

AVISO No. BTS-0848 DE FECHA 09 DE FEBRERO DE 2026

Señores:

INVERSIONES CASURI S.A.S

1) Sin Dirección. El Rodan 1 B, Vereda Ventaquemada (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

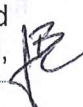
ASUNTO: PROYECTO CONCESIÓN VIAL “BRICEÑO - TUNJA - SOGAMOSO”

NOTIFICACIÓN POR AVISO de la Oferta Formal de Compra contenida en el Oficio No. 759 de fecha 26 de enero de 2026. Predio **09-036 C**.

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. **761** de fecha **26 de enero del 2026**, se citó a **INVERSIONES CASURI S.A.S**, con el objeto de notificar la oferta formal de compra No. **BTS-759** de fecha **26 de enero de 2026** 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 26 de enero del 2026 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 29 de enero del 2026, 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 con el número de guía **RA552810651CO**, la cual fue entregada satisfactoriamente en la dirección de la sociedad **INVERSIONES CASURI S.A.S.**, el día 30 de enero del 2026.

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-759** de fecha **26 de enero de 2026**, "Oficio por el cual se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio denominado 1) Sin Dirección. El Rodan 1B, Ubicado en la Vereda Ventaquemada (Chochal o Chocal), Municipio de Ventaquemada, Departamento de Boyacá., identificado con el Número Predial Nacional 158610004000000030381000000000 y Matrícula Inmobiliaria número **070 - 59362** 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**.

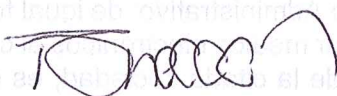
Así mismo, se indica que contra la presente Oferta Formal de Compra no dará lugar a recursos en vía gubernativa, según lo establecido en el inciso 4 del Artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

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 26 de enero de 2026, 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: Andrés Mauricio Barragán Narváez – Gestor Predial – INZIGNIA CONSTRUCTION S.A.

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

BTS-759 de fecha 26 de enero de 2026

Chía, Cundinamarca

Señores:

INVERSIONES CASURI S.A.S

1) Sin Dirección. El Rodan 1B, Vereda Ventaquemada (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 Rodan 1B, Ubicado en la Vereda Ventaquemada (Chochal o Chocal), Municipio de Ventaquemada, Departamento de Boyacá., identificado con el Número Predial Nacional 158610004000000030381000000000 y Matrícula Inmobiliaria número **070 - 59362** 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. **036C**, del Trayecto **09 Peaje Albarracín- Ventaquemada**, de la cual se anexa copia, el cual requiere un área de **742,73 m2** de terreno. Predio debidamente delimitado y alinderado dentro de las abscisas inicial **K65+066,11 = PR 86+518,11** y final **K65+138,63 = PR 86+590,63**, del mencionado trayecto.

El valor de la oferta de compra es la suma de **ONCE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS SEIS PESOS CON TREINTA Y CINCO CENTAVOS (\$11.363.406,35) 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: 036C**, 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: 036C, 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 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 para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola, lo cual puede hacerse mediante oficio dirigido a las oficinas de **BTS CONCESIONARIO S.A.S.** – Coordinación de Gestión Predial BTS, ubicadas en Chía - Vereda Fusca Sector Estación La Caro Autopista Norte - Centro Empresarial Sibelius Co Working Spaces, e-mail btscontactenos@autoviabts.com / www.autoviabts.com.

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



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

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

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

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

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

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,


FRANCISCO JOSÉ GNECCO ROLDAN

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

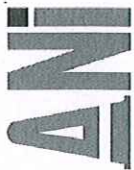
Firma delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**

C.C.: Carpeta Predio

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

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

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



AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUTURA

ANI

FICHA PREDIAL

NOMBRE PROYECTO

BRICEÑO - TUNJA - SOGAMOSO

PREDIO No.

036C

TIPO PREDIO

Rural

ID FICHAS

09-036C

FECHA INICIO:

5505

FECHA FIN:

Concesión

ZONA:

5505

SISTEMA:

Concesión

NOMBRE SECTOR

09 PEAJE ALBARRACÍN- VENTAQUEMADA

PROPIETARIO PREDIO

INVERSIONES CASURI S.A.S

CEDULA

9.011.599.131

LIND.:

NOR

LONG.:

9.011.599.131

PROP.:

Ver Hoja Anexa

TELÉFONO:

9.011.599.131

ORI.:

LONG.:

9.011.599.131

SUR.:

Ver Hoja Anexa

MUNICIPIO

Ventaquemada

LONG.:

Ver Hoja Anexa

OCC.:

Ver Hoja Anexa

DIRECCIÓN

VEREDA O BARRIO

DPTO.:

Boyaca

LONG.:

Ver Hoja Anexa

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1) SIN DIRECCIÓN. EL RODAN 1B

VEREDA O BARRIO

Ventaquemada

DPTO.:

Boyaca

LIBRO:

26

TOMO:

17-may-23

PÁGINA:

Bogota

OFIC. REG.:

Tunja

LIBRO:

26

TOMO:

17-may-23

PÁGINA:

Bogota

OFIC. REG.:

Tunja

ESPECIE:

Ver Hoja Anexa

CANT.:

DENS.:

UN

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES REQUERIDAS

CANTIDAD

UN.:

ÁREA TOTAL:

167,630,72

m2

ÁREA REQUERIDA:

742,73

m2

ÁREA CONSTR.:

0,00

m2

ÁREA N.D.:

0,00

m2

ABSCISA INICIAL:

K65+066,11 = PR 86+518,11

ABSCISA FINAL:

K65+138,63 = PR 86+590,63

FECHA ENVÍO:

28-feb-24

CONTRATISTA

CSS Constructores S.A.

TOPÓGRAFO

CSS Constructores S.A.

OBSERVAC.:

Se adquiere un área de 377,18 m2 en ronda de río

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

FIRMA CONTRATISTA

28-feb-24

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

REF: AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO
PEAJE ALBARRACÍN - VENTAQUEMADA
LOTE: SIN DIRECCIÓN . EL RODÁN 1B
VEREDA: Ventaquemada

Respetado Señores,

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

PREDIO "EL RODÁN 1B" MUNICIPIO DE VENTAQUEMADA (BOYACÁ).

Objetivos:

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

VALOR RAZONABLE

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

Cordialmente,



ARQ. FRANCISCO GARCIA ANGULO
Avaluador Aval-6774179 RAA



FRANCISCO GARCIA ANGULO
ARQUITECTO AVALUADOR

AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO



SOLICITANTE:
INZIGNIA CONSTRUCTION SA.
INMUEBLE AVALUADO:

PREDIO "EL RODÁN 1B" MUNICIPIO DE VENTAQUEMADA (BOYACÁ).

PROPIETARIO:
INVERSIONES CASURI S.A.S
901.159.913-1

FECHA
26/02/2025

VALOR DE AVALÚO COMERCIAL:

ONCE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS SEIS
PESOS CON TREINTA Y CINCO CENTAVOS M/CTE

\$ 11.363.406,35



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 DEL USO
9. DESTINACIÓN ECONÓMICA
10. MÉTODOS APLICADOS
11. NORMAS DE 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 (NO APLICA)
17. INVESTIGACIÓN DE MERCADO
18. GASTOS NOTARIALES
19. CONSIDERACIONES
20. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.
21. ANEXO FOTOGRÁFICO



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

1. PRELIMINARES

1.1 PROPÓSITO DEL AVALUO

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

1.2 INFORMACION BASICA

PROPIETARIO INVERSIONES CASURI S.A.S

1.3 TIPO DE INMUEBLE

EDIFICIO	CASA	APARTAMENTO	LOTE	OFICINA	BODEGA	LOCAL
			X			

1.4 IDENTIFICACION DEL PREDIO

DIRECCION SIN DIRECCIÓN . EL RODÁN 1B
VEREDA Ventaquemada
MUNICIPIO Ventaquemada
DEPARTAMENTO Boyacá

1.5 ABSCISAS

K65+066,11 = PR 86+518,11 (A1)
K65+093,28= PR 86 + 545,28 (A1)
K65+100,21 = PR 86+552,21 (A2)
K65+138,63= PR 86 + 590,63 (A2)

1.6 MAPA DE LOCALIZACION FUENTE GOOGLE EARTH



Handwritten signature

2. DETERMINACION FISICA DEL BIEN

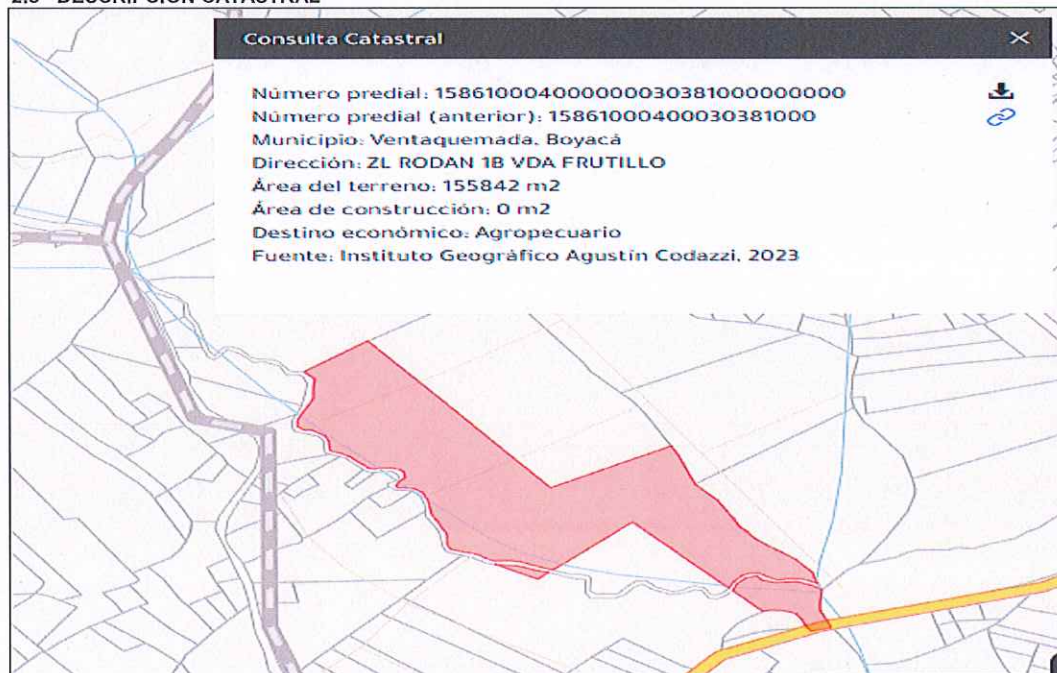
2.1 AREAS:

Area según escritura	167.630,72 M2
Area según ficha predial	167.630,72 M2
Area SOBRANTE	166.889,99 M2
AREA REQUERIDA	742,73 M2

2.2 LINDEROS:

OCCIDENTE	VER HOJA DE INFORMACION DEL PREDIO	ORIENTAL	VER HOJA DE INFORMACION DEL PREDIO
NORTE	VER HOJA DE INFORMACION DEL PREDIO	SUR	VER HOJA DE INFORMACION DEL PREDIO

2.3 DESCRIPCION CATASTRAL



fuente: Igac portal catastral

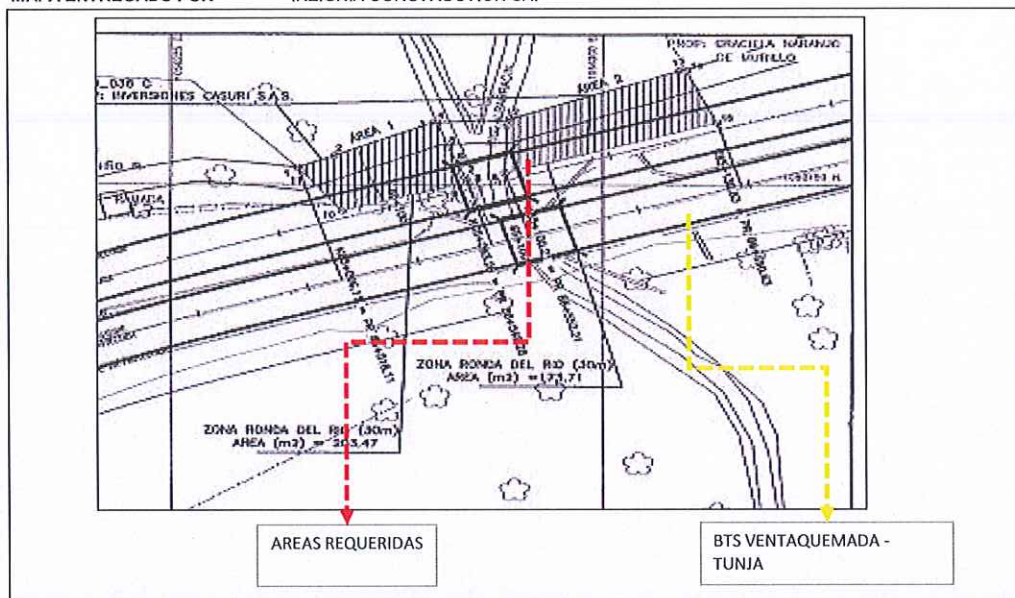
[Handwritten signature]

3. INFORMACIÓN DEL PREDIO			
3.1 CLASIFICACION 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-117			
3.3 CARACTERISTICAS GENERALES DEL PREDIO			
TOPOGRAFIA		PENDIENTE	FORMA LOTE
FUERTEMENTE INCLINADO		14%	POLIGONO IRREGULAR
3.4 LINDEROS			
AREA REQ. 1 AREA REQ. 2	NORTE	26,24 M con misma propleitaria (área sobrante del predio) del punto 1 al punto 4	SUR
	ORIENTE	14,21 M con misma propleitaria (área sobrante del predio). Dividido por el Río Albarracín del punto 4 al punto 8	OCCIDENTE
	NORTE	32,56 M con misma propleitaria (área sobrante del predio) del punto 12 al punto 14	SUR
	ORIENTE	12,64 M Graciela Naranjo de Murillo del punto 14 al punto 15	OCCIDENTE
			22,67 M con Doble Calzada Briceño-Tunja-Sogamoso del punto 8 al punto 10.
			12,37 M con María Graciela Niño del punto 10 al punto 1
			38,42 M con Doble Calzada Briceño-Tunja-Sogamoso del punto 15 al punto 16.
			12,00 M con Misma Propietaria area sobrante del predio. Dividido por el rio Albarracion del punto 16 al punto 12
3.5 INFRAESTRUCTURA VIAL			
DESCRIPCION		NOMENCLATURA	ESTADO
PEAJE ALBARRACÍN - VENTAQUEMADA			Muy buen estado
3.6 DISTANCIA AL CENTRO URBANO			
DESCRIPCION		KM	ESTADO
VENTAQUEMADA A 9 KM			
3.7 INFRAESTRUCTURA EQUIPAMIENTOS			
DESCRIPCION		SI	NO
COLEGIOS			x
SALUD			x
OTROS			x
3.8 SERVICIOS PUBLICOS			
ALCANTARILLADO			ACUEDUCTO
TELEFONO			GAS NATURAL
ENERGIA		x	ALUMBRADO PUBLICO
TRANSPORTE		x	VIAS DE ACCESO AL PREDIO
EQUIPAMIENTOS			RESERVORIO
ORIGEN DE LOS SERVICIOS PUBLICOS			
Servicios publicos de origen veredal			
3.9 TRANSPORTE PUBLICO DE LA ZONA			
EL CUBRIMIENTO DE TRANSPORTE PUBLICO SE DA DESDE EL MUNICIPIO DE VENTAQUEMADA-BOGOTA			

[Handwritten signature]

4. INFORMACIÓN DEL AREA REQUERIDA

4.1 MAPA ENTREGADO POR INZIGNIA CONSTRUCTION SA.



4.2 UNIDADES FISIOGRAFICAS

NO REPORTA

4.3 CLASES AGROLOGICAS

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. VII: PRINCIPALES LIMITANTES: PENDIENTES MUY FUERTES, AFLORAMIENTOS ROCOSOS, EROSIÓN SEVERA MUY SEVERA, SUSCEPTIBILIDAD ALTA A MOVIMIENTOS EN MASA Y A EROSIÓN; NIEVE PERMANENTE USOS RECOMENDADOS: BOSQUE PROTECTOR, TURISMO ECOLÓGICO, RECREACIÓN, VIDA SILVESTRE PRÁCTICAS DE MANEJO: PROPICIAR REGENERACIÓN NATURAL, PROGRAMAS DE RECUPERACIÓN INTEGRAL DE SUELOS EROSIONADOS, REVEGETALIZACIÓN CON ESPECIES NATIVAS; PROGRAMAS DE RECUPERACIÓN Y CONSERVACIÓN PAISAJÍSTICA, PROGRAMAS DE REFORESTACIÓN EN ÁREAS CON SUELOS DE PROFUNDIDAD SUFICIENTE (MODERADAMENTE PROFUNDOS O MÁS PROFUNDOS)

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

FE

5. ASPECTO JURÍDICO:	
5.1 Titulación:	Escritura No 902 del 17 de Mayo de 2023 aclarada en Escritura 2646 del 27 de octubre del 2023, de la Notaria Veintiséis de Bogotá
5.2 No de matrícula inmobiliaria:	070-59362
5.3 Cédula catastral:	158610004000000030381000000000
5.4 Tradición:	Que mediante escritura 902 de fecha 17 de mayo del 2023, la cual fue aclarada en escritura 2646 del 27 de octubre del 2023, ambas de la Notaria 26 de Bogotá, la sociedad INVERSIONES CASURI S.A.S. es titular del derecho real de dominio, anotación Nos 13 y 14 del folio de matrícula No. 070-59362.
6. NORMAS:	
6.1 NORMAS EOT O POT	Acuerdo Municipal 023 de 2021
ARTÍCULO 49. CORREDOR VIAL SUBURBANO DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 34 DE LA LEY 386 DE 1997, CONSTITUYEN EL SUELO SUBURBANO, LAS ÁREAS UBICADAS DENTRO DEL SUELO RURAL, EN LAS QUE SE MEZCLAN LOS USOS DEL SUELO Y LAS FORMAS DE VIDA DEL CAMPO Y LA CIUDAD, DIFERENTES A LAS CLASIFICADAS COMO ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA, QUE PUEDEN SER OBJETO DE DESARROLLO CON RESTRICCIONES DE USO, DE INTENSIDAD Y DE DENSIDAD, GARANTIZANDO EL AUTOABASTECIMIENTO EN SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN LA LEY 99 DE 1993 Y EN LA LEY 142 DE 1994. EL ANCHO MÁXIMO DE LOS CORREDORES VIALES SUBURBANOS SERÁ DE 300 METROS MEDIDOS DESDE EL BORDE DE LA VÍA Y EN ELLOS SÓLO SE PERMITIRÁ EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES CON RESTRICCIONES DE USO, INTENSIDAD Y DENSIDAD, CUMPLIENDO CON LO DISPUESTO EN EL DECRETO 3600 DE 2007. SE DELIMITA COMO CORREDOR SUBURBANO EL ÁREA EQUIVALENTE A 1.084.04 HECTÁREAS, DELIMITADAS EN LOS MAPAS AL O PARTE INTEGRANTE DEL PRESENTE ACUERDO.	
7. UNIDAD FAMILIAR AGRARIA (UFA)	
7.1 UNIDAD MINIMA DE PREDIACION EOT	Lineamientos de la UAF Art 80 y 81 de la ley 1152/07.
8. REGLAMENTACION DEL USO	
Acuerdo Municipal 023 de 2021	
8.1	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 UTILIZACIÓN ECONÓMICA DEL INMUEBLE	NO ESTÁ SIENDO EXPLOTADO
9.2 USOS ACTUALES	Pastos no mejorados
9.3 ACTUALIZACIÓN ECONÓMICA DE LA ZONA	LA ZONA ESTÁ 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 POSICIÓN 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 PRODUCCIÓN Y COMERCIALIZACIÓN AGROINDUSTRIAL LIMPIA, TURISMO Y SERVICIOS CONEXOS (CORREDOR VIAL SUBURBANO)
10. MÉTODOS 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. (RESOLUCIÓN 620 DE 2008 IGAC.) X
10.2	MÉTODO RESIDUAL : No Aplica
10.3	CÁLCULO DE MEJORAS: NO APLICA
11. NORMAS PARA AVALUOS. EL AVALUO SE HIZO BAJO EL MARCO NORMATIVO DE	
A. Ley 9 del 1989 B. Ley 388 de 1997 C. Ley 1673 de 2013 D. Decreto 1420 de 1998 procedimientos parámetros para elaboración de avalúos E. Decreto 556 de 2014 F. Decreto Nacional 422 de 2000. Criterios a los que se deben sujetar los avalúos. G. Resoluciones 898 y 1044 del IGAC H. Resolución 620 de 2008 del IGAC I. Resolución 64191 de 2015	

FE

12. INFORME DEL AVALUO				
12.1 DETERMINACION DEL VALOR DEL TERRENO :				
DESCRIPCION	AREA EN M2	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL	
TERRENO REQUERIDO EN RONDA	377,18	\$ 4.558,80	\$ 1.719.488,18	
TERRENO REQUERIDO SIN RONDA	365,55	\$ 26.381,94	\$ 9.643.918,17	
TOTAL VALOR DEL TERRENO			\$ 11.363.406,35	
12.2 DETERMINACION DEL VALOR DE LA CONSTRUCCION :				
CONSTRUCCION 1				
CONSTRUCCION 2			NA	
TOTAL VALOR DE LA CONSTRUCCION			\$ 0,00	
12.3 DETERMINACION DEL VALOR DE LAS MEJORAS :				
DESCRIPCION	Unid.	Cantidad	Valor Depreciado	VALOR PARCIAL
SUMAN MEJORAS			\$ 0,00	
12.4 PLANTAS:				
				\$ 0,00
				NA
SUMAN ARBOLES			\$ 0,00	
VALOR TOTAL PLANTAS:			\$ 0,00	
VALOR TOTAL DEL AVALUO			\$ 11.363.406,35	
SON: ONCE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS SEIS PESOS CON TREINTA Y CINCO CENTAVOS M/CTE				
12.5 GASTOS NOTARIALES				
Gastos notariales	GI	1,00	\$ 739.062,31	\$ 739.062,31
ver liquidacion anexa				
SUMAN GASTOS NOTARIALES			\$ 739.062,31	
VALOR TOTAL GASTOS NOTARIALES			\$ 739.062,31	
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.				

13,1 RONDA DE RIO

1. CONTEXTO DE AFECTACIÓN

EL PRESENTE AVALÚO CORRESPONDE A UN PREDIO RURAL UBICADO EN EL MUNICIPIO DE VENTAQUEMADA, BOYACÁ, CON UN USO DEL SUELO DEFINIDO COMO AGRÍCOLA. EL TERRENO PRESENTA UNA AFECTACIÓN PARCIAL POR LA RONDA HÍDRICA DE UNA FUENTE SUPERFICIAL DE AGUA, LO CUAL REPRESENTA UNA LIMITACIÓN LEGAL Y FUNCIONAL SOBRE UNA FRACCIÓN DE SU SUPERFICIE.

DE UN ÁREA TOTAL DE 167.632,72 M², UNA PORCIÓN DE 377,18 M² SE ENCUENTRA DENTRO DE LA RONDA HÍDRICA DELIMITADA, LO CUAL RESTRINGE SIGNIFICATIVAMENTE EL USO DE DICHA FRANJA.

2. SUSTENTO TÉCNICO-NORMATIVO DE LA REDUCCIÓN DE VALOR

A. LIMITACIONES LEGALES AL USO DEL SUELO

LA RESOLUCIÓN 1203 DE 2017 DEL MINISTERIO DE AMBIENTE Y DESARROLLO SOSTENIBLE ESTABLECE LOS CRITERIOS TÉCNICOS PARA LA DELIMITACIÓN DE RONDAS HÍDRICAS, DEFINIÉNDOLAS COMO FRANJAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL ALEDAÑAS A FUENTES HÍDRICAS, CUYA FUNCIÓN PRINCIPAL ES LA CONSERVACIÓN, PROTECCIÓN DEL RECURSO Y CONTROL DE RIESGOS POR INUNDACIÓN.

“LAS ZONAS DE RONDA SON ÁREAS NO URBANIZABLES, DONDE NO SE PERMITE EL DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURA PERMANENTE, SALVO ACTIVIDADES DE RESTAURACIÓN ECOLÓGICA, REFORESTACIÓN O CONSERVACIÓN AMBIENTAL.” ASÍ MISMO, EL DECRETO 1076 DE 2015 (DECRETO ÚNICO REGLAMENTARIO DEL SECTOR AMBIENTE) REAFIRMA ESTA RESTRICCIÓN, INDICANDO QUE DICHAS ZONAS SOLO PUEDEN SER UTILIZADAS PARA FINES PASIVOS, CON PROHIBICIÓN EXPRESA DE ACTIVIDADES AGROINDUSTRIALES, EDIFICACIONES O URBANIZACIONES.

B. IMPACTO EN EL VALOR DEL SUELO

DE ACUERDO CON EL MANUAL DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL IGAC (RESOLUCIÓN 620 DE 2008), SE ESTABLECE QUE EL VALOR DEL SUELO DEBE REFLEJAR SUS LIMITACIONES FÍSICAS O JURÍDICAS. EL CAPÍTULO IV DEL MANUAL SEÑALA:

“EL VALOR DEL SUELO SE AJUSTARÁ CONSIDERANDO AFECTACIONES LEGALES, AMBIENTALES, SERVIDUMBRES O CONDICIONES RESTRICTIVAS QUE LIMITEN EL USO DEL TERRENO, DEBIENDO VALORARSE DIFERENCIALMENTE SEGÚN SU GRADO DE APROVECHAMIENTO ECONÓMICO.”

CON BASE EN ELLO, EL ÁREA AFECTADA POR RONDA HÍDRICA SE VALORA CON UN FACTOR DE CORRECCIÓN QUE OSCILA, SEGÚN EL CASO, ENTRE EL 50% Y EL 90% DE REDUCCIÓN, DEPENDIENDO DE LA INTENSIDAD DE LA RESTRICCIÓN Y LA POSIBILIDAD DE USO.

3. APLICACIÓN DEL AJUSTE AL CASO

EN ESTE CASO, SE CONSIDERA QUE LA RONDA HÍDRICA PRESENTA UNA RESTRICCIÓN TOTAL AL USO PRODUCTIVO O CONSTRUCTIVO. POR LO TANTO, EL ÁREA AFECTADA HA SIDO VALORADA CON UNA REDUCCIÓN DEL 80% RESPECTO AL VALOR AGRÍCOLA DEL SUELO NO RESTRINGIDO, MANTENIENDO UN 20% DE SU VALOR ORIGINAL, REPRESENTANDO ÚNICAMENTE SU VALOR COMO ÁREA DE CONSERVACIÓN O USO PASIVO.

ESTE PORCENTAJE SE ENCUENTRA DENTRO DEL RANGO ACEPTADO POR LA PRÁCTICA TÉCNICA DE AVALÚOS, SUSTENTADO POR: RESOLUCIÓN 620 DE 2008 – IGAC

LEY 388 DE 1997 – USO DEL SUELO Y AVALÚOS

JURISPRUDENCIA Y CRITERIOS DE ENTIDADES PÚBLICAS EN PROCESOS DE AVALÚO Y ADQUISICIÓN PREDIAL

ESTUDIOS TÉCNICOS DE VALORACIÓN AMBIENTAL

4. CONCLUSIÓN

LA APLICACIÓN DE UNA REDUCCIÓN DEL 75 %- 85% AL VALOR DEL SUELO AGRÍCOLA EN LA FRANJA DE RONDA HÍDRICA SE JUSTIFICA POR LA NORMATIVIDAD AMBIENTAL VIGENTE, LOS CRITERIOS TÉCNICOS DEL IGAC Y LAS BUENAS PRÁCTICAS PERICIALES, GARANTIZANDO UNA VALORACIÓN ADECUADA, EQUITATIVA Y LEGALMENTE SUSTENTADA.



14. ANALISIS DEL LOTE - METODO COMPARATIVO O DE MERCADO					
Tipologías del Terreno :					
1	Fincas agrícolas con áreas menores a 2 hectáreas, aledañas a la vía Tunja Ventaquemada(40m a lado y lado del eje)	\$ 22.794,00 M2			
Valor promedio del Lote a escoger, según tipología del terreno :		1 \$ 22.794,00 M2			
15. DETERMINACIÓN DEL VALOR DE ACUERDO AL MAYOR Y MEJOR USO					
15.1 Estado de la Vía:					
Pendiente del terreno :		FUERTEMENTE INCLINADO			
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	1,00	3- Alta	0,85		
2- Media	0,90	4- Muy Alta	0,8		
Factor de homogenización escogido :		1,00			
15.3 Amenazas					
1- Muy inundables	1,10	3- Poco inundables	0,90		
2- Inundables	0,95	4- No inundables	0,85		
5- Ronda de río	0,20	Factor para homogenizar por inundabilidad :		0,90	
15.4 Densidad de construcciones					
1- Densidad Alta	0,80	3- Densidad Baja	1,00		
2- Densidad Media	0,90	4- Sin construcciones	1,20		
Factor para homogenizar por densidad de construcción :		1,20			
Div	/	reduce	1	>	1
Mul	*	aumenta	1	>	1
				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	K Densidad
	\$ 22.794,00 M2			* 0,20	
	\$ 22.794,00 M2	/ 0,80	/ 1,00	/ 0,90	/ 1,20
Vr.TL =Valor Total del Lote por M2 : VALOR SOBRE RONDA DE RIO				20%	\$4.558,80 M2
Vr.TL =Valor Total del Lote por M2 : VALOR SIN RONDA					\$26.381,94 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					

12

17.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
VENDO O PERMUTO LOTE CAMPESTRE EN EL MUNICIPIO DE VENTAQUEMADA 6000 METROS, ESTA A 1 KM DE LA DOBLE CALZADA DE LA VÍA TUNJA.	PRECIO	\$ 105.000.000
	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
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	PRECIO	\$ 98.000.000
	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.		

JB

17.1 MUESTRAS	
LOTE VENTAQUEMADA	MUESTRA 3
 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	TIPO LOTE USO AGROPECUARIO AREA 3.260 TOPOGRAFIA ONDULADA FANEGADA 0,51 HECTAREAS 0,33 DISTANCIA AL CPOBLADO (KM) 10 DISTANCIA A LA DOBLE CALZADA (MTS) 1 UBICACION ACUEDUCTO VEREDAL X D. RIEGO NO PROPIETARIO JOSE GARZON VIVIENDA X PRECIO \$ 90.000.000 VA/ M2 \$ 27.607 VA/ FANEGADA \$ 176.687.117 VA/ HC \$ 276.073.620
	CONTACTO 322 911 1389, 3103310424
LOTE VENTAQUEMADA	MUESTRA 4
 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	TIPO LOTE USO AGROPECUARIO AREA 19.200 TOPOGRAFIA ONDULADA FANEGADA 3,00 HECTAREAS 1,92 DISTANCIA AL CPOBLADO (KM) 4 DISTANCIA A LA DOBLE CALZADA (MTS) 0 UBICACION ACUEDUCTO VEREDAL X D. RIEGO NO PROPIETARIO INDIRA AVELLANEDA VIVIENDA X PRECIO \$ 600.000.000 VA/ M2 \$ 31.250 VA/ FANEGADA \$ 200.000.000 VA/ HC \$ 312.500.000
	CONTACTO 310 563 6954
Advertencia. Las direcciones 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.	

FE

FRANCISCO GARCIA ANGULO
ARQUITECTO AVALUADOR

17.2 FACTORES

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

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

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

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

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

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

Homogenización

FACTORES	LOTE REFERENCIA	MUESTRAS				
		1	2	3	4	5
AREA TAMAÑO	742,73	8,08	10,23	4,39	25,85	
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.

JB

18. GASTOS NOTARIALES LIQUIDACION

CALCULO DEL LUCRO CESANTE

18,1 Se deja constancia que el presente avaluo no incorpora el calculo del lucro cesante en virtud de que el propietario no aporfo 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 el articulo 18 y 1044 del 29 de septiembre de 2014.

18,2 Artículo 18

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

Inciso 2 perdida de utilidad por otras actividades economicas

CALCULO DEL DAÑO EMERGENTE

GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO

RESOLUCION 00585 de 24-01-2025

PROYECTO	BRICEÑO - TUNJA - SOGAMOSO			
TRAYECTO	09			
PREDIO	36C			
PROPIETARIO	INVERSIONES CASURI S.A.S			
VALOR COMPRAVENTA	\$ 11.363.406,35			
GASTOS DE ESCRITURA		VALOR	PART%	BTS
Derechos Notariales	0,30%	\$ 34.090,22	100%	\$ 34.090,22
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 \$ 6.307	\$ 378.420,00	100%	\$ 378.420,00
Subtotal		\$ 511.562,22	100%	\$ 511.562,22
Iva 19%	19%	\$ 6.477,14	100%	\$ 6.477,14
Superintendencia		\$ 23.000,00	100%	\$ 23.000,00
Tasa de registro		\$ 13.800,00	100%	\$ 13.800,00
TOTAL		\$ 554.839,36		\$ 554.839,36
IMPUESTO DE REGISTRO DEPARTAMENTAL				
Tasa de registro	1,00%	\$ 113.634,06	100%	\$ 113.634,06
Declaracion parte restante	0,167%	\$ 18.976,89	100%	\$ 18.976,89
TOTAL		\$ 132.610,95		\$ 132.610,95
GASTOS DE REGISTRO				
Derecho de reg. de venta	VER TABLA	\$ 50.600,00	100%	\$ 50.600,00
sistematizacion	2%	\$ 1.012,00		\$ 1.012,00
TOTAL		\$ 51.612,00		\$ 51.612,00
TOTAL ESCRITURA+IMPUESTO DE REGISTRO+DERECHOS DE REGISTRO				\$ 739.062,31

RANGOS UVB ¹	INICIAL	FINAL	TARIFA 2025
<= 1.061,28 UVB	\$ -	\$ 12.259.907	\$ 50.600,00
> 1.061,28 UVB; <= 15.918,96 UVB	\$ 12.259.907	\$ 183.895.826	8,67 X MIL
>15.918,96 UVB; <= 27.592,87 UVB	\$ 183.895.826	\$ 318.752.834	10,76 X MIL
>27.592,87 UVB; <= 40.858,70 UVB	\$ 318.752.834	\$ 471.999.702	11,99 X MIL
>40.858,70 UVB	\$ 471.999.702		12,68 X MIL

Tabla por la cual se actualizan las tarifas por concepto del ejercicio de la función registral y se dictan otras disposiciones

Res 001798 de 10-01-2025

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

19. CONSIDERACIONES ESPECÍFICAS DEL AVALUO

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

ASPECTOS VALORIZANTES

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

ASPECTOS DESVALORIZANTES

- No se evidencian

20. 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.

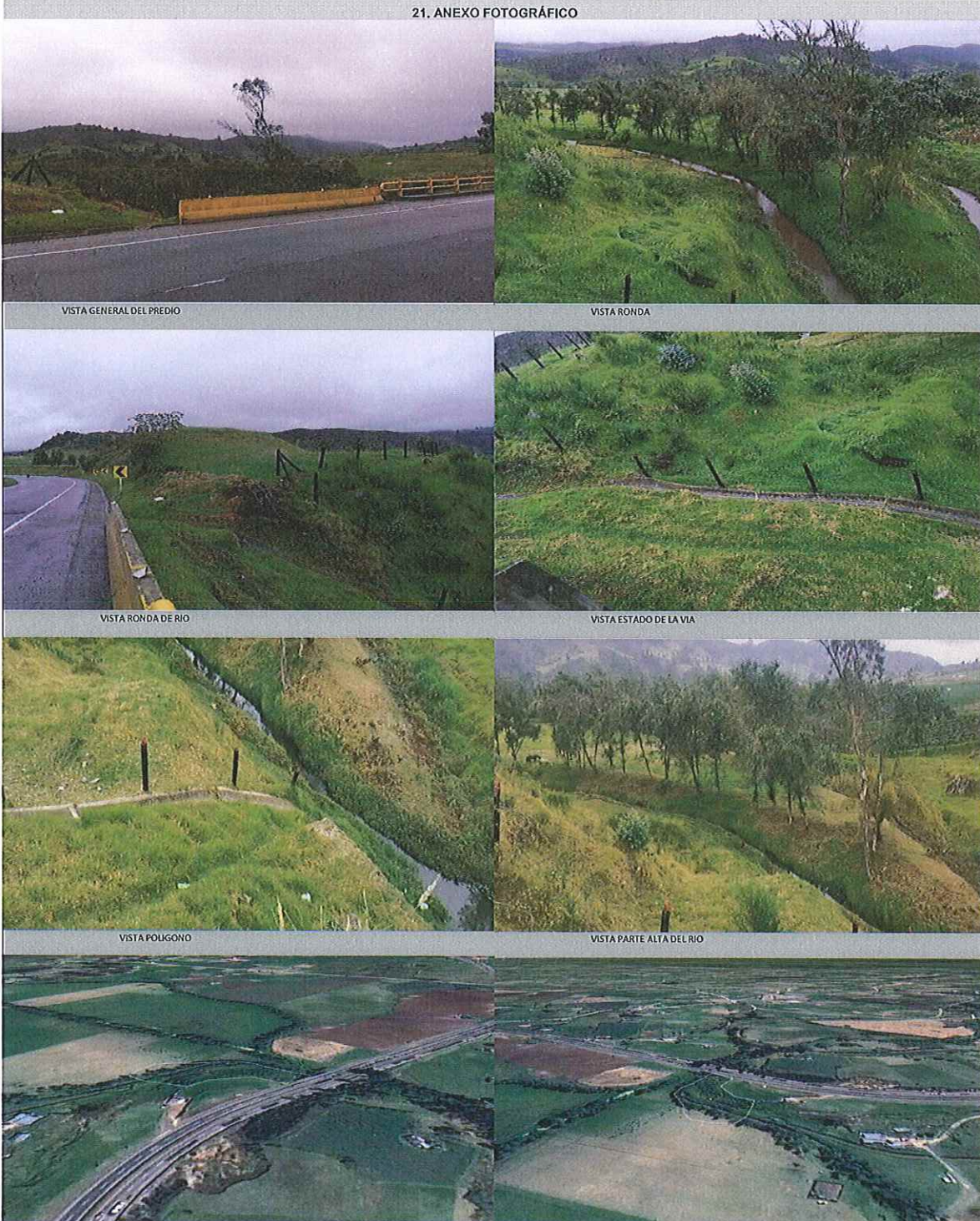
Manifiesto que cuento con la formación académica, experiencia y matrícula profesional vigente, conforme a las disposiciones legales establecidas en Colombia, para realizar avalúos comerciales, y que me encuentro debidamente registrado ante el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) o el organismo competente.

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

21. ANEXO FOTOGRÁFICO



VISTA GENERAL DEL PREDIO

VISTA RONDA

VISTA RONDA DE RIO

VISTA ESTADO DE LA VIA

VISTA POLIGONO

VISTA PARTE ALTA DEL RIO

Propiet: INVERSIONES CASURI S.A.S
Fecha: febrero 26, 2025
Direccion: "SIN DIRECCIÓN, EL RODÁN 18"

Arg. FRANCISCO GARCIA ANGULO
Avaluator inmobiliario
ANEXO FOTOGRÁFICO

Handwritten signature

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

NUBIA HERNÁNDEZ MANCILLA

COORDINADORA COMITÉ TÉCNICO

FRANCISCO EDUARDO GARCÍA

AVALUADOR PONENTE

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	36C	09	\$ 11.363.406,35

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 de 2014 del IGAC, el comité aprueba el avalúo presentado.

Firmantes asistentes a la sesión.


María Paz García
Representante legal CCAV.


Nubia Hernández Mancilla.
Coordinadora Comité Técnico. CCAV


Francisco Eduardo García Angulo
Avaluador CCAV



