AVISO No. BTS-714 DE FECHA 03 DE JULIO DE 2025

Señores:
NEPOMUCENO MELO ARÉVALO
Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
1) Lote El Reposo, Vereda Retiro de Blancos, Municipio de Chocontá, Departamento de Cundinamarca.

Dirección de correo electrónico: janiremelo29@gmail.com
milenita1983@hotmail.com

ASUNTO: **PROYECTO CONCESIÓN VIAL "BRICEÑO - TUNJA - SOGAMOSO"**
NOTIFICACIÓN POR AVISO de la Oferta Formal de Compra contenida en el Oficio No. BTS-706 del 02 de junio de 2025. Predio **07-077**.

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. **707 de fecha 2 de junio del 2025**, se citó a **NEPOMUCENO MELO ARÉVALO Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS,** con el objeto de notificar la oferta formal de compra **No. BTS-706** de fecha **02 de junio de 2025** conforme a los términos del artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo; citación que fue recibida en el predio el día 9 de junio del 2025 por la señora **ANITA TORRES CUERVO** identificada con cédula de ciudadanía No. 21.101.171, en calidad de cónyuge

supérstite, tal y como se puede verificar en la parte inferior del mentado documento firmado como recibido; de igual forma, la referida citación fue enviada el día 10 de junio del presente año por medio de la empresa de envío 4/72 a la dirección del predio, correspondiéndole el número de guía **YP006200637CO**, documento que fue debidamente cotejado por la referida empresa.

Que en fecha 10 de junio del 2025 las señoras **ANITA TORRES CUERVO** identificada con cédula de ciudadanía No. 21.101.171, **ANA MILENA MELO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 35450272 y **JANIRE ALEXANDRA MELO TORRES**, identificada con cédula de ciudadanía No. 1069263182, la primera en calidad de cónyuge supérstite y las dos últimas ostentan la calidad de herederas del señor **NEPOMUCENO MELO ARÉVALO;** según el recibido dado al oficio de notificación.

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 **12 de junio de 2025** el cual fue desfijado el **18 de junio de 2025**.

Así las cosas y transcurridos más de cinco (5) días siguientes al recibo de la citación y de su respectiva publicación, sin que a la fecha se haya podido notificar personalmente a la totalidad de los herederos determinados e indeterminados del causante **NEPOMUCENO MELO ARÉVALO**, se procede a **NOTIFICAR** por medio del presente **AVISO**, la Oferta formal de Compra contenida en el oficio No. **BTS-706** de fecha **02 de junio de 2025**, *"Oficio por el cual se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio denominado 1) Lote El Reposo, ubicado en la Vereda Retiro de Blancos, Municipio de Chocontá, Departamento de Cundinamarca, identificado con el Número Predial Nacional 25183000000000020069700000000 y Matrícula Inmobiliaria número **154-11432** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chocontá".*

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

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

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

Así entonces, el mentado aviso se publicará en la cartelera de las oficinas de la Concesión Doble Calzada Briceño – Tunja – Sogamoso (BTS), ubicadas en el Peaje El Roble, en la página web de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI y página web de la Concesión Doble Calzada Briceño – Tunja – Sogamoso (BTS), por un termino de cinco (5) días.

Es de indicar, que en la comunicación de citación personal de fecha 2 de junio 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 allá surtido en legal forma.

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

Atentamente,

FRANCISCO JOSÉ GNECCO ROLDAN
Representante Legal de **BTS CONCESIONARIO S.A.S**
Firma delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**
C.C.: Carpeta Predio
Proyectó: Sandra Lucia Blanco Rodríguez – Gestora Predial – INZIGNIA CONSTRUCTION S.A.
Héctor Eduardo Castelblanco – Jurídico Predial – INZIGNIA CONSTRUCTION S.A.
Revisó: Javier Bermúdez – Director Predial – INZIGNIA CONSTRUCTION S.A.

BTS-706 DE FECHA 2 DE JUNIO DE 2025

Chía, Cundinamarca

Señores:
NEPOMUCENO MELO ARÉVALO
Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
1) Lote El Reposo, Vereda Retiro de Blancos, Municipio de Chocontá, Departamento de Cundinamarca.
E. S. M.

ASUNTO: Oficio por el cual se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio denominado 1) Lote El Reposo, ubicado en la Vereda Retiro de Blancos, Municipio de Chocontá, Departamento de Cundinamarca, identificado con el Número Predial Nacional 25183000000000200697000000000 y Matrícula Inmobiliaria número **154-11432**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chocontá.

Respetados señores:

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

En cumplimiento con los objetivos y fines señalados por la ley a esta entidad, y como uno de los proyectos prioritarios dentro de las obras viales de la actual Administración, se aprobó el proyecto **Briceño – Tunja – Sogamoso**, por lo cual la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **077**, del **Trayecto 07 Chocontá – Villapinzón**, de la cual se anexa copia, el cual requiere un área de **240,51 m²** de terreno; incluidos: **7,43 m** de cerca medianera con postes de madera y 4 hilos de alambre de púas. En buen estado; **6,76 m** de cerca medianera con postes de madera y 4 hilos de alambre de púas. En buen estado; y **1,00 un** de portal de entrada con columnas de madera y portón metálico en tubos, de 2,00 m de longitud y 1,20 m de altura. Predio debidamente delimitado y alinderado dentro de las abscisas inicial **K43+587,63 = PR 65+039,63** y final **K43+605,36 = PR 65+057,36**, del mencionado trayecto.

El valor de la oferta de compra es la suma de **ONCE MILLONES NOVECIENTOS UN MIL OCHENTA Y NUEVE PESOS CON DOS CENTAVOS ($11.901.089,02) MONEDA CORRIENTE**, correspondiente al valor del terreno, mejoras y construcciones anexas, según informe técnico de AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO, AVALÚO No: TRAYECTO No: 7 PREDIO No: 77, de fecha miércoles, 26 de febrero de 2025, elaborado por la CÁMARA COLOMBIANA DE AVALUADORES.

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

Para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, se anexa el avalúo elaborado por la CÁMARA COLOMBIANA DE AVALUADORES, según informe técnico de AVALÚO No: TRAYECTO No: 7 PREDIO No: 77, de fecha miércoles, 26 de febrero de 2025, en su parte pertinente, el cual fue elaborado siguiendo las directrices dadas en las normas en mención, así como los procedimientos establecidos en las Resoluciones 620 de 2008, 0898 de 2014 y 1044 de 2014, todas proferidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Según el estudio de títulos de fecha 19 de septiembre de 2024, el titular de la zona de terreno que se requiere es el señor **NEPOMUCENO MELO ARÉVALO 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: Sandra Lucía Blanco Rodríguez – Gestora Predial – INZIGNIA CONSTRUCTION S.A.
Revisó: Héctor Eduardo Castelblanco – Juridico Predial – INZIGNIA CONSTRUCTION S.A.
Javier Bermúdez – Director Predial – INZIGNIA CONSTRUCTION S.A.

INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS

INVIAS

FICHA PREDIAL

NOMBRE PROYECTO	BRICEÑO - TUNJA - SOGAMOSO			PREDIO No.	077
ZONA:	5502	FECHA INICIO:		TIPO PREDIO	Rural
SISTEMA:	Concesión	FECHA FIN:		ID FICHAS	07-077

NOMBRE SECTOR	07 Chocontá - Villapinzón	IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO	DIRECCIÓN	1) Lote El Reposo	
PROPIETARIO PREDIO	Nepomuceno Melo Arévalo y/o Herederos Determinados e Indeterminados		VEREDA O BARRIO	Retiro de Blancos	
CEDULA	79.251.437	TELÉFONO:	MUNICIPIO	Chocontá	DPTO: Cundinamarca

LIND.:	NOR	LONG:	17,07 m	ORI.:	LONG.:	14,85 m	SUR	LONG:	17,19 m	OCC:	LONG: 13,52 m
PROP:	Zona de Vía Carretera Central del Norte (Puntos 2 al 5)			Hipólita Peñaranda de Rodríguez (Puntos 5 al 6)			Mismo Propietario (Área Sobrante del Predio) (Puntos 6 al 1)			Jimena Carolina Barrera Masso (Puntos 1 al 2)	

ESPECIE:	CANT.:	DENS.	UN

ASPECTO JURÍDICO DEL PREDIO A ADQUIRIR		NOTARÍA:	Única	LIBRO:	
TIPO TENENCIA	Propietario	FECHA:	10-Sep-01	TOMO:	
MATRIC. INMOB.	154-11432	CIUDAD:	Villapinzón	PÁGINA:	
No. ESCRITURA	228	No. CATASTRAL:	25183000000000200697000000000	OFIC. REG:	Chocontá

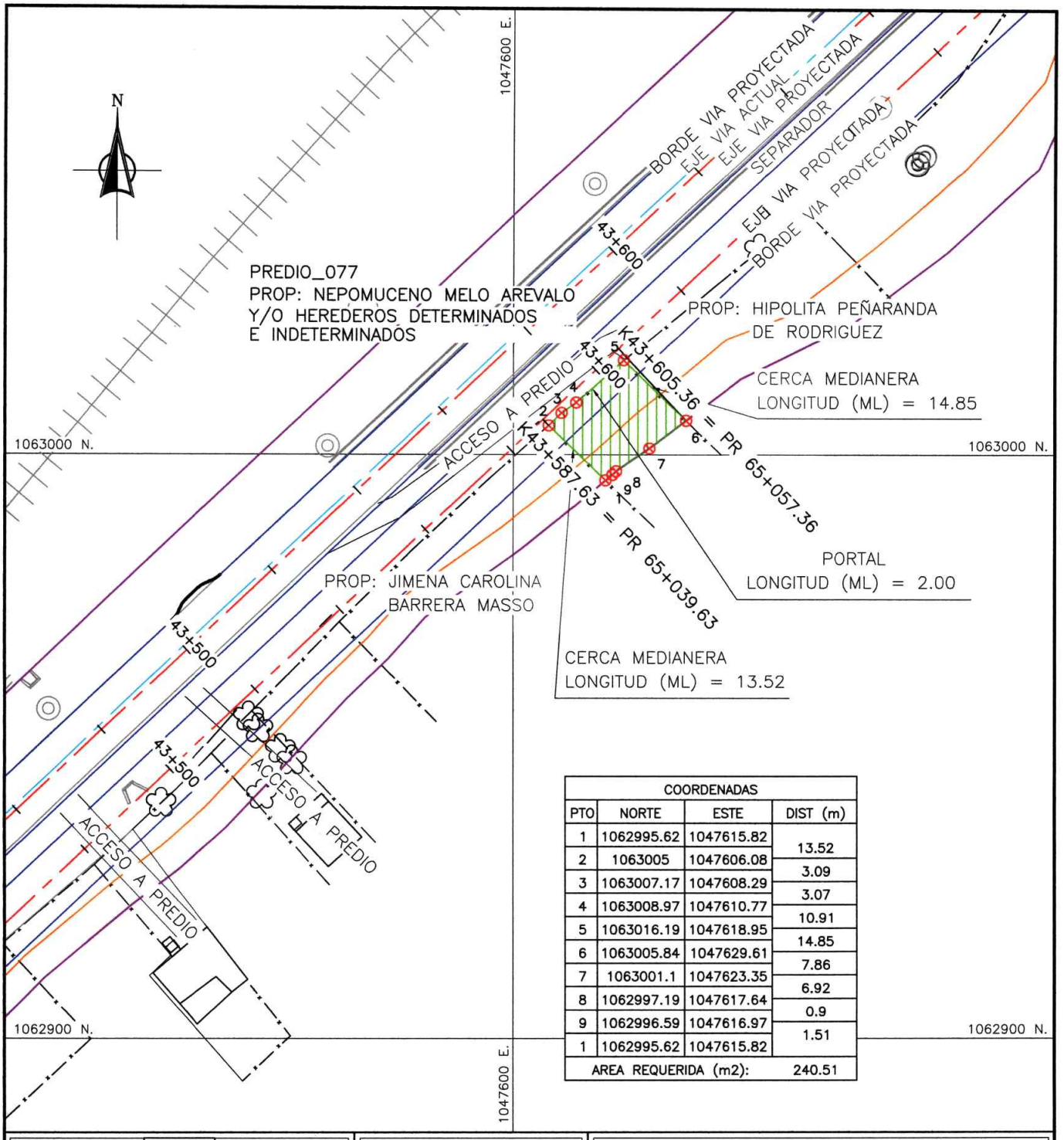
DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES REQUERIDAS	CANTIDAD	UN.:
Cerca medianera con postes de madera y 4 hilos de alambre de púas. En buen estado.	7,43	m
Cerca medianera con postes de madera y 4 hilos de alambre de púas. En buen estado.	6,76	m
Portal de entrada con columnas en madera y portón metálico en tubos, de 2,00 m de longitud y 1,20 m de altura	1,00	un

ÁREA TOTAL:	12.827,00	m^2	CONTRATISTA	CSS Constructores S.A.	
ÁREA REQUERIDA:	240,51	m^2	TOPÓGRAFO	CSS Constructores S.A.	
ÁREA CONSTR.:	0,00	m^2	OBSERVAC.:		
ÁREA N.D.:	0,00	m^2			

ABSCISA INICIAL:	K43+587,63 = PR 65+039,63
ABSCISA FINAL:	K43+605,36 = PR 65+057,36
FECHA ENVIO:	19-sept-24

FIRMA CONTRATISTA

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



COORDENADAS			
PTO	NORTE	ESTE	DIST (m)
1	1062995.62	1047615.82	13.52
2	1063005	1047606.08	3.09
3	1063007.17	1047608.29	3.07
4	1063008.97	1047610.77	10.91
5	1063016.19	1047618.95	14.85
6	1063005.84	1047629.61	7.86
7	1063001.1	1047623.35	6.92
8	1062997.19	1047617.64	0.9
9	1062996.59	1047616.97	1.51
1	1062995.62	1047615.82	
AREA REQUERIDA (m2):			240.51

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

REV N° 1
01-03-2006
CSS-F35-08

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

CSS CONSTRUCTORES S.A.

BTS BRICEÑO - TUNJA - SOGAMOSO

DISEÑO Y CALCULO:	PREDIO No.	PROPIETARIO:
CONCESIÓN BRICEÑO-TUNJA-SOGAMOSO	077	NEPOMUCENO MELO AREVALO Y/O HEREDEROS DETER. E INDETERMINADOS

CUADRO DE AREAS		
AREA REQUERIDA:	AREA PREDIO:	AREA CONST:
240.51 m2	12827 m2	0 m2

FECHA:	TRAYECTO:	FICHA GRAFICA No.
19-SEPT-2024	CHOCONTA - VILLAPINZON	07_077
ESCALA: 1:1000		

CERTIFICADO DE USO DE SUELO
No-160-2024

EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE CHOCONTÁ CUNDINAMARCA

Que el predio identificado con dirección: **La Reposo,** Número catastral **25-183-00-00-0020-0697-000,** matrícula inmobiliaria **154-11432,** el cual se encuentra en la zona Suburbana, del MUNICIPIO DE CHOCONTÁ.

El presente predio cuenta con las siguientes Áreas de Actividad determinadas en el Acuerdo N° 009 del 27 de diciembre del 2023 (Plan Básico de Ordenamiento Territorial):

SUELO RURAL SUBURBANO - ÁREAS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Ficha NUG - R - 27
ÁREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL	
USOS	
Uso Principal	Industria I, Industria II y Agroindustria
Usos Compatibles	Comercio I y II
Usos Condicionados	Ninguno
Usos Prohibidos	Los demás usos que no se encuentren previstos en esta ficha.

Parágrafo 1: El área de actividad industrial en suelo rural suburbano se desarrollará en los polígonos industrial conocido como "El Retiro" y "Saucío", para su implementación se regulará a través de la UPR – "Parque Industrial El Retiro y Saucío", para lo cual la Secretaría de Planeación Municipal deberá iniciar su formulación y aprobación dentro de los seis (6) meses siguientes a la aprobación del presente Plan.

Parágrafo 2: Las actividades de curtiembre únicamente se podrán desarrollar en el polígono del parque industrial del "Retiro" una vez sea formulado y adoptado la UPR.

Parágrafo 3: Las áreas de actividad industriales y donde se desarrollen agroindustrias, se deberá dejar una calzada de desaceleración de ocho (8) metros mínimos y un área de aislamiento de cinco (5) metros entre la calzada de desaceleración y las vías de segundo orden, según el artículo 4 del Decreto nacional 4066 de 2008 que modifica el artículo 11 del Decreto nacional 3600 de 2007. En analogía con el numeral 6 del artículo 21 del Decreto nacional 3600 de 2007, "En los corredores viales rurales, se exigirá un retroceso al interior del predio como mínimo de diez (10) metros respecto de la calzada de desaceleración, de los cuales por lo menos cinco (5) metros deben tratarse como zona verde privada.

El área restante se puede destinar para estacionamientos", por lo que se deberá cumplir este aislamiento en las áreas definidas como corredor vial rural. Además, los accesos y

Carrera 5 Nº 5-19 Tel. 856 2125, Fax. 856 1352/ Código postal 250801
www.choconta-cundinamarca.gov.co /email: alcaldía@choconta-cundinamarca.gov.co

salidas de las calzadas de desaceleración deberán ubicarse como mínimo cada trescientos (300) metros.

A. La franja de aislamiento y la calzada de desaceleración deberán entregarse como áreas de cesión pública obligatoria. En ningún caso se permitirá el cerramiento de estas áreas y la franja de aislamiento deberá ser empradizada.

B. Para efectos de la expedición de licencias urbanísticas, en los planos topográficos o de localización de los predios se deberán demarcar la franja de aislamiento y la calzada de desaceleración, que se menciona en el literal A precitado.

C. El otorgamiento de licencias de parcelación y construcción para el desarrollo de proyectos con un área de construcción superior a los cinco mil metros cuadrados (5.000 m2), estará sujeta a:

i. Los índices de ocupación no podrán superar los porcentajes establecidos según el uso del suelo y el resto se destinará, en forma prioritaria, a la conservación o recuperación de la vegetación nativa.

ii. Las áreas para maniobras de vehículos y las cuotas de estacionamientos deberán construirse al interior del predio.

iii. En ningún caso se permitirá el desarrollo de estos usos en predios adyacentes a las intersecciones viales ni en suelo rural no suburbano.

iv. Sobre el eje vial, se establece un retroceso al interior del predio como mínimo de diez (10) metros respecto de la calzada de desaceleración, de los cuales como mínimo cinco (5) metros deben tratarse como zona verde privada. El área restante se puede destinar para estacionamientos. El cerramiento de los predios se permitirá a partir de la zona verde de retroceso.

D. Las construcciones para este tipo de uso tendrán que ajustarse a las demás normas establecidas en el presente documento; y deberán tener un aislamiento con construcciones contiguas de ocho (8) metros por cada uno de sus costados

Se permite la continuación de las actividades preexistentes a la adopción del presente acuerdo, que no se encuentran consagrados en cada una de las zonas. No obstante, lo anterior, los propietarios o poseedores respectivos deberán implementar las medidas necesarias para mitigar el impacto de estas actividades sobre las zonas de retiro o faja vial obligatoria. La permanencia de estas actividades preexistentes no conlleva la posibilidad de ampliar las áreas de las Construcciones destinadas a estos usos; solamente podrán tramitarse licencias de construcción en las modalidades de adecuación, modificación, restauración, reforzamiento estructural, demolición, reconstrucción y cerramiento.

En aras de generar un mayor compromiso medioambiental y de cambio climático, el municipio deberá ajustar el estatuto tributario para generar los incentivos correspondientes para la reducción en el pago de delineación, licencia de construcción y en general incentivos de orden tributario, para aquellas construcciones en suelo rural y rural suburbano que contemplen características bioclimáticas y auto sostenibles, tales como el reciclaje y recirculación de agua, aprovechamientos de energías alternativas amigables con el medio ambiente, fachadas y cubiertas "verdes" utilización de materiales como adobe, guadua,

Carrera 5 Nº 5-19 Tel. 856 2125, Fax. 856 1352/ Código postal 250801
www.choconta-cundinamarca.gov.co /email: alcaldía@choconta-cundinamarca.gov.co

madera y técnicas constructivas como el bahareque y la tapia pisada, bajo las norma NSR-10, y demás elementos constructivos y detalles arquitectónicos y técnicos que garanticen que la construcción es bioclimática y/o auto sostenible, bajo los lineamientos que se determinan en la ley 1715 de 2014 y las demás que regulen estas acciones en el proyecto arquitectónico y en el desarrollo de la construcción.

USOS PRINCIPALES

Artículo 182. USOS INDUSTRIALES.

Implican el desarrollo de actividades relativas al uso comercial o de transformación de materias primas o bienes intermedios o a la elaboración, ensamblaje y manufactura de bienes intermedios o bienes terminados. Los usos industriales únicamente pueden desarrollarse en el suelo rural suburbano con destino para este fin en el Municipio y de acuerdo con las características y cubrimiento del establecimiento industrial y para los fines de asignación de espacios territoriales, se puede distinguir los siguientes tipos:

Industria Grupo I: Corresponde a la Industria mediana, de mediano impacto ambiental y se desarrolla en fábricas o industrias por lo general de tamaño mediano que generan algún impacto ambiental y urbanístico, por lo cual presentan restricciones especiales de localización. Sus principales características son las siguientes:

- Transformación mediante técnicas, equipos y laboratorios especializados, con demandas específicas de infraestructuras y servicios públicos.
- Abastecimiento de materias primas, bienes intermedios y transporte de productos terminados o bienes intermedios mediante vehículos medianos o pesados que pueden requerir estructuras de cargue y descargue y accesos adecuados.
- Generación alta de empleo y mano de obra especializada, con exigencia de sitios de estacionamiento para vehículos particulares y acceso de transporte público.
- Aparición en sus alrededores de establecimientos comerciales, industriales y de servicios complementarios.

Industria Grupo II

Artículo 181. USOS AGROINDUSTRIALES.

Corresponde a la actividad de transformación de materias primas de origen agropecuario o forestal, en producto terminado o bienes intermedios. Sus principales características son las siguientes:

A. Procesos de manufactura o transformación mediante técnicas, equipos y laboratorios especializados, con demandas específicas de infraestructuras y servicios públicos.

Carrera 5 Nº 5-19 Tel. 856 2125, Fax. 856 1352/ Código postal 250801
www.choconta-cundinamarca.gov.co /email: alcaldía@choconta-cundinamarca.gov.co

B. Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos medianos o pesados que pueden requerir estructuras de cargue y descargue y accesos adecuados.
C. Generación de empleo y mano de obra especializada, con exigencia de sitios de estacionamiento para vehículos particulares y acceso de transporte público.

Es Agroindustria en Chocontá:

- Fábricas de derivados lácteos
- Despulpadoras de frutas
- Manejo de tubérculos y hortalizas
- Cadena de la fresa
- Aserraderos de madera
- Producción alimentaria

Para todo desarrollo agroindustrial se deberá contar con la viabilidad de la Secretaría de Medio Ambiente o quien haga sus veces, la Autoridad Ambiental o quien haga sus veces en cuanto a los permisos ambientales. Debe contar además con la socialización del proyecto y concepto favorable de la comunidad del sector y el control a la disposición de residuos por parte de la Secretaría del Medio Ambiente o quien haga sus veces.

Estos usos pueden llegar a darse en las áreas agropecuarias de acuerdo con el plano CG-01 Modelo de Ocupación del Territorio y CR-01 Áreas de Actividad en Suelo Rural.

Estas áreas deberán cumplir los siguientes requerimientos de ocupación y condicionamiento para actividades agroindustriales:

a. Área mínima de dos (2) hectáreas
b. Índice de ocupación será entre el 1% y máximo el 2% del área total del predio, el 20% del predio será destinado a reforestación con especies nativas y el Área restante estará dedicada a los otros usos agropecuarios.
c. Perfiles viales: parqueaderos internos, carriles de desaceleración en las vías de carácter nacional, departamental y municipal.
d. Procesos productivos con aplicación de reconversión industrial y producción limpia.
e. Minimización y reutilización del recurso hídrico.
f. Establecimiento de captaciones de aguas debajo de la fuente receptora de vertimientos y dentro de la zona de mezcla.
g. Zona de aislamiento ambiental de por lo menos treinta (30) metros sobre las vías, y del equivalente a veinte (20) metros con predios vecinos como aislamiento lateral, mínimo diez (10) metros como aislamiento posterior.
h. Áreas para saneamiento ambiental y facilidades de drenaje de aguas lluvias.

i. Cada agroindustria realizará, de manera individual, el tratamiento de sus aguas residuales industriales antes de ser vertidas al receptor final.
j. Disponibilidad de servicios públicos.
k. Cumplimiento de guías ambientales.

Parágrafo: *Sólo son permitidas construcciones, edificaciones y actividades relacionadas específicamente con los usos agroindustriales. Está prohibido utilizar estas construcciones para un uso diferente.*

USOS COMPATIBLE

Artículo 124. COMERCIO Y SERVICIOS DEL TIPO I (C1) O DE BAJA ESCALA:

Corresponde a la venta de bienes y servicios de consumo domésticos requeridos por la comunidad de un sector o barrio determinado del suelo urbano. Se trata en general de locales ubicados en edificaciones residenciales sin adecuaciones físicas importantes ni afectación del resto de la vivienda o destinados para tal fin, pero como parte de la edificación. Se considera compatible con el uso residencial por su bajo impacto ambiental, urbanístico y social. Su ubicación depende de las condiciones establecidas para cada sector normativo y debe, además, cumplir las siguientes condiciones:

a) No requieren zonas especiales de exhibición y bodegaje, ni especialización de la edificación en donde se desarrolla.
b) No requieren usos complementarios.
c) No requieren zonas especializadas de descargue o cargue, por realizarse el abastecimiento mediante vehículos pequeños y el acceso se puede realizar por vías locales.
d) No requieren zonas de estacionamiento para vehículos automotores, por permanencia corta de los clientes.
e) En este tipo de establecimientos no está permitida la venta de bebidas alcohólicas para consumo directo en el local.
f) En el caso de establecimientos cuyo objeto sea la venta de alimentos y bebidas para consumo directo, es decir, dentro del propio establecimiento, sí se requiere de adecuaciones locativas tendientes a la dotación de servicio sanitario para los clientes, independiente al de la vivienda, así como la adecuación de superficies en pared y piso, aptas para el lavado en las áreas de trabajo.
g) En este tipo de establecimientos no se podrán habilitar áreas para el baile. No se permiten dentro de los servicios ofrecidos el de rockola, máquinas de juegos de suerte y azar (juegos localizados), máquinas de videojuegos, discotecas, bares y usos de alto impacto.

h) Se puede utilizar el espacio público para instalar mesas, sillas y/o parasoles, previo el concepto de la Secretaría de Planeación, que de acuerdo con las características físicas del espacio público y el Plan Maestro de Espacio Público que deberá elaborarse posterior a la aprobación del presente Plan, determinará la viabilidad de utilización del mismo.

i) No se permite utilizar el espacio público para instalar juegos mecánicos, o para exhibir, lavar, arreglar, empacar, clasificar o preparar productos.

j) Únicamente se permitirá el desarrollo de la actividad económica que haya sido autorizada dentro de la normatividad vigente.

Pertenecen al Comercio y Servicios del Tipo I (C1), las siguientes actividades, para las cuales se establecen las áreas máximas generales. Para el desarrollo de estas actividades se podrán desarrollar en áreas comerciales como mínimo de **20** m2 y máximo **60** m2:

- Venta de alimentos y bebidas no alcohólicas y alcohólicas al detal **(las bebidas alcohólicas en ningún caso para ser consumidas en el establecimiento),** para consumo diario: cafeterías, panaderías, comidas rápidas, fruterías, restaurantes (Con capacidad máxima de atención para cuarenta (40) comensales simultáneamente).
- Venta de productos perecederos: Tiendas, verdulerías, floristerías, productos cárnicos, lácteos y avícolas (garantizando cadena de frío). No incluye supermercados.
- Venta de productos farmacéuticos y cosméticos al detal: Droguerías, farmacias y tiendas naturistas.
- Venta de productos no perecederos: Papelerías, misceláneas, librerías. No incluye ropa, calzado, textiles y afines, ferreterías ni similares.
- Venta de servicios personales: Peluquerías, salas de belleza (no incluye servicios de tatuaje y piercing), lavanderías y tintorerías, sastrerías, modisterías, zapaterías, reparación de aparatos eléctricos y electrónicos, internet y telecomunicaciones.
- Fabricación de muebles y manufactura de tipo artesanal, con métodos tradicionales o equipos manuales. Las manufacturas permitidas son exclusivamente de tipo artesanal, sin generación de vertidos líquidos, ruidos ni emisiones atmosféricas, ni el uso de sustancias peligrosas.
- Venta de servicios profesionales: Consultorios u oficinas para el ejercicio de profesiones liberales4.
- El área comercial será localizada únicamente en la primera planta de la edificación.

Artículo 125. COMERCIO Y SERVICIOS TIPO II (C2) O DE MEDIA ESCALA.

Comprende usos comerciales de intercambio de bienes o servicios de consumo doméstico y actividades económicas de escala media, incluidos servicios turísticos que satisfacen demandas especializadas y generales de la comunidad de toda la zona. Incluye también a la industria artesanal que produce bajo impacto ambiental y urbanístico, por lo que se considera compatible con otros usos. Se trata, en general, de establecimientos abiertos en edificaciones originalmente residenciales, total o parcialmente adecuadas para tal fin que se desarrollan en un área comercial que superen los **60** m2 y como máximo **200** m2 en el primer piso de edificaciones residenciales o en edificaciones especializadas para el uso comercial y de servicios; o en manzanas o centros comerciales de urbanizaciones y en edificaciones especializadas para el uso comercial con venta de bienes en los primeros pisos y venta de servicios en pisos superiores. En general se consideran de bajo impacto ambiental y social, pero de impacto urbanístico, a causa del tránsito y congestión vehicular que pueden generar. Estos establecimientos cumplen, entre otras, las siguientes condiciones:

a. Puede requerir de vitrinas o medios de exhibición, así como áreas de bodegaje.
b. Requiere de áreas de parqueo para vehículos automotores, motocicletas y bicicletas.
c. Generación mediana de empleo.
d. Funcionan en horarios diurnos y nocturnos, con posible afluencia concentrada de usuarios en horas, días y temporadas determinadas.
e. Requiere de formas variadas de acceso vehicular para cargue y descargue de mercancía, así como de otros tipos de infraestructuras específicas según el tipo de bien o servicio comercializado.
f. Pueden generar usos complementarios, con formación paulatina de ejes o sectores comerciales.
g. En el caso de establecimientos cuyo objeto sea la venta de alimentos y bebidas no alcohólicas para consumo directo, es decir, dentro del propio establecimiento, sí se requiere de adecuaciones locativas tendientes a la dotación de servicio sanitario para los clientes, independiente al de la vivienda, así como la adecuación de superficies en pared y piso, aptas para el lavado en las áreas de trabajo.
h. En los establecimientos que desarrollen actividades propias de este uso, la difusión de música solo se podrá realizar dentro de los niveles auditivos regulados para la norma nacional de emisión de ruido y ruido ambiental, o la norma que lo complemente, modifique o sustituya.
i. Si por la naturaleza de la actividad se llegare a requerir la permanencia de los clientes, el establecimiento deberá contar con área suficiente para que los clientes no permanezcan en el espacio público. Se considera área suficiente para la permanencia de los clientes, aquella que se ajusta a los siguientes rangos:

Forma de permanencia	Número de mesas / Barra	Número de puestos	Área mínima requerida
Clientes sentados en mesa	1	4	(1,50 * 1,50) = 2,25 M^2
Clientes sentados en barra	1	4 por un solo lado	(3.60*1,00) = 3,60 M^2
	1	4 por lado y lado	(3.60*2,00) = 7,20 M^2

j. En este tipo de establecimientos no se podrán habilitar áreas para el baile.

Pertenecen al Comercio y Servicios Tipo II (C2), las siguientes actividades que cumplan con las condiciones requeridas anteriormente.

- Venta de alimentos y bebidas no alcohólicas al detal: Restaurantes, cafeterías, comidas rápidas, fruterías, comidas preparadas.
- Venta de bienes perecederos al detal y al por mayor (garantizando cadena de frío): Verdulerías, tiendas, abarrotes, verdulerías, floristerías, productos cárnicos, lácteos y avícolas, alimentos perecederos procesados o sin procesar, supermercados.
- Venta de bienes no perecederos al detal y al por mayor: Papelerías, librerías, jugueterías, ropa, calzado, adornos y bisutería, telas y afines, cigarrerías, misceláneas, música y video.
- Venta de productos farmacéuticos y cosméticos al para consumo humano y animal, al detal y al por mayor: Farmacias, tiendas naturistas, almacenes veterinarios.
- Venta de servicios personales: Gimnasios, peluquerías, salas de belleza, centros de estética, tatuaje, piercing, lavandería y tintorería, saunas, baños turcos.
- Venta de productos y/o artículos para el hogar: Almacenes de muebles, electrodomésticos y similares.
- Venta de repuestos, partes y herramientas: Ferreterías, almacenes de repuestos y partes para maquinaria, vehículos automotores, motocicletas y bicicletas (no incluye el servicio de taller para mantenimiento y/o reparación).
- Venta de productos utilitarios: venta de equipos.
- Venta de insumos: Almacenes agropecuarios, de materiales de construcción, de insumos para belleza, de insumos para fabricación de alimentos.
- Venta de servicios recreativos: Juegos localizados (en los términos de la Ley 643 de 2001), billares, clubes sociales y deportivos, alquiler de películas y afines.
- Venta de servicios de hotelería: Hoteles, pensiones (servicio de alquiler de habitaciones amobladas, con o sin servicio de alimentación, por días, semanas o

meses) hostales, albergues y aparta hoteles de cualquier área. No incluye moteles ni alojamiento por horas.

- Venta de servicios financieros y de seguros: Bancos, oficinas inmobiliarias, oficinas de corretaje de seguros y bolsa, oficinas de cambio, cajeros automáticos.
- Fabricación y manufactura de tipo artesanal, con métodos tradicionales o equipos manuales. Las manufacturas permitidas son exclusivamente de tipo artesanal, sin generación de vertidos líquidos, ruidos ni emisiones atmosféricas, ni el uso de sustancias peligrosas.
- Servicios de parqueo de vehículos.
- Venta de servicios funerarios: Salas de velación (No incluye hornos de cremación).
- Venta de servicios profesionales: Consultorios, oficinas y laboratorios para el ejercicio de profesiones liberales.
- Venta de servicios técnicos: Sastrerías, modisterías, remontadoras de calzado, reparación de aparatos eléctricos y electrónicos, peluquerías, salas de belleza, fotocopiadoras, marqueterías, vidrierías, floristerías, talabarterías, bicicleterías.
- Servicios con pacto de retroventa y/o consignación de bienes.
- Centros comerciales, salas de cine, almacenes por departamentos.
- Instituciones prestadoras de servicios de salud (IPS) de naturaleza pública o privada.
- Laboratorios clínicos.

***Parágrafo 1**: Los establecimientos comerciales que realizan venta de minutos a teléfonos móviles y fijos deberán poseer en su interior cabina o cabinas telefónicas especiales para tal fin. Lo anterior para que no se congestione el espacio público.*
***Parágrafo 2:** No se permitirá el establecimiento de dos actividades simultáneas no compatibles por cada establecimiento comercial*

***Parágrafo 3:** Dentro de las urbanizaciones de Vivienda de Interés Social y/o prioritario, NO se podrá dar ningún tipo de desarrollo comercial al interior de las viviendas.*

***Parágrafo 4:** Se prohíbe la construcción de Moteles, Residencias, Centros de Lenocinio y Similares.*

***Parágrafo 5:** No se permitirá realizar construcciones prefabricadas sobre construcciones con estructura convencional, a menos que dicha construcción cumpla con la norma sismo-resistente NSR-10 y se haga un adecuado empate en fachada que permita que la construcción completa se vea como un solo volumen.*

***Parágrafo 6:** Cierre de establecimientos: Todo establecimiento que no cumpla con el respectivo uso conforme con la presente norma estará contraviniendo el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Chocontá, por lo cual se deberá proceder al cierre del establecimiento por parte de la Administración Municipal en cabeza de la Secretaría de Gobierno y la Inspección de Policía, siguiendo el conducto regular legalmente establecido para tal fin.*

Carrera 5 Nº 5-19 Tel. 856 2125, Fax. 856 1352/ Código postal 250801
www.choconta-cundinamarca.gov.co /email: alcaldía@choconta-cundinamarca.gov.co

Parágrafo 7: *Norma de emisión de ruido y ruido ambiental: Todas las actividades que se desarrollen en el municipio de Chocontá deben dar cumplimiento a la resolución 627 de 2007 y las demás normas que lo modifiquen, deroguen o complementen, del Ministerio de Ambiente, Vivienda y desarrollo territorial, sobre emisiones de ruido y ruido ambiental.*

Parágrafo 8: *Controles: Corresponde a la Secretaría de Gobierno a través de la Inspección de Policía deberá ejercer el control respecto al cumplimiento de la normatividad por parte de los establecimientos comerciales, industriales y de servicios, en cuanto al concepto favorable de uso del suelo conforme a la norma la Secretaría de Planeación tramitará este documento. Corresponde a la Inspección de Policía o la entidad que haga sus veces, ejercer el control por impacto urbano con vehículos sobre el espacio público; corresponde al Organismo de Control Ambiental o quien haga sus veces ejercer los controles por los impactos ambientales generados (ruido, olores, contaminación visual, etc.); y demás formas que alteren el medio ambiente. Corresponde a la Secretaría de Gobierno, ejercer los controles sobre los impactos y escándalo público y actuar para los casos de quejas o malestar de vecinos originados por el mal funcionamiento de establecimientos públicos.*

Parágrafo 9: *En todo caso, las actividades asociadas a bares, billares y en general espacios para expendios de licor de venta al público, no podrán localizarse en un perímetro menor de **100** metros de un equipamiento educativo público y/o privado.*

Parágrafo 10: *Para el comercio Tipo I y II, el área de actividad comercial que trata la norma, solo se podrá localizar en la totalidad de la planta de primer piso y se deberá cumplir con las áreas mínimas y máximas de los locales y sus actividades deberán ser compatibles con lo establecido en la norma y con el cumplimiento de la norma de accesibilidad, circulación, seguridad del inmueble y baños públicos con acceso a discapacidad.*

USOS CONDICIONADO

Ninguno

USOS PROHIBIDOS

Los demás usos que no se encuentren previstos en esta ficha

La presente **CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO**, se expide por solicitud de **CSS CONSTRUCTORES S.A "Concesión Briceño"** interesado a los veinticuatro (24) de junio del año dos mil veinticuatro (2024).

Ing. JULIAN OLARTE FRANCO
Secretario de Planeación Municipal

GESTIÓN DOCUMENTAL
Original: Destinatario
Proyecto: Christian Ardila- Apoyo Cartografía
Aprobó: Ing Julián Olarte Franco

FRANCISCO GARCIA ANGULO
ARQUITECTO AVALUADOR

AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

SOLICITANTE:
INZIGNIA CONSTRUCTION SA.
INMUEBLE AVALUADO:

VEREDA RETIRO DE BLANCOS, PREDIO "LOTE EL REPOSO"
MUNICIPIO DE CHOCONTÁ (CUNDINAMARCA)

PROPIETARIO:
Nepomuceno Melo Arévalo y/o Herederos Determinados e Indeterminados
79.251.437

FECHA
26/02/2025

VALOR DE AVALUO COMERCIAL:	
ONCE MILLONES NOVECIENTOS UN MIL OCHENTA Y NUEVE PESOS CON DOS CENTAVOS M/CTE	
	$ 11.901.089,02

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. REGLAMENTACIÓN DEL USO
9. DESTINACIÓN ECONÓMICA
10. MÉTODOS APLICADOS
11. NORMAS PARA AVALÚOS
12. INFORME DE AVALÚO
13. OBSERVACIONES
14. ANÁLISIS DEL LOTE
15. DETERMINACIÓN DEL VALOR DE ACUERDO AL 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

CÁMARA COLOMBIANA DE AVALUADORES

FRANCISCO GARCIA ANGULO
ARQUITECTO AVALUADOR

AVALUO No:	TRAYECTO No : 7	**PREDIO No:**	77
FECHA	miércoles, 26 de febrero de 2025		
SOLICITANTE	INZIGNIA CONSTRUCTION SA.		
PROPIETARIO:	Nepomuceno Melo Arévalo y/o Herederos Determinados e Indeterminados		

1.PRELIMINARES

1.1 PROPÒSITO 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 **Nepomuceno Melo Arévalo y/o Herederos Determinados e Indeterminados**

1.3 TIPO DE INMUEBLE

EDIFICIO	CASA	APARTAMENTO	LOTE	OFICINA	BODEGA	LOCAL
			X			

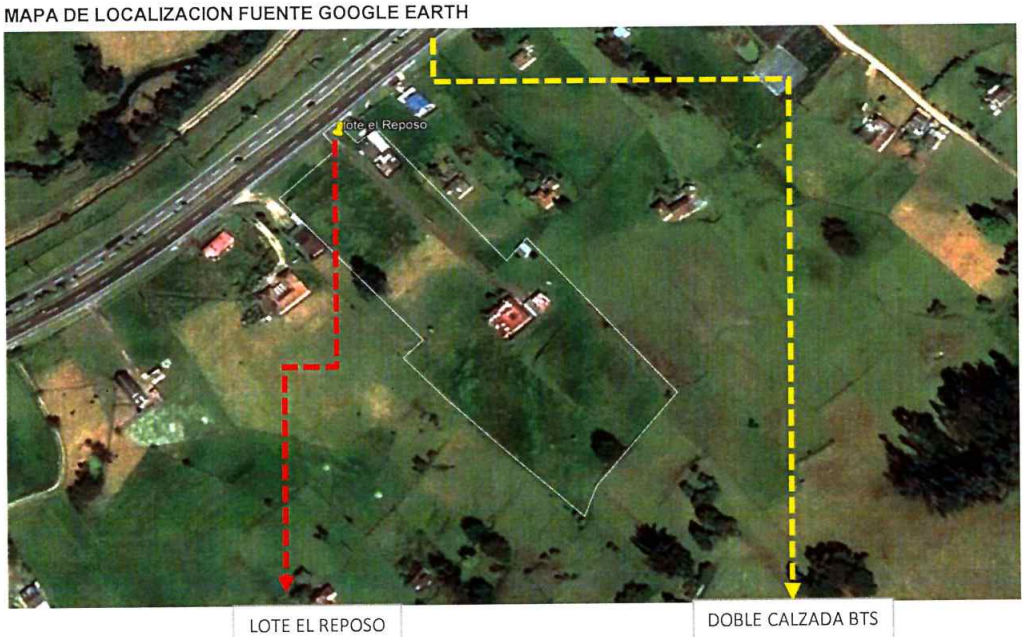
1.4 IDENTIFICACION DEL PREDIO

DIRECCION	LOTE EL REPOSO
VEREDA	RETIRO DE BLANCOS
MUNICIPIO	CHOCONTÁ
DEPARTAMENTO	CUNDINAMARCA

1.5 ABSCISAS

K43+587,63 = PR 65+039,63
K43+605,36 = PR 65+057,36

1.6 MAPA DE LOCALIZACION FUENTE GOOGLE EARTH



LOTE EL REPOSO

DOBLE CALZADA BTS

2. DETERMINACION FISICA DEL BIEN

2.1 AREAS:

AREA SEGUN ESCRITURA	NO REPORTA
AREA FICHA PREDIAL	12.827,00 M2
AREA SOBRANTE	12.586,49 M2
AREA REQUERIDA	240,51 M2

2.2 LINDEROS:

OCCIDENTE	13,52 M Jimena Carolina Barrera Masso (Puntos 1 al 2)	ORIENTE	14,85 M Hipólita Peñaranda de Rodríguez (Puntos 5 al 6)
NORTE	17,07 M Zona de Vía Carretera Central del Norte (Puntos 2 al 5))	SUR	17,19 M Mismo Propietario (Área Sobrante del Predio) (Puntos 6 al 1)

2.3 DESCRIPCION CATASTRAL

fuente: Igac portal catastral

FRANCISCO GARCIA ANGULO
ARQUITECTO AVALUADOR

3.INFORMACION DEL PREDIO

3.1 CLASIFICACION DE SUELO

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

3.2 CERTIFICADO DE SUELO

160-2024

3.3 CARACTERISTICAS GENERALES DEL PREDIO

TOPOGRAFIA	PENDIENTE	FORMA LOTE		
MODERADAMENTE INCLINADA	10,8%	POLÍGONO IRREGULAR		

3.4 INFRAESTRUCTURA VIAL

DESCRIPCION	NOMENCLATURA	ESTADO
07 Chocontá - Villapinzón		Muy buen estado

3.5 DISTANCIA AL CENTRO URBANO

DESCRIPCION	KM	ESTADO
CHOCONTÁ A 4,97 KM		

3.6 INFRAESTRUCTURA EQUIPAMIENTOS

DESCRIPCION	SI	NO	ESTADO
COLEGIOS		x	
SALUD		x	
OTROS		x	

3.7 SERVICIOS PUBLICOS

ALCANTARILLADO		ACUEDUCTO	X
TELEFONO		GAS NATURAL	
ENERGIA	X	ALUMBRADO PUBLICO	
TRANSPORTE	X	VIAS DE ACCESO AL PREDIO	
EQUIPAMIENTOS		RESERVORIO	X

ORIGEN DE LOS SERVICIOS PUBLICOS

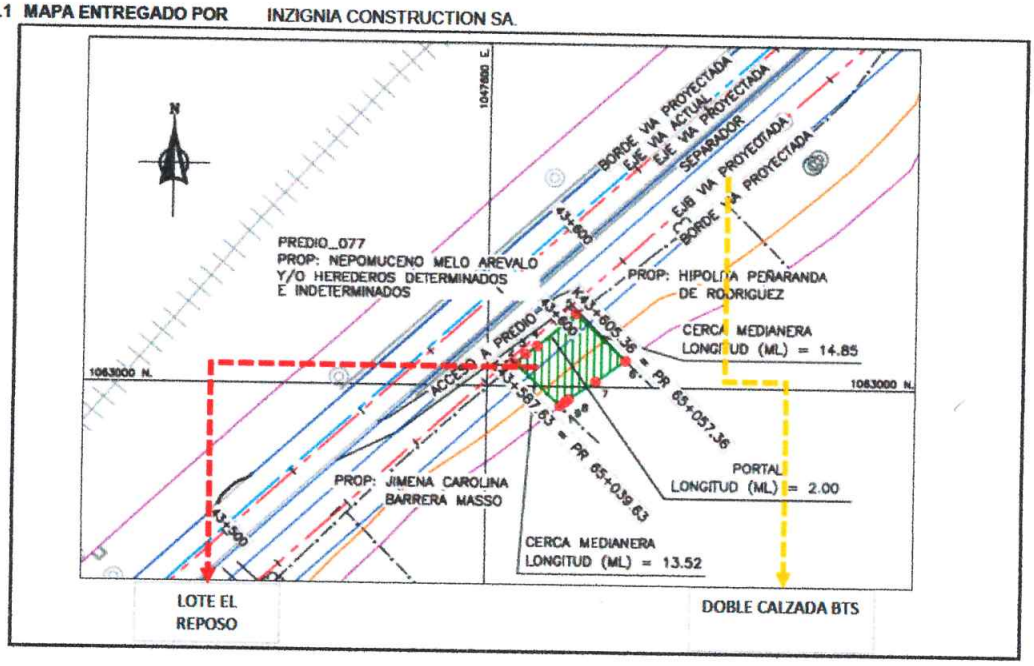
Servicios publicos de origen veredal

3.8 TRANSPORTE PUBLICO DE LA ZONA

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

4. INFORMACION DEL AREA REQUERIDA

4.1 MAPA ENTREGADO POR INZIGNIA CONSTRUCTION SA.



4.2 UNIDADES FISIOGRAFICAS

NO REPORTA

4.3 CLASES AGROLOGICAS **SUBCLASE 05 FHb-61**

IIc-1: Principales limitantes: Heladas frecuentes; deficientes precipitaciones durante una parte del año Usos recomendados: Agricultura intensiva de orientación comercial, ganadería intensiva para producción de leche, con utilización de pasturas mejoradas Prácticas de manejo: Rotación de cultivos. Aplicación de enmiendas y fertilizantes guiada por técnicos agropecuarios. Utilización controlada de prácticas de mecanización agrícola

4.4 FECHA DEL INFORME

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

5. ASPECTO JURÍDICO:

5.1 Titulación:

Escritura No 228 del 10 de septiembre de 2001, de la Notaria Única de Villapinzón

5.2 No de matrícula inmobiliaria:

154-11432

5.3 Cédula catastral:

25183000000000200697000000000

5.4 Tradición:

(Tomado del estudio de titulos BTS)
Que el señor NEPOMUCENO MELO AREVALO adquirio el inmueble a titulo de compraventa, mediante escritura publica 228 del 10 de septiembre del 2001 de la notaria unica de villapinzon, registrada en la anotacion No 6 del folio de matricula 154-11432 de la Oficina Registral de Choconta

6.NORMAS EOT O POT:

6.1 NORMAS GENERALES EOT O POT

Normas para las Áreas de Actividad determinadas en el Acuerdo N°009 del 27 de diciembre del 2023.
Normas generales:
Áreas de actividad industriales y donde se desarrollen agroindustrias, se deberá dejar una calzada de desaceleración de ocho (8) metros mínimos y un área de aislamiento de cinco (5) metros entre la calzada de desaceleración y las vías de segundo orden, según el artículo 4 del decreto nacional 4066 de 2008 que modifica al artículo 3600 del 2007.

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. REGLAMENTACION DEL USO

ACUERDO No 009 del 27 de diciembrte del 2023 PBOT

8.1

SUELO RURAL SUBURBANO-AREAS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	
AREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL	
USO PRINCIPAL	INDUSTRIA I, II, Y AGROINDUSTRIA
USO COMPATIBLES	COMERCIO I Y II
USOS CONDICIONADOS	NINGUNO
USOS PROHIBIDOS	LOS DEMAS USOS QUE NO SE ENCUENTREN PREVISTOS EN ESTA FICHA.

9. DESTINO ECONÓMICO

9.1 UTILIZACION ECONOMICA DEL INMUEBLE

NO ESTA SIENDO EXPLOTADO

9.2 USOS ACTUALES

Pastos no mejorados

9.3 ACTUALIZACION ECONÓMICA DE LA ZONA

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

9.4 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

HAY UNA ESCASA OFERTA DE LOTES

9.5 USO POTENCIAL

USO MIXTO DE PRODUCION Y COMERCIALIZACION AGROINDUSTRIAL LIMPIA, TURISMO Y SERVICIOS CONEXOS (CORREDOR VIAL SUBURBANO)

10. METODOS APLICADOS

10.1	Artículo 10º.- Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior. (RESOLUCION 620 DE 2008 IGAC.)	X
10.2	MÉTODO RESIDUAL : No Aplica	
10.3	CÁLCULO DE MEJORAS POR EL METODO DE REPOSICIÓN: Para determinar cerramiento, cercas e infraestructura construida en el predio.	X

11. NORMAS PARA AVALUOS. EL AVALÚO 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	240,51	$ 46.562,50	$ 11.198.746,88
		TOTAL VALOR DEL TERRENO	$ 11.198.746,88

12.2 DETERMINACION DEL VALOR DE LA CONSTRUCCION :

NO APLICA			
		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 madera y 4 hilos de alambre de púas. En buen estado.	M	7,43	$ 13.406	$ 99.606,58
Cerca medianera con postes de madera y 4 hilos de alambre de púas. En buen estado.	M	6,76	$ 13.406	$ 90.624,56
Portal de entrada con columnas en madera y portón metálico en tubos, de 2,00 m de longitud y 1,20 m de altura	UND	1,00	$ 512.111	$ 512.111,00
			SUMAN MEJORAS	$ 702.342,14

12.4 PLANTAS:

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

VALOR TOTAL DEL AVALUO $ 11.901.089,02

SON: ONCE MILLONES NOVECIENTOS UN MIL OCHENTA Y NUEVE PESOS CON DOS CENTAVOS M/CTE

12.5 GASTOS NOTARIALES

Gastos notariales, registro y Gobernación.	GI	1,00	$ 800.890,69	$ 800.890,69
ver liquidacion anexa				
			SUMAN GASTOS NOTARIALES	$ 800.890,69
			VALOR TOTAL GASTOS NOTARIALES	$ 800.890,69

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 1040

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

Tipologias del Terreno :

1	Predios uso agricolas corredor vial entre 100 y 2000 mts aledañas a la doble calzada Choconta	$ 40.975,00 M2
2	Lotes agricolas con AREAS MAYORES A 2 HC con uso RURAL,	$ 7.451,00 M2
3	Lotes urbanos suburbanos adyacentes a la doble calzada	$ 246.472,00 M2

Valor promedio del Lote a escoger, según tipologia del terreno :	**1**	**$ 40.975,00 M2**

15. DETERMINACIÓN DEL VALOR DE ACUERDO AL MEJOR Y MAYOR USO

15.1 Estado de la Via :

Pendiente del terreno : **MODERADAMENTE INCLINADA**

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

15.2 Inestabilidad del terreno:

1- Baja	0,70	3- Alta	0,9
2- Media	0,80	4- Muy Alta	1
Factor de homogenización escogido :			**1**

15.3 Amenazas:

1- Muy inundables	1,10	3- Poco inundables	0,90
2- Inundables	0,95	4- No inundables	0,85
Factor para homogenizar por inundablidad :			**1,10**

15.4 Densidad de construcciones:

1- Densidad Alta	**0,80**	3- Densidad Baja	1,00
2- Densidad Media	**0,90**	4- Sin construcciones	1,20
Factor para homogenizar por densidad de construcción :			**1,00**

Valor del Lote por M2 (VrLote)

VrL =	Vr Promedio Lote Tipo	K por VIA	K por inestabilidad	K Amenazas	K Densidad
	$ 40.975,00 M2	/ 0,80	/ 1,00	/ 1,10	/ 1,00

Vr.TL =Valor Total del Lote por M2 :	**$46.562,50 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 madera y 4 hilos de alambre de púas. En buen estado.**

CONSTRUDATA 2024 analisis unitario cerca perimetral		
	Capitulo	1.01 PRELIMINARES
	SubCap	1.01.01 PRELIMINARES
	Actividad	1.01.68 CERCA EN ALAMBRE DE PUAS H=1,60 M 3 HILOS
	UM	M

Material

Descripción	UM	Vr Uni	Cantidad	Vr Parcial
ALAMBRE DE PUAS IOWA (350M) CAL 14	rl	242000	0,01	2420
PUNTILLA CON Y SIN CABEZA 1	lb	4900	0,01	49
VARA DE CLAVO D6A8CM(3M)	un	20100	0,53	10653
		Total		13122

Equipo

Descripción	UM	Vr Uni	Cantidad	Vr Parcial
		Total		0,00

Mano de obra

Descripción	UM	Vr Uni	Cantidad	Vr Parcial
HORA CUADRILLA AAA-ALBAÑILERIA	rl	28540	0,25	7135
		Total		7135
TOTAL M CERRAMIENTO				$ 20.257

18.2 **CÁLCULO DE LA DEPRECIACIÓN**

CONSTRUCCION Y MEJORAS	EDAD	VIDA UTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION
Cerca medianera con postes de madera y 4 hilos de alambre de púas. En buen estado.	10	25	0,40	3,0

CONSTRUCCION Y MEJORAS	ESTADO DE CONSERVACION	(1-x)	VALOR DE REPOSICIÓN	VALOR FINAL
Cerca medianera con postes de madera y 4 hilos de alambre de púas. En buen estado.	0,3382	0,6618	$ 20.257	$ 13.406
				$ 13.406

18.3 **Portal de entrada con columnas en madera y portón metálico en tubos, de 2,00 m de longitud y 1,20 m de altura**

CONSTRUDATA 2024 analisis unitario carpinteria		
	Capitulo	1.01 CARPINTERIA
	SubCap	1.01.01 CARPINTERIA
	Actividad	1.01.68 CARPINTERIA METALICA
	UM	M2

Material

Descripción	UM	Vr Uni	Cantidad	Vr Parcial
PORTON METALICO	M2	275000	2,4	660000
COLUMNAS EN MADERA	M	48000	2	96000
		Total		756000

Equipo

Descripción	%	Vr Uni	Cantidad	Vr Parcial
HERRAMIENTA MENOR	1	32000	0,2	6400
		Total		6400

Mano de obra

Descripción	UM	Vr Uni	Cantidad	Vr Parcial
HORA CUADRILLA B-B	HC	45664	0,25	11416
		Total		11416
TOTAL M2 BASE				$ 773.816

18.4 **CÁLCULO DE LA DEPRECIACIÓN**

CONSTRUCCION Y MEJORAS	EDAD	VIDA UTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION
Portal de entrada con columnas en madera y portón metálico en tubos, de 2,00 m de longitud y 1,20 m de altura	10	25	0,40	3,0

CONSTRUCCION Y MEJORAS	CONSERVACION	(1-x)	REPOSICIÓN	VALOR FINAL
Portal de entrada con columnas en madera y portón metálico en tubos, de 2,00 m de longitud y 1,20 m de altura	0,3382	0,6618	$ 773.816	$ 512.111
				$ 512.111

19. MUESTRAS

MUESTRA 1		
TIPO		LOTE
USO		MIXTO
AREA (M2)		4.670
TOPOGRAFIA		ONDULADA
FANEGADA		0,73
HECTAREAS		0,47
DISTANCIA AL CPOBLADO (KM)		4
DISTANCIA A LA DOBLE CALZADA (KM)		0,5
UBICACIÓN		VDA EL TEJAR
ACUEDUCTO VEREDAL		X
D. RIEGO		NA
PROPIETARIO		ERNESTO PRECIADO
VIVIENDA		NO
PRECIO	$	185.000.000
VA/ M2	$	39.615
VA/ FANEGADA		$ 253.533.191
VA/ HC	$	396.145.610

Descripcion. Vendo lote muy cerca al pueblo de Chocontá, ubicado a 5 minutos del pueblo, caminando. Superficie: 4.670 m2. Vereda El Tejar. Excelente ubicación y en un sitio de mucha valorización. El predio es semi-ondulado. Medidas: 38 de frente por 145 de fondo. Esta sobre vía reservada de la misma vereda. Buena vista al entorno. Ideal para vivienda campestre, explotación turística o proyectos agrícolas. Los servicios se encuentran frente al lote.

https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7711-6588fbcd18b5-b657-1914616-9d59?page=1&pos=7&t_sec=1&t_pvid=96850ee9-9fd6-4fd3-9621-6e6ba3f7739a

CONTACTO 6017868754

MUESTRA 2		
TIPO		LOTE
USO		AGROPECUARIO
AREA (M2)		3.000
TOPOGRAFIA		ONDULADA
FANEGADA		0,47
HECTAREAS		0,30
DISTANCIA AL CPOBLADO (KM)		3
DISTANCIA A LA DOBLE CALZADA (KM)		0,3
UBICACIÓN		VDA CHINGACIO
ACUEDUCTO VEREDAL		X
D. RIEGO		SI
PROPIETARIO		JAVIER FORERO
VIVIENDA		NO
PRECIO	$	135.000.000
VA/ M2	$	45.000
VA/ FANEGADA		$ 288.000.000
VA/ HC	$	450.000.000

Comodidad de la propiedad. Cerca de sector comercial, Lote vacío, Sobre vía Principal, Vista Panorámica,

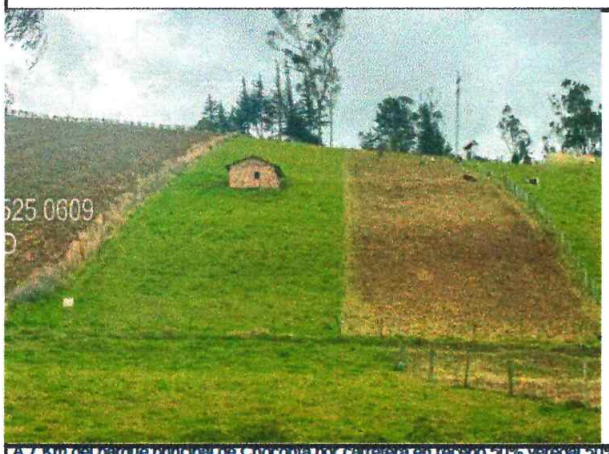
Descripción. Hermosos lotes ubicados en la vereda Chingancio en Chocontá, Cundinamarca. Cuenta con un área aproximada de 3.000 m2. Una vista panorámica hermosa. Esta a 300 mts. Fácil acceso a transporte público. Cuenta con buenas vías de acceso y facilidad para adquirir servicios públicos. Precio negociable.

https://casas.mitula.com.co/adclickdetail/mitula-CO-907001170448185446 1?search_terms=lotes-choconta&page=1&pos=20&t_sec=1&t_pvid=457e65e3-2a5e-4df5-9e79-28416883942f&clickin=false&type=traffic

CONTACTO 3194716036

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.

19.1 MUESTRAS



A 7 Km del parque principal de Chocontá por carretera en recebo 50% veredal 50% Pavimento vía Ubaté son 15 minutos en vehículo Área en lote de terreno de 9720 m2 VRD Turm frente sobre vía principal y un total de 3 accesos. Área casa 20 m2 para REMODELAR Potencial glamping con vista panorámica 360° + Mirador directo a las estrellas El predio lo divide en dos partes la vía que de Chocontá conduce a Ubaté sector tranquilo y seguro Acueducto veredal zonas para juegos infantiles y mascotas perímetro totalmente cerca en postes de madera y alambre sencillo Gane por valorización es el momento. Topografía ondulada semi plana vista panorámica Frente 25 x Fondo 200 mts lineales aprox Papeles al día Vecindario en potencial valorización Valor $ 200 Millones Mayor información.

MUESTRA 3		
TIPO		LOTE
USO		AGROPECUARIO
AREA (M2)		9.720
TOPOGRAFIA		ONDULADA
FANEGADA		1,52
HECTAREAS		0,97
DISTANCIA AL CPOBLADO (KM)		7
DISTANCIA A LA DOBLE CALZADA (KM)		0
UBICACION		
ACUEDUCTO VEREDAL		X
D. RIEGO		NA
PROPIETARIO		ROGELIO GOMEZ
VIVIENDA		SI
PRECIO	$	200.000.000
VA/ M2	$	20.576
VA/ FANEGADA		$ 131.687.243
VA/ HC	$	205.761.317

https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/191459806

CONTACTO 3125250609

Descripción. Vendo hermoso predio ubicado en el municipio de Chocontá - Cundinamarca. El mismo cuenta con 3.000 m2, a su vez tiene servicios públicos como agua y luz eléctrica, queda a 10min del pueblo en automóvil con vías de acceso vehicular, buenos vecinos a sus alrededores y toda la documentación esta al día. Su valor es de 150 millones negociables, para mayor información comunicarse con el teléfono 3144084889.

MUESTRA 4		
TIPO		LOTE
USO		AGROPECUARIO
AREA (M2)		3.000
TOPOGRAFIA		ONDULADA
FANEGADA		0,47
HECTAREAS		0,30
DISTANCIA AL CPOBLADO (KM)		5
DISTANCIA A LA DOBLE CALZADA (KM)		0
UBICACIÓN		
ACUEDUCTO VEREDAL		X
D. RIEGO		NO
PROPIETARIO		INMOBILIARIA SABANA
VIVIENDA		NO
PRECIO	$	150.000.000
VA/ M2	$	50.000
VA/ FANEGADA		$ 320.000.000
VA/ HC	$	500.000.000

https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/191627281

CONTACTO 3144084889

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.

19.2 CALIFICACIONES DE LOS FACTORES

EQUIVALE

TAMAÑO/ DIVIDE	FACTOR
SIMILAR	1
0,76	0,95
0,36	0,9
0,23	0,8

EQUIVALE

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

DISTANCIA AL CP/ MULTIPLICA	FACTOR
3KM	1,2
4KM	1,1
5KM	1
7KM	0,8

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

DISTANCIA k BTS/DIVIDE	FACTOR
0	0,8
0,1KM	0,9
0,3 KM	0,95
0,5 KM	1

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

HOMOGENIZACIÓN

FACTORES	LOTE REFERENCIA	MUESTRAS			
		1	2	3	4
AREA TAMAÑO	12827	0,36	0,23	0,76	0,23
DISTANCIA CP KM	4,97	4,00	3,00	7,00	5,00
DISTANCIA BTS KM	0,00	0,50	0,30	0,10	0,10
TOPOGRAFIA	ONDULADA	1,1	0,8	1,1	0,8

M/TRA	TAMAÑO FORMA/ DIVIDE	FACTOR	DIS. CP/ MULTIPLICA	FACTOR	DIS BTS DIVIDE	FACTOR
1	0,36	0,90	3KM	1,20	0,5 KM	1,00
2	0,23	0,80	4KM	1,10	0,3 KM	1,20
3	0,76	0,90	5KM	1,00	0 KM	0,80
4	0,23	0,80	5KM	1,00	0 KM	0,80

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

M/TRA	VALOR M2	VALOR TOTAL	TAMAÑO M2	M2 HOMOGENIZADO	PROMEDIO	$ 38.912
1	$ 39.615	$ 185.000.000	4.670	$ 38.734	DESVIACION	$ 2.063
2	$ 45.000	$ 135.000.000	3.000	$ 36.667	COEFICIENTE	5,3%
3	$ 20.576	$ 200.000.000	9.720	$ 38.580	VALOR MAXIMO	$ 40.975
4	$ 50.000	$ 150.000.000	3.000	$ 41.667	VALOR MINIMO	$ 36.849
					V. ADOPTADO	$ 40.975

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

20.GASTOS NOTARIALES LIQUIDACIÓN

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 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	7				
PREDIO	77				
PROPIETARIO	Nepomuceno Melo Arévalo y/o Herederos Determinados e Indeterminados				
VALOR COMPRAVENTA		$ 11.901.089,02			
GASTOS DE ESCRITURA		**VALOR**	**PART%**	**BTS**	
Derechos Notariales	0,30%	$ 35.703,27	100%	$	35.703,27
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		**$ 513.175,27**	**100%**	**$**	**513.175,27**
Iva 19%	19%	$ 6.783,62	100%	$	6.783,62
Superintendencia		$ 23.000,00	100%	$	23.000,00
Tasa de registro		$ 13.800,00	100%	$	13.800,00
TOTAL		**$ 556.758,89**		**$**	**556.758,89**
IMPUESTO DE REGISTRO DEPARTAMENTAL					
Tasa de registro	1,00%	$ 119.010,89	100%	$	119.010,89
Declaracion parte restante	0,167%	$ 19.874,82	100%	$	19.874,82
TOTAL		**$ 138.885,71**		**$**	**138.885,71**
GASTOS DE REGISTRO					
Derecho de reg. de venta	0,867%	**$ 103.182,44**	100%	**$**	**103.182,44**
sistematizacion	2%	$ 2.063,65		$	2.063,65
TOTAL				**$**	**105.246,09**
TOTAL ESCRITURA+IMPUESTO DE REGISTRO+DERECHOS DE REGISTRO				**$**	**800.890,69**

RANGOS UVB'	INICIAL	FINAL	TARIFA 2025
< = 1.061,28 UVB	$ -	$ 12.259.907	$ 50.600,00
> 1.061,28 UVB; < = 16.918,96 UVB	$ 12.259.907	$ 183.896.826	8,67 X MIL
>16.918,96 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.

21. CONSIDERACIONES ESPECÍFICAS 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

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

ASPECTOS DESVALORIZANTES

- No se evidencian

22. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

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

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

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

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

Se prohíbe la divulgacion del informe en todo o en parte, o cualquier referencia del mismo o las cifras de validación contenidas en el, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, a terceros que no hacen parte del encargo valuatorio.

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.

23, ANEXO FOTOGRAFICO

VISTA GENERAL

VISTA AL SUR

VISTA GENERAL

VISTA GENERAL

VISTA MEJORAS CERCAS

VISTA MEJORAS CERCA

Propiet.	Nepomuceno Melo Arévalo y/o Herederos Determinados e Indeterminados
Fecha	febrero 26, 2025
Direccion	LOTE EL REPOSO

Arq. FRANCISCO GARCIA ANGULO
Avaluador inmobiliario
ANEXO FOTOGRÁFICO

CÁMARA COLOMBIANA DE AVALUADORES

FRANCISCO GARCIA ANGULO
ARQUITECTO AVALUADOR

ACTA No 26/02/2025 COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS

DÍA 26/02/2025
HORA: 8.30 AM
COORDINADORA: MARÍA PAZ GARCÍA SARMIENTO

MIEMBROS ASISTENTES A ESTA SESIÓN

PRINCIPALES:

MARÍA PAZ GARCÍA	REPRESENTANTE LEGAL CCAV
GERMAN EMILIO ESPINOSA	COORDINADOR COMITÉ TÉCNICO
FRANCISCO EDUARDO GARCÍA A	AVALUADOR

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

No	PONENTES (S)	PREDIO (S)	TRAYECTO	VALOR ADOPTADO
1	FRANCISCO EDUARDO GARCÍA ANGULO	77	7	$ 11.901.089,02

Firmantes asistentes a la sesión.

María Paz García
Representante legal CCAV.

German Emilio Espinosa
Avaluador Comité Técnico.

Francisco Eduardo García Angulo
Avaluador.

PIN de Validación: b08f0aa4

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) GERMÁN EMILIO ESPINOSA CAMACHO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17096925, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-17096925.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GERMÁN EMILIO ESPINOSA CAMACHO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción	Régimen
22 Feb 2018	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción	Régimen
09 Abr 2021	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción	Régimen
09 Abr 2021	**Régimen Académico**

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción	Régimen
09 Abr 2021	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Régimen
09 Abr 2021	**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción	Régimen
09 Abr 2021	**Régimen Académico**

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción	Régimen
09 Abr 2021	**Régimen Académico**

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción	Régimen
09 Abr 2021	**Régimen Académico**

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción	Régimen
09 Abr 2021	**Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción	Régimen
09 Abr 2021	**Régimen Académico**

PIN de Validación: b08f0aa4

https://www.raa.org.co

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción	Régimen
09 Abr 2021	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción	Régimen
09 Abr 2021	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: DUITAMA, BOYACÁ
Dirección: CARRERA 15 # 19 - 32
Teléfono: 3102692521
Correo Electrónico: gemesca44@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Arquitecto- La Universidad La Gran Colombia /
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GERMÁN EMILIO ESPINOSA CAMACHO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 17096925

El(la) señor(a) GERMÁN EMILIO ESPINOSA CAMACHO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede

PIN de Validación: b08f0aa4

https://www.raa.org.co

escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

b08f0aa4

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los veintiséis (26) días del mes de Febrero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

PIN de Validación: bdd30af7

https://www.raa.org.co

Autorregulador Nacional de Avaluadores
https://www.ana.org.co
Calle 95 No 7A - 61 Ofic 203
Bogotá D.C - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.N.A
En Bogotá: 353 97 45
A Nivel Nacional: 01-9000 423 840

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) FRANCISCO EDUARDO GARCÍA ANGULO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 6774179, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-6774179.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FRANCISCO EDUARDO GARCÍA ANGULO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción	Regimen
06 Abr 2018	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción	Regimen
04 Dic 2020	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción	Regimen
04 Dic 2020	**Régimen Académico**

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción	Regimen
04 Dic 2020	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Regimen
04 Dic 2020	**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción	Regimen
04 Dic 2020	**Régimen Académico**

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores,camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción	Regimen
04 Dic 2020	**Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción	Regimen
04 Dic 2020	**Régimen Académico**

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción	Regimen
04 Dic 2020	**Régimen Académico**

PIN de Validación: bdd30af7

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.
Autorregulador Nacional de Avaluadores
https://www.ana.org.co
Calle 95 No 7A - 51 Of. 203
Bogotá D.C. - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.N.A.
En Bogotá: 355 87 40
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción	Regimen
04 Dic 2020	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: TUNJA, BOYACÁ
Dirección: CARRERA 10 # 42 - 46 APTO 401
Teléfono: 3132856173
Correo Electrónico: frankedu0@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen
Arquitecto - Universidad Piloto de Colombia.
Magister en Diseño Urbano - La Universidad Nacional de Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) FRANCISCO EDUARDO GARCÍA ANGULO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 6774179

El(la) señor(a) FRANCISCO EDUARDO GARCÍA ANGULO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN de Validación: bdd30af7

https://www.raa.org.co

PIN DE VALIDACIÓN

bdd30af7

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Febrero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal