

AVISO No. BTS-799 DE FECHA 2 DE DICIEMBRE DE 2025

Señores:

INVERSIONES CASURI S.A.S

1) Sin Dirección. El Mortiño, Vereda Chochal o Chocal, 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. 771 de fecha 29 de octubre de 2025. Predio **09-036**.

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. **773** de fecha **29 de octubre del 2025**, se citó a **INVERSIONES CASURI S.A.S**, con el objeto de notificar la oferta formal de compra **No. BTS-771** 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 el día 29 de octubre del 2025 por medios electrónicos al correo registrado en el certificado de existencia y representación de la citada sociedad, es decir, al correo electrónico jesalmeida@gmail.com; y el día 31 de octubre del presente año se procedió a enviar la citación por medio de la empresa de envíos 4/72 a la dirección principal de la Sociedad **INVERSIONES CASURI S.A.S**, correspondiéndole el número de guía **RA544488634CO**.

Así las cosas y transcurridos más de cinco (5) días siguientes al recibo de la citación, sin que a la fecha se haya podido notificar personalmente al representante legal de la Sociedad **INVERSIONES CASURI S.A.S.**, se procede a **NOTIFICAR** por medio del presente **AVISO**, la Oferta formal de Compra contenida en el oficio No. **BTS-771** 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. El Mortiño, Ubicado en la Vereda Chochal o Chocal, Municipio de Ventaquemada, Departamento de Boyacá, identificado con el Número Predial Nacional 158610004000000020032000000000 y Matrícula Inmobiliaria número **070 -81809** 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 modificadorio 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-771 de fecha 29 de octubre de 2025

Chía, Cundinamarca

Señores:

INVERSIONES CASURI S.A.S

1) Sin Dirección. El Mortiño, Vereda Chochal o Chocal, 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. El Mortiño, Ubicado en la Vereda Chochal o Chocal, Municipio de Ventaquemada, Departamento de Boyacá, identificado con el Número Predial Nacional 158610004000000020032000000000 y Matrícula Inmobiliaria número **070 -81809** 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. **036**, del **Trayecto 09 Peaje Albarracín- Ventaquemada**, de la cual se anexa copia, el cual requiere un área de **410,06 m2** de terreno; incluidos: **108,00 m2** de acceso al predio en recebo afirmado, espesor promedio de 0,20m; **9,94 m** de cerca medianera en postes de madera con 2 hilos de alambre de púas y **7,07 m** de cerca medianera en postes de madera con 2 hilos de alambre de púas. Predio debidamente delimitado y alinderado dentro de las abscisas inicial **K64+851,66 = PR 86+303,66** y final **K64+874,67 = PR 86+326,67**, del mencionado trayecto.

El valor de la oferta de compra es la suma de **Diecisiete millones setecientos sesenta y un mil quinientos veintidos pesos con once centavos (\$17.761.522,11) 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: 036, 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: 036, 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, el titular de los derechos y acciones de la zona de terreno que se requiere es la sociedad **INVERSIONES CASURI S.A.S**

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 artículo 10 de la Ley 1882 de 2018) modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014, cuenta usted con un plazo máximo de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola, lo cual puede hacerse mediante oficio dirigido a las oficinas de **BTS CONCESIONARIO S.A.S.** – Coordinación de Gestión Predial BTS, ubicadas en Chía - Vereda Fusca Sector Estación La Caro Autopista Norte - Centro Empresarial Sibelius Co Working Spaces, e-mail btscontactenos@autoviabts.com / www.autoviabts.com.

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

Por otra parte, se entenderá que usted renuncia a la negociación cuando: **a)** guarde silencio sobre la oferta de negociación directa; **b)** dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo; **c)** no suscriba la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la legislación vigente, por causas a usted imputables.

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

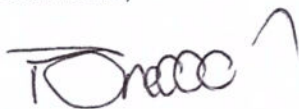
En caso de no llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria durante el término establecido, la entidad iniciará el proceso de expropiación, bien sea por vía judicial o administrativa, conforme a los procedimientos y directrices establecidos en las Leyes 9 de 1989, 388 de 1997, 1682 de 2013, 1882 de 2018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

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

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

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,



FRANCISCO JOSÉ GNECCO ROLDAN

Representante Legal de **BTS CONCESIONARIO S.A.S**

Firma delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**

C.C.: Carpeta Predio

Proyectó: Andrés Mauricio Barragán Narváez – Gestora Predial – INZIGNIA CONSTRUCTION S.A.

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

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



AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUTURA

ANI

FICHA PREDIAL

NOMBRE
PROYECTO

BRICEÑO - TUNJA - SOGAMOSO

PREDIO No.

036

ZONA:

5505

FECHA INICIO:

SISTEMA:

Concesión

FECHA FIN:

TIPO PREDIO

Rural

ID FICHAS

09-036

NOMBRE SECTOR

09 PEAJE ALBARRACÍN- VENTAQUEMADA

IDENTIFICACIÓN
DEL PREDIO

DIRECCIÓN

1) SIN DIRECCION . EL MORTIÑO

PROPIETARIO PREDIO

INVERSIONES CASURI S.A.S

VEREDA O BARRIO

Chochal o Chocal

CEDULA

9.011.599.131

TELÉFONO:

MUNICIPIO

Ventaquemada

DPTO:

Boyaca

LIND.:

NOR

LONG:

14,56 m

ORI.:

LONG.:

24,39 m

SUR

LONG:

20,36 m

OCC:

LONG:

25,00 m

PROP:

Inversiones casuri S.A.S
Predio 09-036A del punto 7 al punto 10Doble Calzada Briceño-Tunja-Sogamoso del
punto 10 al punto 1

Adelmo Rios del punto 1 al punto 3

Misma Propietaria (area sobrante del predio) del
punto 3 al punto 7

ESPECIE:

CANT.:

DENS.

UN

ASPECTO JURÍDICO DEL PREDIO A ADQUIRIR

NOTARÍA:

26

LIBRO:

TIPO TENENCIA

Poseedor

FECHA:

17-may-23

TOMO:

MATRIC. INMOB.

070 -81809

CIUDAD:

Bogota

PÁGINA:

No. ESCRITURA

902

No. CATASTRAL:

158610004000000020032000000000

OFIC. REG:

Tunja

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES REQUERIDAS

Acceso al predio en recebo afirmado, espesor promedio de 0,20m
Cerca medianera en postes de madera con 2 hilos de alambre de puas
Cerca medianera en postes de madera con 2 hilos de alambre de puas

CANTIDAD

UN.:

108,00

m2

9,94

m

7,07

m

ÁREA TOTAL:

4.800,00

m2

ÁREA REQUERIDA:

410.06

m2

ÁREA CONSTR.:

0,00

m2

ÁREA N.D.:

0,00

m2

CONTRATISTA

CSS Constructores S.A.

TOPÓGRAFO

CSS Constructores S.A.

OBSERVAC.:

ABSCISA INICIAL:

K64+851,66 = PR 86+303,66

ABSCISA FINAL:

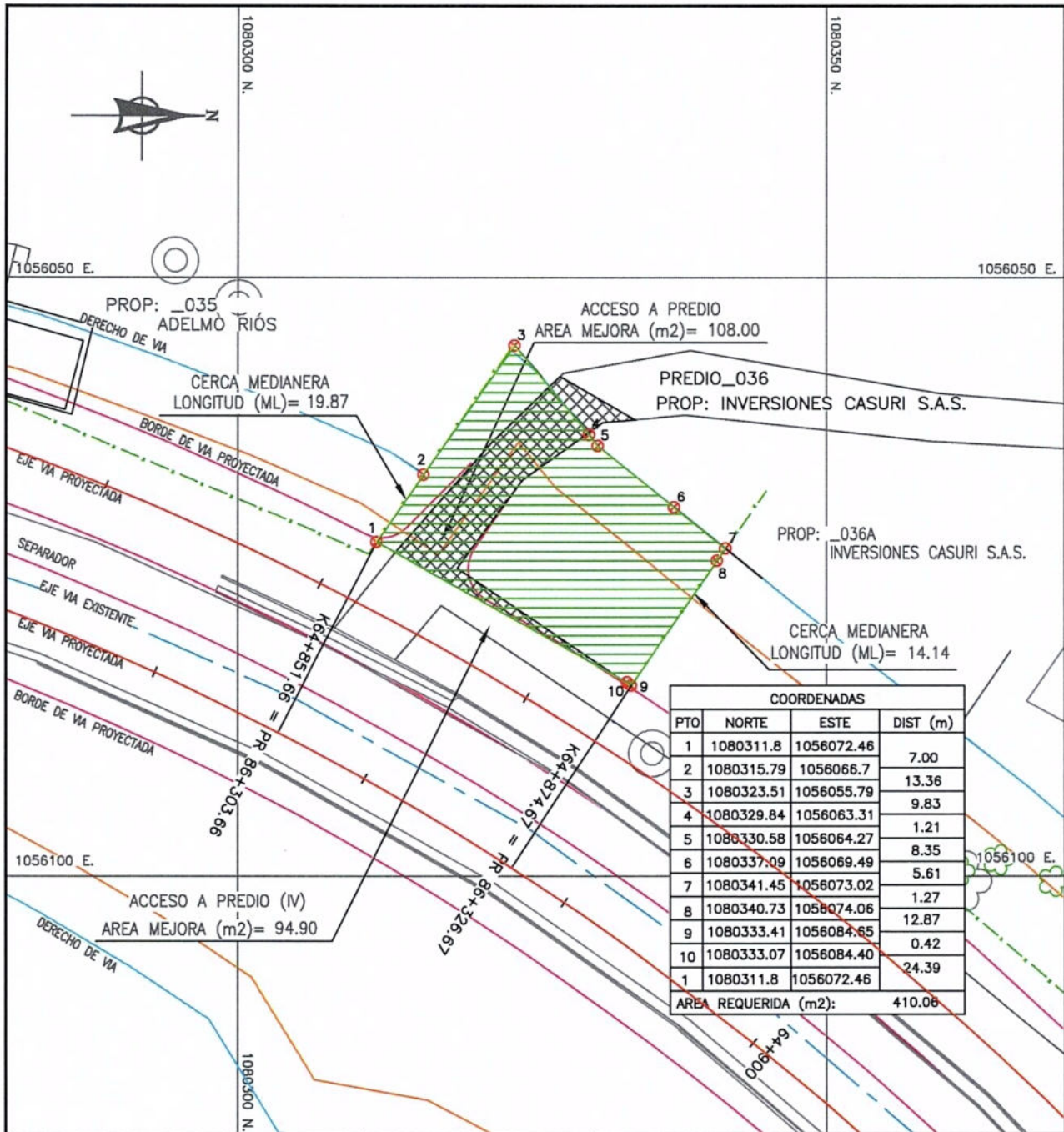
K64+874,67 = PR 86+326,67

FECHA ENVIO:

28-feb-24

FIRMA CONTRATISTA

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



		REV N° 2 01-01-2024 CSS-F35-08		CONVENCIONES	
CSS CONSTRUCTORES S.A.				BORDE VIA PROYECTADA ——— AREA REQUERIDA	
DISEÑO Y CALCULO: CONCESIÓN BRICEÑO-TUNJA-SOGAMOSO		PREDIO No. 036		EJE VIA PROYECTADA ——— AREA CONSTRUIDA REQUERIDA	
PROPIETARIO: INVERSIONES CASURI S.A.S.				EJE VIA EXISTENTE - - - - - AREA DE MEJORAS	
				DERECHO DE VIA ——— AREA SOBRANTE	
				LINDERO ——— POSTE ARBOL	
				CERCAS - - - - -	
				LINEA DE CHAFLANES ———	
CUADRO DE AREAS		FECHA: 25/2/2024		TRAYECTO:	
AREA REQUERIDA: 410.06 m2	AREA PREDIO: 4800 m2	AREA CONST: 0 m2	ESCALA: 1:500	PEAJE ALBARRACIN- VENTAQUEMADA	FICHA GRAFICA No. 09_036 (TC)

JB

Señores	Trayecto	09
INZIGNIA CONSTRUCTION SA.	predio	36
Autopista Norte Km. 21 Interior Olímpica. Chía, Cundinamarca		

REF: AVÁLUO COMERCIAL CORPORATIVO
09 PEAJE ALBARRACÍN - VENTAQUEMADA
LOTE: 1) SIN DIRECCIÓN . EL MORTIÑO
VEREDA: Chochal o Chocal

Respetado Señores,

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

VEREDA EL CHOCHAL, O CHOCAL PREDIO "SIN DIRECCION EL MORTIÑO"
MUNICIPIO DE VENTAQUEMADA (BOYACA)

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 DE MERCADO

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

AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO



SOLICITANTE:
INZIGNIA CONSTRUCTION SA.
INMUEBLE AVALUADO:

**VEREDA EL CHOCHAL, O CHOCAL PREDIO "SIN DIRECCION EL
MORTIÑO" MUNICIPIO DE VENTAQUEMADA (BOYACA)**

POSEEDOR:
INVERSIONES CASURI S.A.S
901159913-1

FECHA
26/02/2025

VALOR DE AVALÚO COMERCIAL:

**DIECISIETE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y UN MIL QUINIENTOS
VEINTIDOS PESOS CON ONCE CENTAVOS M/CTE**

\$ 17.761.522,11



CONTENIDO

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



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

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 INFORMACIÓN BÁSICA

POSEEDOR INSCRITO **INVERSIONES CASURI S.A.S**

1.3 TIPO DE INMUEBLE

EDIFICIO	CASA	APARTAMENTO	LOTE	OFICINA	BODEGA	LOCAL
			X			

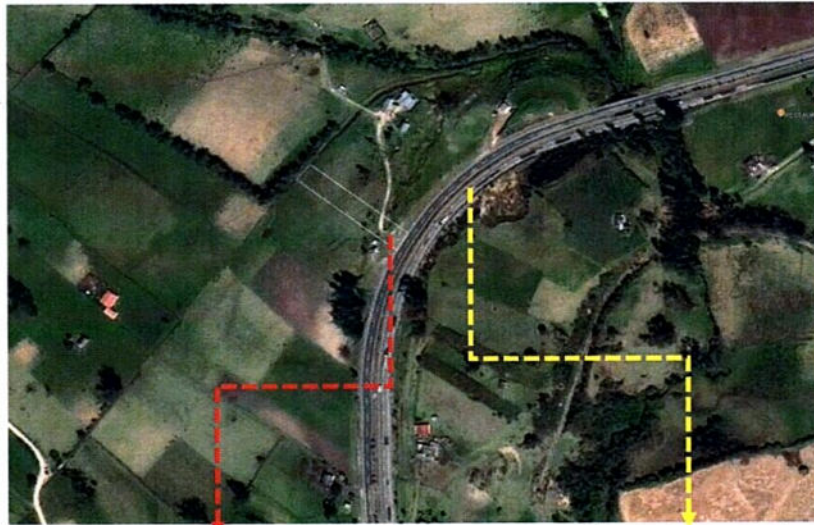
1.4 IDENTIFICACION DEL PREDIO

DIRECCION 1) SIN DIRECCIÓN . EL MORTIÑO
VEREDA Chochal o Chocal
MUNICIPIO Ventaquemada
DEPARTAMENTO Boyacá

1.5 ABSCISAS

K64+851,66 = PR 86+303,66
K64+874,67 = PR 86+326,67

1.6 MAPA DE LOCALIZACION FUENTE GOOGLE EARTH



EL MORTIÑO

BTS
VENTAQUEMADA -
TUNJA

FE

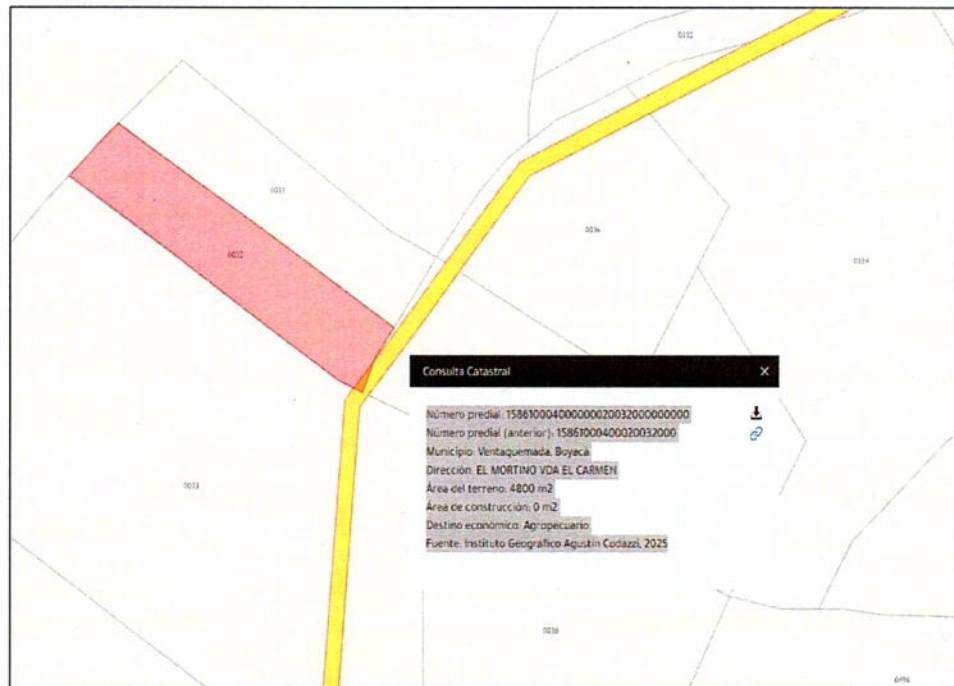
2. DETERMINACION FISICA DEL BIEN

2.1 ÁREAS

Area según escritura	7 FANEGADAS
Area según ficha predial	4.800,00 M2
Area SOBRANTE	4.389,94 M2
AREA REQUERIDA	410,06 M2

2.2 LINDEROS:

OCCIDENTE	25,00 M CON MISMA PROPIETARIA (ÁREA SOBRANTE DEL PREDIO) DEL PUNTO 3 AL PUNTO 7	ORIENTE	24,39 M CON DOBLE CALZADA BRICEÑO-TUNJA-SOGAMOSO DEL PUNTO 10 AL PUNTO 1
NORTE	14,56 M INVERSIONES CASURI S.A.S PREDIO 09-036A del PUNTO 7 AL PUNTO 10	SUR	20,36 M ADELMO RÍOS DEL PUNTO 1 AL PUNTO 3



fuentes: Igac portal catastral

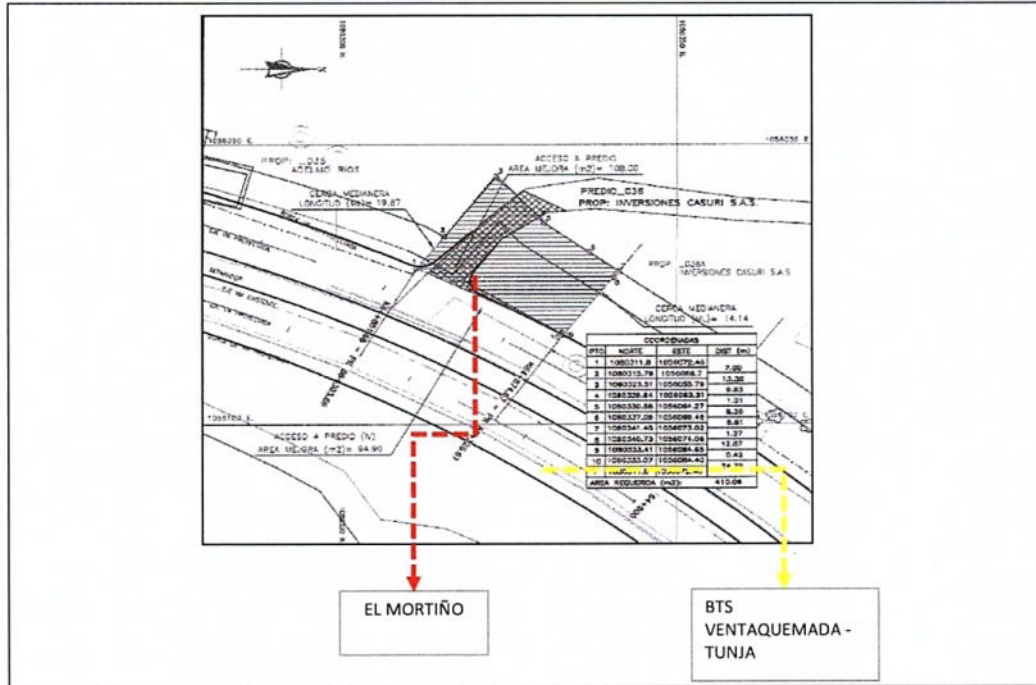
FE

3. INFORMACION DEL PREDIO				
3.1 CLASIFICACIÓN DE SUELO				
CORREDOR VIAL SUBURBANO. USO MIXTO DE PRODUCCION Y COMERCIALIZACION AGRONDUSTRAL LIMPIA TURISMO Y SERVICIOS CONEXOS. COMERCIO DE BAJO, MEDIANO Y MEDIANO IMPACTO.				
3.2 CERTIFICADO DE SUELO				
R-SGC-SGP-121				
3.3 CARACTERISTICAS GENERALES DEL PREDIO				
TOPOGRAFIA	PENDIENTE	FORMA LOTE		
MODERADAMENTE INCLINADA	11%	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				

FE

4. INFORMACION DEL AREA REQUERIDA

4.1 MAPA ENTREGADO POR INZIGNIA CONSTRUCTION SA.



4.2 UNIDADES FISIOGRAFICAS

NO REPORTA

4.3 CLASES AGROLÓGICAS

VIES4: 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

5. ASPECTO JURÍDICO:

5.1 Titulación:

ESCRITURA NO 902 DEL 17 DE MAYO DE 2023 DE LA NOTARÍA 26 DE BOGOTÁ, ACLARADA EN ESCRITURA NO 2646, DEL 27 DE OCTUBRE DE 2023 DE LA NOTARIA 26 DE BOGOTÁ.

5.2 No de matrícula inmobiliaria:

070-81809

5.3 Cédula catastral:

158610004000000020032000000000

Tradición

QUE LA SOCIEDAD INVERSIONES CASURI S.A.S. ADQUIRIÓ EN FALSA TRADICIÓN EL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO, POR COMPRA DE DERECHOS Y ACCIONES APOORTE A LA SOCIEDAD A FLORINATRA INC A TRAVÉS DE LA ESCRITURA PÚBLICA No 902 DEL 17 DE MAYO DEL 2023 DE LA NOTARIA 26 DE BOGOTÁ; Y ACLARADA EN LA ESCRITURA 2646 DEL 27 DE OCTUBRE DEL 2023 DE LA MISMA NOTARIA; INSTRUMENTOS REGISTRADOS EN LAS ANOTACIONES No. 5 Y 6 RESPECTIVAMENTE DEL FOLIO DE MATRÍCULA NO. 070-81809 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE TUNJA.

6. NORMAS:

6.1 NORMAS EOT O POT

Acuerdo No 023 de 2021 REVISION DEL EOT

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 MÍNIMA DE PREDIACIÓN EOT

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

8. REGLAMENTACIÓN DEL USO

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	METODO 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. Resolucion 620 de 2008 del IGAC B. Decreto 1420 de 1998 procedimientos parametros para elaboracion de avaluos C. Resoluciones 898 y 1044 del Igac D. Ley 9 del 1989 E. Ley 388 de 1997 F. Ley 1682 de 2013 G. Demas normas correspondientes		

FE

12. INFORME DEL AVALUO				
12.1 DETERMINACION DEL VALOR DEL TERRENO :				
DESCRIPCION	AREA EN M2	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL	
TERRENO REQUERIDO	410,06	\$ 31.037,58	\$ 12.727.270,05	
TOTAL VALOR DEL TERRENO			\$ 12.727.270,05	
12.2 DETERMINACION DEL VALOR DE LA CONSTRUCCION :				
CONSTRUCCION 1			NO APLICA	
CONSTRUCCION 2				
TOTAL VALOR DE LA CONSTRUCCION			\$ 0,00	
12.3 DETERMINACION DEL VALOR DE LAS MEJORAS :				
DESCRIPCION	Unid.	Cantidad	Valor Depreciado	VALOR PARCIAL
Acceso al predio en recebo afirmado, espesor promedio de 0,20 m	M2	108,00	\$ 44.502	\$ 4.806.216,00
Cerca medianera en postes de madera con 2 hilos de alambre de púas	M	9,94	\$ 13.406	\$ 133.255,64
Cerca medianera en postes de madera con 2 hilos de alambre de púas	M	7,07	\$ 13.406	\$ 94.780,42
SUMAN MEJORAS			\$ 5.034.252,06	
12.4 PLANTAS:				
				\$ 0,00
SUMAN ARBOLES			\$ 0,00	
VALOR TOTAL PLANTAS:			\$ 0,00	
VALOR TOTAL DEL AVALUO			\$ 17.761.522,11	
SON:				
DIECISIETE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y UN MIL QUINIENTOS VEINTIDOS PESOS CON ONCE CENTAVOS M/CTE				
12.5 GASTOS NOTARIALES				
Gastos notariales	GI	1,00	\$ 942.029,85	\$ 942.029,85
ver liquidacion anexa				
SUMAN GASTOS NOTARIALES			\$ 942.029,85	
VALOR TOTAL GASTOS NOTARIALES			\$ 942.029,85	
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.				



FE

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. DETERMINACION DE MEJOR Y MAYOR USO				
15.1 Estado de la Vía:				
Pendiente del terreno :		MODERADAMENTE INCLINADA		
Pavimentado buen estado			0,8	
Pavimentado mal estado			0,85	
Recebo mal estado			0,90	
Recebo mal estado			1,00	
Factor de homogenización escogido :			0,80	
15.2 Inestabilidad del terreno:				
1- Baja	0,80	3- Alta	1	
2- Media	0,90	4- Muy Alta	1,2	
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	
			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	
			1,20	
Div	/	reduce	1	>
Mul	*	aumenta	1	<
		1	aumenta	
		1	Reduce	
mejores condiciones comparativamente menores condiciones comparativamente				
Valor del Lote por M2 (VrLote)				
VrL =	Vr Promedio Lote Tipo	K por VIA	K por inestabilidad	K Amenazas
	\$ 22.794,00 M2	/ 0,80	/ 0,90	/ 0,85
				K Densidad
				/ 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 en postes de madera con 2 hilos de alambre de púas					
CONSTRUDATA 2024 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	Cantida	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	
Equipo					
Descripción	UM	Vr Uni	Cantida	Vr Parcial	
		Total		\$ -	
Mano de obra					
Descripción	UM	Vr Uni	Cantida	Vr Parcial	
HORA CUADRILLA AAA	rl	28540	0,25	7135	
		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 en postes de madera con 2 hilos de alambre de púas		10	25	0,40	3,0
Cerca medianera en postes de madera con 2 hilos de alambre de púas		10	25	0,40	3,0
CONSTRUCCION Y MEJORAS		ESTADO DE CONSERVACION	(1-x)	VALOR DE REPOSICIÓN	VALOR FINAL
Cerca medianera en postes de madera con 2 hilos de alambre de púas		0,3382	0,6618	20257	\$ 13.406
Cerca medianera en postes de madera con 2 hilos de alambre de púas		0,3382	0,6618	20257	\$ 13.406
					\$ 13.406
18.3 Acceso al predio en recebo afirmado, espesor promedio de 0,20 m					
CONSTRUDATA 2024 acceso a predio	Capitulo	1.01 URBANISMO			
	SubCap	1.01.01 PAVIMENTOS			
	Actividad	1.01.68 BASE GRANULAR EN RECEBO			
	UM	M2			
Material					
Descripción	UM	Vr Uni	Cantida	Vr Parcial	
SUBBASE GRANULAR	M3	\$ 96.095	0,3	\$ 28.828,50	
		Total		\$ 28.828,50	
Equipo					
Descripción	UM	Vr Uni	Cantida	Vr Parcial	
VIBRADOR	MS	\$ 108.000	0,25	\$ 27.000,00	
		Total		\$ 27.000,00	
Mano de obra					
Descripción	UM	Vr Uni	Cantida	Vr Parcial	
HORA CUADRILLA AAA	HC	\$ 45.664	0,25	\$ 11.416	
		Total		\$ 11.416	
TOTAL M2 BASE				\$ 67.245	
18.4 CÁLCULO DE LA DEPRECIACIÓN					
CONSTRUCCION Y MEJORAS		EDAD	VIDA UTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION
Acceso al predio en recebo afirmado, espesor promedio de 0,20 m		10	25	0,40	3,0
CONSTRUCCION Y MEJORAS		CONSERVACION	(1-x)	REPOSICIÓN	VALOR FINAL
Acceso al predio en recebo afirmado, espesor promedio de 0,20 m		0,3382	0,6618	\$ 67.245	\$ 44.502
					\$ 44.502

FRANCISCO GARCIA ANGULO
ARQUITECTO AVALUADOR


19.INVESTIGACIÓN DE MERCADO MUESTRAS		
FINCA VENTAQUEMADA	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
VENDO O PERMUTO LOTE CAMPESTRE EN EL MUNICIPIO DE VENTAQUEMADA 6000 METROS, ESTA A 1 KM DE LA DOBLE CALZADA DE LA VÍA TUNJA.	VA/ M2	\$ 17.500
	VA/ FANEGADA	\$ 112.000.000
	VA/ HC	\$ 175.000.000
https://www.facebook.com/share/19ihaMmRbt/		CONTACTO 322 911 1389. 3103310424
FINCA VENTAQUEMADA/VILLAPINZÓN	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
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	VA/ M2	\$ 12.895
	VA/ FANEGADA	\$ 82.526.316
	VA/ HC	\$ 128.947.368
https://www.facebook.com/share/1Dzmo17CXN/		CONTACTO 322 911 1389. 3103310424
Advertencia. Las direcciones 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.		

Handwritten signature

FRANCISCO GARCIA ANGULO
ARQUITECTO AVALUADOR

19.1 MUESTRAS

LOTE VENTAQUEMADA



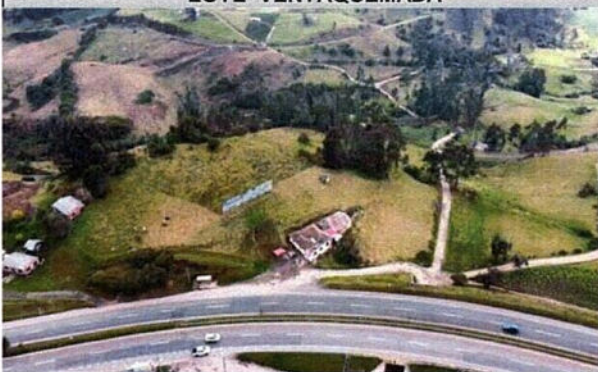
Descripción: VENDO O PERMUTO LOTE CAMPESTRE EN EL MUNICIPIO DE VENTAQUEMADA 3260 METROS CON QUEBRADA A 1 KM DE LA DOBLE CALZADA DE LA VÍA TUNJA SIN SERVICIOS.

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

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

CONTACTO

310 563 6954

Advertencia. Las direcciones electrónicas de las ofertas pueden presentar cambios y ya no estar vigentes. Frente a esa novedad se ha investigado nombre y número de contacto de la fuente.

FE

FRANCISCO GARCIA ANGULO
ARQUITECTO AVALUADOR

19.2 FACTORES

EQUIVALE

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

EQUIVALE

TOPOGRAFIA/ MULTIPLICA	FACTOR
PLANA	1,2
ONDULADA	0,8
SEMIONDULADA	1,1

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

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

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

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	410,06	14,63	18,53	7,95	46,82	
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	\$
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 CONSTANCIA QUE SE HA HECHO ESTUDIO DE MERCADO CON MUESTRAS QUE SON COMPARABLES CON EL LOTE ANALIZADO.

FE

20. GASTOS NOTARIALES LIQUIDACIÓN

20,1 CALCULO DEL LUCRO CESANTE

Se deja constancia que el presente avaluo no incorpora el calculo del lucro cesante en virtud de que el propietario no aporta informacion contable o tributaria que permita estimar el calculo de dicha indemnizacion de conformidad con lo establecido en las resoluciones 898 del 19 de agosto de 2014 en sub articulo 18 y 1044 del 29 de septiembre de 2014.

Articulo 18

Inciso 1 Perdida de utilidad por contrato que dependen del inmueble objeto de adquisicion

Inciso 2 perdida de utilidad por otras actividades economicas

20,2 CALCULO DEL DAÑO EMERGENTE

GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO

RESOLUCION 00585 de 24-01-2025

PROYECTO	BRICEÑO - TUNJA - SOGAMOSO			
TRAYECTO	09			
PREDIO	36			
POSEEDOR	INVERSIONES CASURI S.A.S			
VALOR COMPRAVENTA	\$	17.761.522,11		
GASTOS DE ESCRITURA		VALOR	PART%	BTS
Derechos Notariales	0,30%	\$ 53.284,57	100%	\$ 53.284,57
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		\$ 530.756,57	100%	\$ 530.756,57
Iva 19%	19%	\$ 10.124,07	100%	\$ 10.124,07
Superintendencia		\$ 23.000,00	100%	\$ 23.000,00
Tasa de registro		\$ 13.800,00	100%	\$ 13.800,00
TOTAL		\$ 577.680,63		\$ 577.680,64
IMPUESTO DE REGISTRO DEPARTAMENTAL				
Tasa de registro	1,00%	\$ 177.615,22	100%	\$ 177.615,22
Declaracion parte restante	0,167%	\$ 29.661,74	100%	\$ 29.661,74
TOTAL		\$ 207.276,96		\$ 207.276,96
GASTOS DE REGISTRO				
Derecho de reg. de venta	0,867%	\$ 153.992,40	100%	\$ 153.992,40
sistematizacion	2%	\$ 3.079,85		\$ 3.079,85
TOTAL				\$ 157.072,25
TOTAL ESCRITURA+IMPUESTO DE REGISTRO+DERECHOS DE REGISTRO				\$ 942.029,85

RANGOS UVB¹	INICIAL	FINAL	TARIFA 2025
<= 1.061,28 UVB	\$ -	\$ 12.259.907	\$ 50.600,00
> 1.061,28 UVB; <= 15.918,96 UVB	\$ 12.259.907	\$ 183.895.826	8,67 X MIL
>15.918,96 UVB; <= 27.592,87 UVB	\$ 183.895.826	\$ 318.752.834	10,76 X MIL
>27.592,87 UVB; <= 40.858,70 UVB	\$ 318.752.834	\$ 471.999.702	11,99 X MIL
>40.858,70 UVB	\$ 471.999.702		12,68 X MIL

Tabla por la cual se actualizan las tarifas por concepto del ejercicio de la función registral y se dictan otras disposiciones
Res 001798 de 10-01-2025

NOTA: PARA EL PRESENTE CASO DE AVALÚO SE CONSIDERA UN TOTAL DE 60 FOLIOS, EN CASO DE RESULTAR UN MAYOR NÚMERO, LA EMPRESA INFORMARÁ OPORTUNAMENTE, CON EL OBJETO DE EFECTUAR LOS AJUSTES CORRESPONDIENTES.

FE

21. CONSIDERACIONES ESPECÍFICAS DEL AVALÚO

El lote objeto del avaluo es un lote en suelo suburbano al pie de la doble calzada, en una zona con pendientes topográficas y señales de inestabilidad de terreno.

ASPECTOS VALORIZANTES

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

ASPECTOS DESVALORIZANTES

- No se evidencian

22. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

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

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

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

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

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

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

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

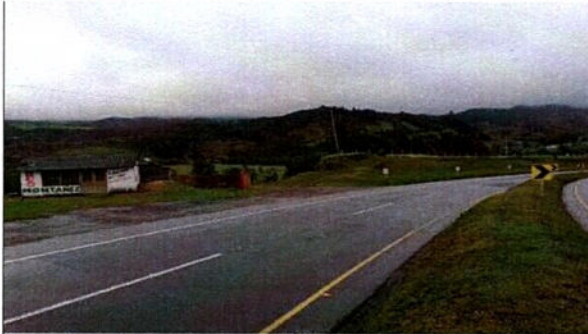


FOTO VISTA GENERAL



FOTO LINDERO 1

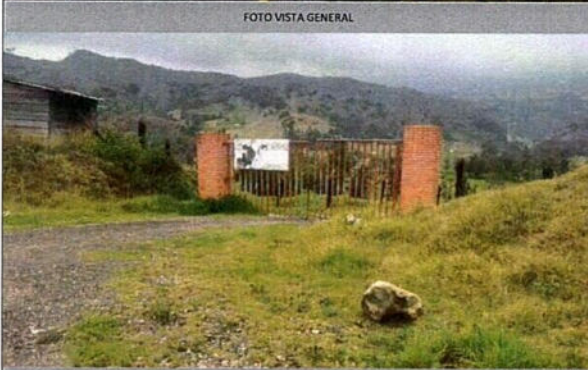


FOTO LINDERO 2

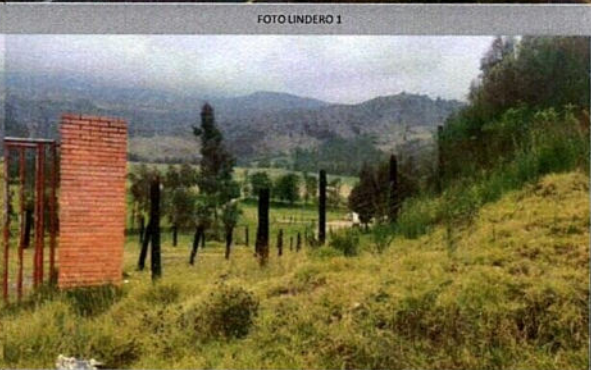


FOTO LINDERO 3

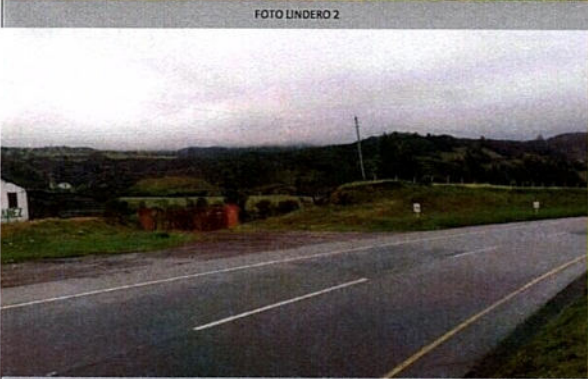


FOTO VISTA MEJORAS

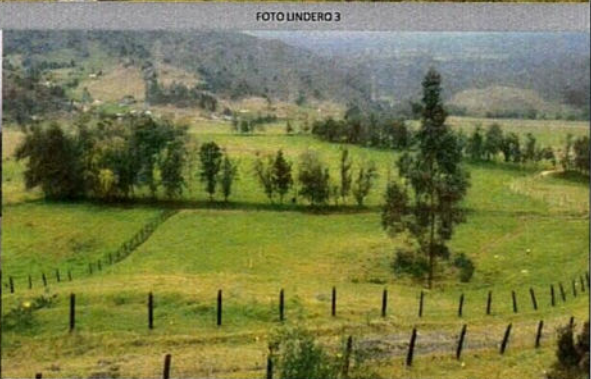
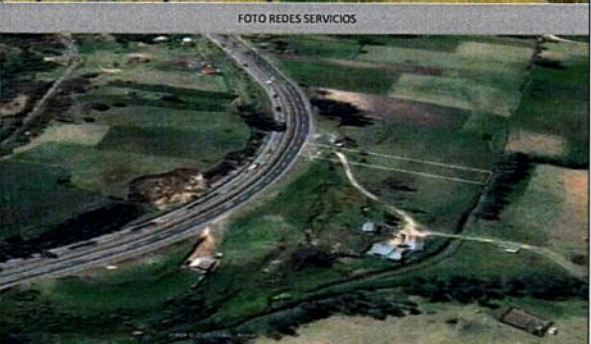


FOTO REDES SERVICIOS



POSEEDOR INVERSIONES CASURI S.A.S
Fecha febrero 26, 2025
Director SIN DIRECCIÓN EL MORTINO

Arq. FRANCISCO GARCIA ANGULO
Avaluator inmobiliario
ANEXO FOTOGRÁFICO

Handwritten signature

FRANCISCO GARCÍA ANGULO
ARQUITECTO AVALUADOR

ACTA No 26/02/2025 COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS

DÍA 26/02/2025

HORA: 8.30 AM

COORDINADORA: MARÍA PAZ GARCÍA SARMIENTO

MIEMBROS ASISTENTES A ESTA SESIÓN

PRINCIPALES:

MARÍA PAZ GARCÍA

GERMAN EMILIO ESPINOSA

FRANCISCO EDUARDO GARCÍA A

REPRESENTANTE LEGAL CCAV

COORDINADOR COMITÉ TÉCNICO

AVALUADOR

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

No	PONENTES (S)	PREDIO (S)	TRAYECTO	VALOR ADOPTADO
1	FRANCISCO EDUARDO GARCÍA ANGULO	36	09	\$ 17.761.522,11

Una vez hecha la sustentación, analiza la información, procedió a deliberar y verificar la correcta aplicación de las metodologías contempladas en las normas vigentes (Decreto Reglamentario No 1420 del 24 de julio de 1998, Resolución 620 del 2008, Resolución 898 del 19 de agosto de 2014 y Resolución 1044 del 2014), el comité aprueba el avalúo presentado.

Firmantes asistentes a la sesión.



María Paz García
Representante legal CCAV.



German Emilio Espinosa
Avaluador Comité Técnico.



Francisco Eduardo García Angulo
Avaluador.