

AVISO No. BTS-748 DE FECHA 27 DE AGOSTO DE 2025

Señores:

ERNESTO FERNANDEZ (Q.E.P.D)

TERESA GARCÍA (Q.E.P.D)

Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

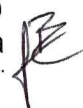
1) Lote La Cantera, Vereda Chasquez, Municipio de Villapinzón, Departamento de Cundinamarca.

ASUNTO: PROYECTO CONCESIÓN VIAL “BRICEÑO - TUNJA - SOGAMOSO”
NOTIFICACIÓN POR AVISO de la Oferta Formal de Compra contenida en el Oficio No. BTS-725 del 06 de agosto de 2025. Predio **08-020**.

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. **727 de fecha 06 de agosto del 2025**, se citó a **ERNESTO FERNANDEZ (Q.E.P.D), TERESA GARCÍA (Q.E.P.D) Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, con el objeto de notificar la oferta formal de compra No. **BTS-725** de fecha **06 de agosto del 2025** conforme a los términos del artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo; citación que fue recibida en el predio el día 21 de agosto de 2025 por el señor **RAFAEL TOBIAS FERNÁNDEZ G.**, identificado con cédula



Página 2 de 3 del Aviso para la Notificación de la Oferta de Compra Predio BTS 08-020

de ciudadanía No. 3.242.761, en calidad de poseedor de buena fe del predio objeto de esta oferta, tal y como se puede verificar en la parte inferior del mentado documento firmado como recibido.

Que el oficio de citación para notificar la Oferta Formal de Compra antes mencionada fue publicado en la página web de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (ANI)**, en la página web y en la cartelera de **BTS CONCESIONARIO S.A.S.** el día **20 de agosto de 2025** el cual fue desfilado el **26 de agosto de 2025**.

Así las cosas y transcurridos más de cinco (5) días siguientes al recibo de la citación y de su respectiva publicación, sin que a la fecha se haya podido notificar personalmente a la totalidad de los herederos determinados e indeterminados de los causantes **ERNESTO FERNANDEZ** y **TERESA GARCÍA**, se procede a **NOTIFICAR** por medio del presente **AVISO**, la Oferta formal de Compra contenida en el oficio No. **BTS-725** de fecha **06 de agosto de 2025**, *"Oficio por el cual se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio denominado 1) Lote La Cantero, ubicado en la Vereda Chazquez, Municipio de Villapinzón, Departamento de Cundinamarca, identificado con el Número Predial Nacional 25-873-00-000000-0017-0044-0-00000000 y Matrícula Inmobiliaria número 154-38195 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chocontá"*.

El documento en mención fue expedido por **BTS CONCESIONARIO S.A.S.**, entidad facultada bajo la modalidad de delegación de funciones en la adquisición de predios por enajenación voluntaria, requeridos para el proyecto **BRICEÑO – TUNJA – SOGAMOSO**, del cual es la firma concesionaria, de acuerdo con el OTROSÍ 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 6 de agosto 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: Sandra Lucía Blanco Rodríguez – Gestora Predial – INZIGNIA CONSTRUCTION S.A.
Héctor Eduardo Castelblanco – Jurídico Predial – INZIGNIA CONSTRUCTION S.A.

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

Chía, Cundinamarca

BTS-725 DE FECHA 06 DE AGOSTO DE 2025

Señores:

ERNESTO FERNANDEZ (Q.E.P.D)

TERESA GARCÍA (Q.E.P.D)

Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

1) Lote La Cantera, Vereda Chasquez, Municipio de Villapinzón, Departamento de Cundinamarca.

E. S. M.

ASUNTO: Oficio por el cual se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio denominado 1) Lote La Cantera, ubicado en la Vereda Chasquez, Municipio de Villapinzón, Departamento de Cundinamarca, identificado con el Número Predial Nacional 25-873-00-000000-0017-0044-0-00000000 y Matrícula Inmobiliaria número **154-38195**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chocontá.

Respetados señores:

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

En cumplimiento con los objetivos y fines señalados por la ley a esta entidad, y como uno de los proyectos prioritarios dentro de las obras viales de la actual Administración, se aprobó el proyecto **Briceño – Tunja – Sogamoso**, por lo cual la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **020**, del **Trayecto 08 Villapinzón – Peaje Albarracín**, de la cual se anexa copia, el cual requiere un área de **1.205,54 m²** de terreno; incluidos: **14,09 m** de cerca medianera en piedra. En buen estado, **3,58 m** de cerca medianera con postes en madera y 3 hilos de alambre de púa. En buen estado, **91,33 m²** de acceso a predio en recebo con un espesor de 0,25 m. En buen estado y **21 un** de árbol de Pino mediano. Predio debidamente delimitado y alinderado dentro de las abscisas inicial **K54+561,29 = PR 76+013,29** y final **K54+669,07 = PR 76+121,07**, del mencionado trayecto

El valor de la oferta de compra es la suma de **SESENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS VEINTIÚN PESOS CON SETENTA Y OCHO CENTAVOS (\$65.967.821,78) MONEDA CORRIENTE**, correspondiente al valor del terreno, mejoras y especies, según informe técnico de AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO, AVALÚO No: TRAYECTO No: 8 PREDIO No: 20, 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: 8 PREDIO No: 20, de fecha miércoles, 26 de febrero de 2025, en su parte pertinente, el cual fue elaborado siguiendo las directrices dadas en las normas en mención, así como los procedimientos establecidos en las Resoluciones 620 de 2008, 0898 de 2014 y 1044 de 2014, todas proferidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi..

Según el estudio de títulos de fecha 19 de septiembre de 2024, los propietarios de la zona de terreno que se requiere son **ERNESTO FERNANDEZ, TERESA GARCÍA Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**.

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

A partir de la comunicación de la presente oferta de compra se inicia la etapa de enajenación voluntaria directa, en la cual, según lo dispuesto por el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, (modificada por el 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.

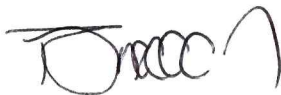
En caso de no llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria durante el término establecido, la entidad iniciará el proceso de expropiación, bien sea por vía judicial o administrativa, conforme a los procedimientos y directrices establecidos en las Leyes 9 de 1989, 388 de 1997, 1682 de 2013, 1882 de 2018 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,

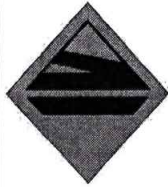


 **FRANCISCO JOSÉ GNECCO ROLDAN**
Representante Legal de **BTS CONCESIONARIO S.A.S**
Firma delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**

C.C.: Carpeta Predio

Proyectó: Sandra Lucía Blanco Rodríguez – Gestora Predial – INZIGNIA CONSTRUCTION S.A.
Héctor Eduardo Castelblanco – Jurídico Predial – INZIGNIA CONSTRUCTION S.A.

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



INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS

INVIAS

FICHA PREDIAL

NOMBRE PROYECTO

BRICEÑO - TUNJA - SOGAMOSO

PREDIO No.

020

ZONA:

5501

FECHA INICIO:

FECHA FIN:

TIPO PREDIO

Rural

SISTEMA:

Concesión

ID FICHAS

08-020

NOMBRE SECTOR

08 Villapinzón - Peaje Albarracín

PROPIETARIO PREDIO

Ernesto Fernández y Otra

CEDULA

TELEFONO:

ORI:

LONG:

114,55 m

SUR

LONG:

28,18 m

OCC:

95,44 m

LIND:

NOR

LONG:

7,16 m

PROP:

Héctor Orlando Torres (Puntos 5 al 6)

Mismos Propietarios (Área Sobrante del Predio) (Puntos 6 al 13)

Escuela el Triunfo (Puntos 13 al 1)

Zona de Vía Carretera Central del Norte (Puntos 1 al 5)

ESPECIE:

Árbol de Pino mediano

CANT.:

21

DENS.

UN

un

ASPECTO JURÍDICO DEL PREDIO A ADQUIRIR

NOTARÍA:

Única

FECHA:

14-ago-37

LIBRO:

TIPO TENENCIA

Propietarios

MATRIC. INMOB.

154-38195

CIUDAD:

Chocontá

No. CATRASTRAL:

258730000000000170044000000000

OFIC. REG.

Chocontá

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES REQUERIDAS

Cerca medianera en piedra. En buen estado.
Cerca medianera con postes en madera y 3 hilos de alambre de púa. En buen estado.
Acceso a predio en recebo con un espesor de 0,25 m. En buen estado

CANTIDAD

UN.:

14,09

m

3,58

m

91,33

m²

ÁREA TOTAL:

7.000,00

m²

ÁREA REQUERIDA:

1.205,54

m²

ÁREA CONSTR.:

0,00

m²

ÁREA N.D.:

0,00

m²

ABSCISA INICIAL:

K54+561,29 = PR76+013,29

ABSCISA FINAL:

K54+669,07 = PR 76+121,07

FECHA ENVÍO:

19-sept-24

CONTRATISTA

CSS Constructores S.A.

TOPÓGRAFO

CSS Constructores S.A.

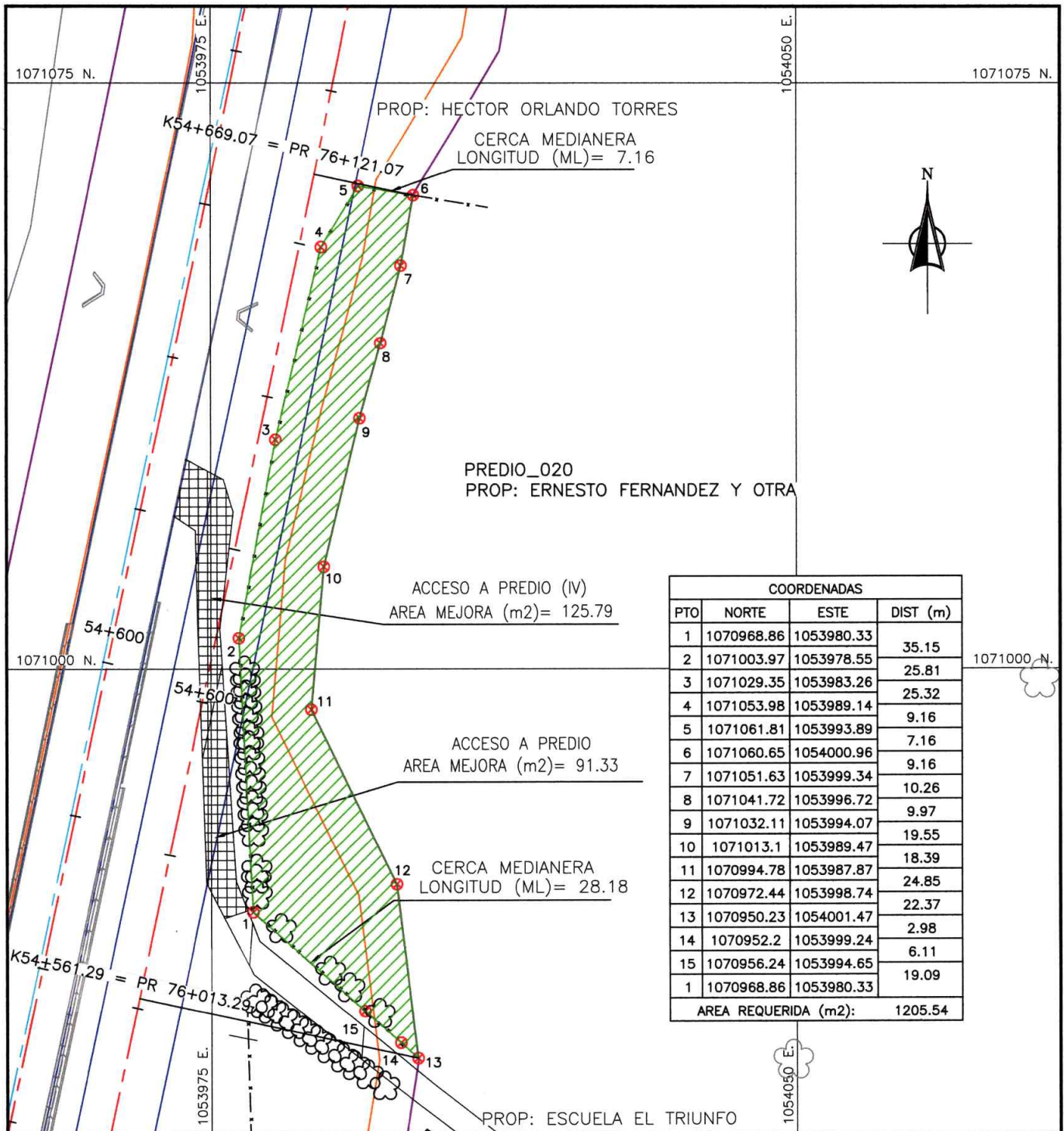
OBSERVAC.:

FIRMA CONTRATISTA

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

[Firma]

AB



COORDENADAS			
PTO	NORTE	ESTE	DIST (m)
1	1070968.86	1053980.33	35.15
2	1071003.97	1053978.55	
3	1071029.35	1053983.26	
4	1071053.98	1053989.14	25.32
5	1071061.81	1053993.89	9.16
6	1071060.65	1054000.96	7.16
7	1071051.63	1053999.34	9.16
8	1071041.72	1053996.72	10.26
9	1071032.11	1053994.07	9.97
10	1071013.1	1053989.47	19.55
11	1070994.78	1053987.87	18.39
12	1070972.44	1053998.74	24.85
13	1070950.23	1054001.47	22.37
14	1070952.2	1053999.24	2.98
15	1070956.24	1053994.65	6.11
1	1070968.86	1053980.33	19.09
AREA REQUERIDA (m2):			1205.54

		REV N° 1 01-03-2006 CSS-F35-08		CONVENCIONES	
 CSS CONSTRUCTORES S.A.				BORDE VIA PROYECTADA ——— AREA REQUERIDA 	
DISEÑO Y CALCULO: CONCESIÓN BRICEÑO-TUNJA-SOGAMOSO		PREDIO No. 020		EJE VIA PROYECTADA - - - - - AREA CONSTRUIDA REQUERIDA 	
PROPIETARIO: ERNESTO FERNANDEZ Y OTRA		DERECHO DE VIA LINDERO ——— AREA DE MEJORAS 		EJE VIA EXISTENTE - - - - - AREA SOBRANTE 	
CUADRO DE AREAS		FECHA: 19-SEPT-2024		TRAYECTO: VILLA PINZÓN - PEAJE ALBARRACIN	
AREA REQUERIDA: 1205.54 m2	AREA PREDIO: 7000 m2	AREA CONST: 0 m2	ESCALA: 1:750	FICHA GRAFICA No. 08_020	

Señores
INZIGNIA CONSTRUCTION SA.
Autopista Norte Km. 21 Interior Olímpica. Chía, Cundinamarca

Trayecto **8**
predio **20**

REF: AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

08 Villapinzón - Peaje Albarracín

LOTE: 1) Lote La Cantera

VEREDA: Chasquez

Respetados Señores,

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

VEREDA CHASQUEZ "LOTE LA CANTERA" MUNICIPIO DE VILLAPINZÓN (CUNDINAMARCA)

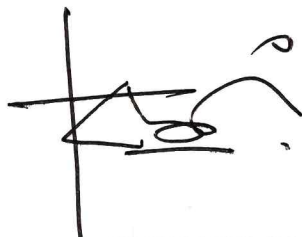
Objetivos:

- 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,



ARO. FRANCISCO GARCIA ANGULO
Avaluador Aval-6774179 RAA



AVALUO RURAL CORPORATIVO



SOLICITANTE:
INZIGNIA CONSTRUCTION SA.
INMUEBLE AVALUADO:
**VEREDA CHASQUEZ "LOTE LA CANTERA" MUNICIPIO DE
VILLAPINZÓN (CUNDINAMARCA)**

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE:
Ernesto Fernández y Otra

FECHA
26/02/2025

VALOR DE AVALUO COMERCIAL:
**SESENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS VEINTIUN
PESOS CON SETENTA Y OCHO CENTAVOS M/CTE**

\$ 65.967.821,78



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 MAYOR Y MEJOR USO
16. MÉTODO DE REPOSICIÓN
17. ANÁLISIS DE LA CONSTRUCCIÓN MÉTODO DE COSTO
18. ANÁLISIS UNITARIO
19. INVESTIGACIÓN DE MERCADO
20. GASTOS NOTARIALES
21. CONSIDERACIONES
22. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.
23. ANEXO FOTOGRÁFICO



FRANCISCO GARCIA ANGULO
ARQUITECTO AVALUADOR

AVALUO No: TRAYECTO No : 8 **PREDIO No:** 20
FECHA miércoles, 26 de febrero de 2025
SOLICITANTE INZIGNIA CONSTRUCTION SA.
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE: Ernesto Fernández y Otra

1.PRELIMINARES

1.1 PROPÓSITO DEL AVALUO

ESTABLECER EL VALOR COMERCIAL AL QUE SE REFIERE LA INFORMACION AQUÍ CONTENIDA, CON BASE EN DATOS OBTENIDOS EN EL MERCADO DE INMUEBLES DEL SECTOR.

1.2 INFORMACION BASICA

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE: Ernesto Fernández y Otra

1.3 TIPO DE INMUEBLE

EDIFICIO	CASA	APARTAMENTO	LOTE	OFICINA	BODEGA	LOCAL
			X			

1.4 IDENTIFICACION DEL PREDIO

DIRECCION 1) LOTE LA CANTERA
VEREDA CHASQUEZ
MUNICIPIO VILLAPINZÓN
DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA

1.5 ABCISAS

K54+561,29 = PR76+013,29
K54+669,07 = PR 76+121,07

1.6 MAPA DE LOCALIZACION FUENTE GOOGLE EARTH



DOBLE CALZADA BTS

LOTE LA
CANTERA

JB

2. DETERMINACION FISICA DEL BIEN

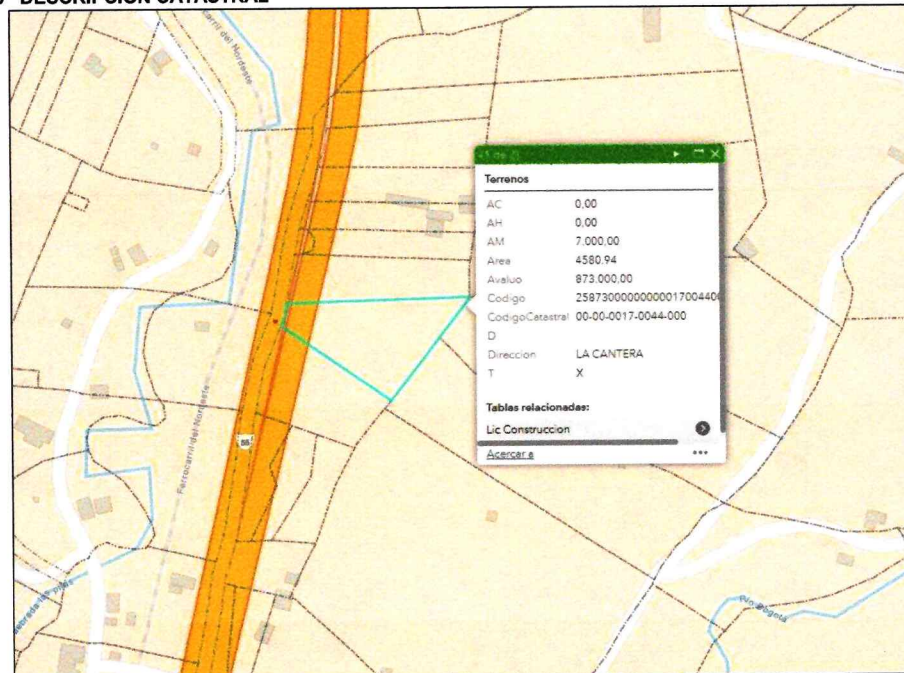
2.1 AREAS:

AREA SEGUN ESCRITURA	NO REPORTA
AREA SEGÚN FICHA PREDIAL	7.000,00 M2
AREA SOBRANTE	5.794,46 M2
AREA REQUERIDA	1.205,54 M2

2.2 LINDEROS:

OCCIDENTE	95,44 M Zona de Vía Carretera Central del Norte (Puntos 1 al 5)	ORIENTE	114,55 M Mismos Propietarios (Área Sobrante del Predio) (Puntos 6 al 13)
NORTE	7,16 M Héctor Orlando Torres (Puntos 5 al 6)	SUR	28,18 M Escuela el Triunfo (Puntos 13 al 1)

2.3 DESCRIPCION CATASTRAL



fuelle: Ider Cundinamarca.

FE

3. INFORMACION DEL PREDIO

3.1 CLASIFICACIÓN DE SUELO

NORMAS PARA LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD DETERMINADAS EN EL ACUERDO N°009 DEL 2011. SUELO RURAL. AREA AGROPECUARIA TRADICIONAL CONFORMADO POR LOS TERRENOS NO APTOS PARA EL USO URBANO, POR RAZONES DE OPORTUNIDAD, O POR SU DESTINACIÓN A USOS AGRÍCOLAS, GANADEROS, FORESTALES DE EXPLOTACIÓN DE RECURSOS NATURALES, DE RESTAURACIÓN MORFOLÓGICA Y REHABILITACIÓN DE SUELOS Y ACTIVIDADES ANÁLOGAS. PERTENECEN A ESTA CATEGORÍA LOS CENTROS POBLADOS RURALES.

3.2 CERTIFICADO DE SUELO

00-00-0017-0044-0001/12

3.3 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PREDIO

TOPOGRAFIA	PENDIENTE	FORMA LOTE		
MODERADAMENTE INCLINADA	7-12%	TRAPEZOIDAL		

3.4 INFRAESTRUCTURA VIAL

DESCRIPCION	NOMENCLATURA	ESTADO
08 Villapinzón - Peaje Albarracín		Muy buen estado

3.5 DISTANCIA AL CENTRO URBANO

DESCRIPCION	KM	ESTADO
	VILLAPINZÓN A 2,53 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

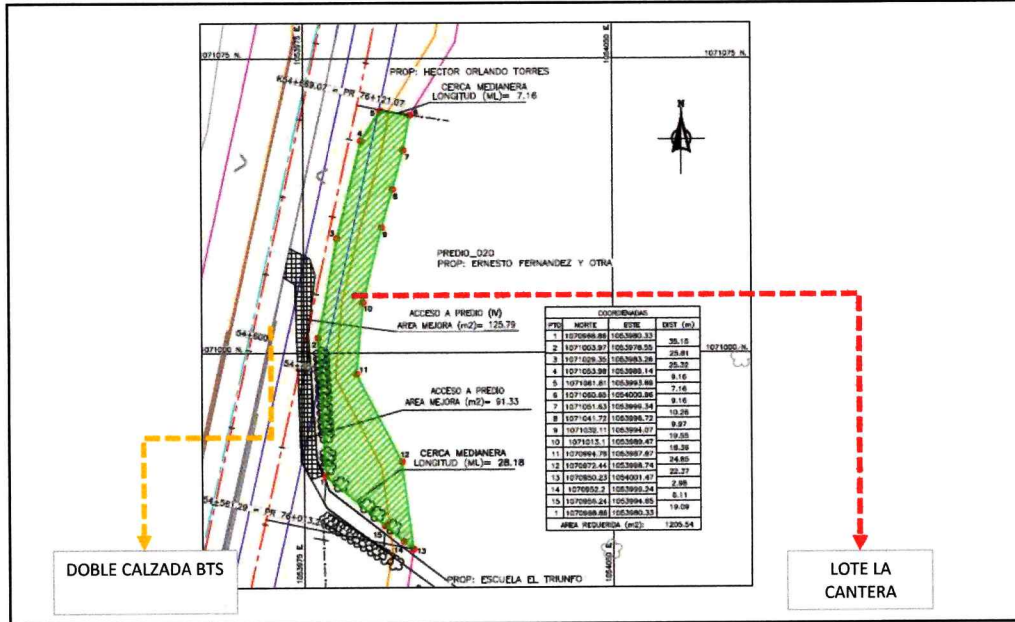
3.8 TRANSPORTE PUBLICO DE LA ZONA

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

FE

4. INFORMACION DEL AREA REQUERIDA

4.1 MAPA ENTREGADO POR INZIGNIA CONSTRUCTION SA.



4.2 UNIDADES FISIOGRAFICAS

NO REPORTA

4.3 CLASES AGROLOGICAS

IVPC-1:

PRINCIPALES LIMITANTES: PENDIENTES FUERTEMENTE INCLINADAS CON GRADIENTES 12-25% Y DEFICIENTES PRECIPITACIONES DURANTE LOS DOS SEMESTRES; BAJA FERTILIDAD Y POCA PROFUNDIDAD EFECTIVA DE LOS SUELOS USOS RECOMENDADOS: AGRICULTURA DE SUBSISTENCIA CON CULTIVOS TRANSITORIOS Y GANADERÍA EXTENSIVA PRÁCTICAS DE MANEJO: APLICACIÓN DE FERTILIZANTES, IMPLEMENTACIÓN DE SISTEMAS DE RIEGO POR ASPERSIÓN, EVITAR EL SOBREPASTOREO.

4.4 FECHA DEL INFORME

DÍA	MES	AÑO
26	2	2025
FECHA DE APLICACIÓN DEL VALOR		
DÍA	MES	AÑO
26	2	2025
FECHA DE VISITA AL PREDIO		
DÍA	MES	AÑO
10	12	2024

5. ASPECTO JURÍDICO:

5.1 Titulación:

ESCRITURA NO 411 DEL 14 DE AGOSTO DE 1937, DE LA NOTARÍA ÚNICA DE CHOCONTÁ

5.2 No de matrícula inmobiliaria:

154-38195

5.3 Cédula catastral:

258730000000000170044000000000

5.4 Tradición:

(TOMADO DEL ESTUDIO DE TÍTULOS BTS) QUE LOS SEÑORES ERNESTO FERNÁNDEZ Y TERESA GARCÍA, ADQUIRIERON EL DERECHO REAL DE DOMINIO A TÍTULO DE COMPRAVENTA REALIZADA AL SEÑOR JOSE TEODORO GARZÓN, A TRAVÉS DE LA ESCRITURA PÚBLICA NO. 411 DEL 14 DE AGOSTO DE 1937 OTORGADA EN LA NOTARÍA DE CHOCONTÁ, LA CUAL FUE REGISTRADA EN LA ANOTACIÓN NO. 1 DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 154-38195 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CHOCONTÁ.

6. NORMAS:

6.1 NORMAS EOT O POT

ACUERDO N°009 DEL 2011. SUELO RURAL.

NORMAS PARA LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD DETERMINADAS EN EL ACUERDO N°009 DEL 2011. SUELO RURAL. ÁREA AGROPECUARIA TRADICIONAL CONFORMADO POR LOS TERRENOS NO APTOS PARA EL USO URBANO, POR RAZONES DE OPORTUNIDAD, O POR SU DESTINACIÓN A USOS AGRÍCOLAS, GANADEROS, FORESTALES DE EXPLOTACIÓN DE RECURSOS NATURALES, DE RESTAURACIÓN MORFOLÓGICA Y REHABILITACIÓN DE SUELOS Y ACTIVIDADES ANÁLOGAS. PERTENECEN A ESTA CATEGORÍA LOS CENTROS POBLADOS RURALES.

SUELO RURAL - ÁREA DE CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES FICHA NUG - RCV - 05. PARA EL CASO DE VILLAPINZÓN EL ANCHO DE ESTE CORREDOR ES DE 200 ML CONTADAS A PARTIR DEL EJE DE LA VÍA BAHÍAS DE PARQUEO. AISLAMIENTO AMBIENTAL: DE ACUERDO AL DECRETO 1228 DE 2008.

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. REGLAMENTACIÓN DEL USO

8.1 USO PRINCIPAL

AGROPECUARIO TRADICIONAL CON TECNOLOGÍAS APROPIADAS. SE DEBE DEDICAR COMO MÍNIMO EL 20% DEL PREDIO PARA USO FORESTAL PROTECTOR - PRODUCTOR, PARA PROMOVER LA MALLA AMBIENTAL.

USOS COMPATIBLES

INFRAESTRUCTURA PARA CONSTRUCCIÓN DE DISTRITOS DE ADECUACIÓN DE TIERRAS, VIVIENDA DEL PROPIETARIO Y TRABAJADORES, DOTACIONAL GRUPO I Y II, PECUARIOS CONFINADOS DE BAJA INTENSIDAD, SILVICULTURA, CENTRO CAPACITACIÓN MINERO.

USOS CONDICIONADOS

PECUARIO CONFINADO INTENSIVO, RECREACIONAL, INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS, AGROINDUSTRIA, COMERCIO Y SERVICIOS GRUPO I Y II, EXPLORACIÓN Y/O EXPLOTACIÓN DE HIDROCARBUROS, ACOPIO TEMPORAL DE RESIDUOS SÓLIDOS.

USOS PROHIBIDOS

USOS URBANOS Y SUBURBANOS, LOTEOS Y CONDOMINIOS CON FINES DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA Y LOS DEMÁS. FLORICULTURA BAJO INVERNADERO INTENSIVO.



9. DESTINO ECONÓMICO		
9.1 UTILIZACIÓN ECONÓMICA DEL INMUEBLE	NO ESTA SIENDO EXPLOTADO	
9.2 USOS ACTUALES	Pastos no mejorados	
9.3 ACTUALIZACIÓN ECONÓMICA DE LA ZONA	NORMAS PARA LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD DETERMINADAS EN EL ACUERDO N°009 DEL 2011.SUELO RURAL. AREA AGROPECUARIA TRADICIONAL CONFORMADO POR LOS TERRENOS NO APTOS PARA EL USO URBANO, POR RAZONES DE OPORTUNIDAD, O POR SU DESTINACIÓN A USOS AGRÍCOLAS, GANADEROS, FORESTALES DE EXPLOTACIÓN DE RECURSOS NATURALES, DE RESTAURACIÓN MORFOLÓGICA Y REHABILITACIÓN DE SUELOS Y ACTIVIDADES ANÁLOGAS. PERTENECEN A ESTA CATEGORÍA LOS CENTROS POBLADOS RURALES.	
9.4 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA	HAY UNA ESCASA OFERTA DE LOTES	
9.5 USO POTENCIAL	USO MIXTO DE PRODUCCIÓN Y COMERCIALIZACION AGROINDUSTRIALLIMPIA, TURISMO Y SERVICIOS CONEXOS (CORREDOR VIAL SUBURBANO)	
10. METODOS APLICADOS		
10.1	ARTÍCULO 10º.- MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. CUANDO PARA LA REALIZACIÓN DEL AVALÚO SE ACUDA A INFORMACIÓN DE OFERTAS Y/O TRANSACCIONES, ES NECESARIO QUE EN LA PRESENTACIÓN DEL AVALÚO SE HAGA MENCIÓN EXPLÍCITA DEL MEDIO DEL CUAL SE OBTUVO LA INFORMACIÓN Y LA FECHA DE PUBLICACIÓN, ADEMÁS DE OTROS FACTORES QUE PERMITAN SU IDENTIFICACIÓN POSTERIOR. (RESOLUCION 620 DE 2008 IGAC.)	X
10.2	METDODO RESIDUAL : No Aplica	
10.3	CÁLCULO DE MEJORAS: SE HACE EL CÁLCULO DE MEJORAS A TRAVÉS DEL MÉTODO DE REPOSICIÓN APLICANDO LA DEPRECIACIÓN.	X
11. NORMAS PARA AVALUOS. EL AVALUO SE HIZO BAJO EL MARCO NORMATIVO DE		
A. Ley 9 del 1989 B. Ley 388 de 1997 C. Ley 1673 de 2013 D. Decreto 1420 de 1998 procedimientos parametros para elaboracion de avaluos E. Decreto 556 de 2014 F. Decreto Nacional 422 de 2000. Criterios a los que se deben sujetar los avaluos. G. Resoluciones 898 y 1044 del Igac H. Resolucion 620 de 2008 del IGAC I. Resolución 64191 de 2015		

JB

12. INFORME DEL AVALUO				
12.1	DETERMINACION DEL VALOR DEL TERRENO :			
	DESCRIPCION	AREA EN M2	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
	TERRENO REQUERIDO	1205,54	41.366,47 M2	\$ 49.868.934,24
	TOTAL VALOR DEL TERRENO			\$ 49.868.934,24
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
	Cerca medianera en piedra. En buen estado.	M	14,09	\$ 171.960
	Cerca medianera con postes en madera y 3 hilos de alambre de púa. En buen estado.	M	3,58	\$ 13.406
	Acceso a predio en recebo con un espesor de 0,25 m. En buen estado	M2	91,33	\$ 44.502
	SUMAN MEJORAS			\$ 6.535.277,54
12.4	PLANTAS:			
	Árbol de Pino mediano	un	21,00	\$ 455.410
	SUMAN ARBOLES			\$ 9.563.610,00
	VALOR TOTAL PLANTAS:			\$ 9.563.610,00
	VALOR TOTAL DEL AVALUO			\$ 65.967.821,78
SON:	SESENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS VEINTIUN PESOS CON SETENTA Y OCHO CENTAVOS M/CTE			
12.5	GASTOS NOTARIALES APROXIMADOS			
	Gastos notariales	GI	1,00	\$ 2.103.001,44
	ver liquidacion anexa			
	SUMAN GASTOS NOTARIALES			\$ 2.103.001,44
	VALOR TOTAL GASTOS NOTARIALES			\$ 2.103.001,44
	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 LUCRO CESANTE SEGUN RES 898 Y 1044 D LOS GASTOS NOTARIALES NO SE INCLUYEN DENTRO DEL VALOR DEL AVALUO PORQUE DEPENDEN DE LA FLUCTUACIONES DEL CALCULO DE ANEXOS FOTOCOPIAS Y DEMAS DOCUMENTOS E LOS GASTOS NOTARIALES SE CAUSARAN EN CASO DE UNA NEGOCIACION VOLUNTARIA CON EL PROPIETARIO.			

JB

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 Villapinzón (40m a lado y lado del eje)	\$ 23.441,00 M2			
Valor promedio del Lote a escoger, según tipología del terreno :		1	\$ 23.441,00 M2		
15. DETERMINACIÓN MAYOR Y MEJOR USO					
15.1 Estado de la Vía :					
Pendiente del terreno :		MODERADAMENTE INCLINADA			
Pavimentado buen estado		0,8			
Pavimentado mal estado		0,85			
Recebo mal estado		0,90			
Recebo mal estado		1,00			
Factor de homogenización escogido :		0,80			
15.2 Inestabilidad del terreno:					
1- Baja	0,70	3- Alta	0,9		
2- Media	0,80	4- Muy Alta	1		
Factor de homogenización escogido :		1			
15.3 Amenazas:					
1- Muy inundables	1,10	3- Poco inundables	0,90		
2- Inundables	0,95	4- No inundables	0,85		
Factor para homogenizar por inundabilidad :		0,85			
15.4 Densidad de construcciones:					
1- Densidad Alta	0,80	3- Densidad Baja	1,00		
2- Densidad Media	0,90	4- Sin construcciones	1,20		
Factor para homogenizar por densidad de construcción :		1,20			
Valor del Lote por M2 (VrLote)					
VrL =	Vr Promedio Lote Tipo	K por VIA	K por inestabilidad	K Amenazas	K Densidad
	\$ 23.441,00 M2	/ 0,80	1,00	/ 0,85	1,20
Vr.TL = Valor Total del Lote por M2 :					\$41.366,47 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					

AB

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 piedra. En buen estado.					
CONSTRUDATA 2024 analisis unitario cerca en piedra	Capitulo	1.01 PRELIMINARES			
	SubCap	1.01.01 PRELIMINARES			
	Actividad	1.01.68 CERCA EN PIEDRA			
	UM	M			
Material					
Descripción	UM	Vr Uni	Cantidad	Vr Parcial	
PIEDRA MUNECA NATURAL CUADRADO	M2	24200000	0,01	242000	
PUNTILLA CON Y SIN CABEZA 1	lb	4900	0,01	49	
VARA DE CLAVO D6A8CM(3M)	un	20100	0,53	10653	
		Total		252702	
Equipo					
Descripción	UM	Vr Uni	Cantidad	Vr Parcial	
		Total		0,00	
Mano de obra					
Descripción	UM	Vr Uni	Cantidad	Vr Parcial	
HORA CUADRILLA AAA	rl	28540	0,25	7135	
		Total		7135	
TOTAL M CERRAMIENTO				\$ 259.837	
18.2 CÁLCULO DE LA DEPRECIACIÓN					
CONSTRUCCION Y MEJORAS	EDAD	VIDA UTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	
Cerca medianera en piedra. En buen estado.	10	25	0,40	3,0	
CONSTRUCCION Y MEJORAS	ESTADO DE CONSERVACION	(1-x)	VALOR DE REPOSICIÓN	VALOR FINAL	
Cerca medianera en piedra. En buen estado.	0,3382	0,6618	259837	\$ 171.960	
				\$ 171.960	
18.3 Acceso a predio en recebo con un espesor de 0,25 m. En buen estado					
CONSTRUDATA 2024 analisis unitario ACCESO 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	Cantidad	Vr Parcial	
SUBBASE RECEBO	M3	96095	0,3	28829	
		Total		28829	
Equipo					
Descripción	UM	Vr Uni	Cantidad	Vr Parcial	
VIBRADOR	MS	108000	0,25	27000	
		Total		27000	
Mano de obra					
Descripción	UM	Vr Uni	Cantidad	Vr Parcial	
HORA CUADRILLA AAA	HC	45664	0,25	11416	
		Total		11416	
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 a predio en recebo con un espesor de 0,25 m. En buen estado	10	25	0,40	3,0	
CONSTRUCCION Y MEJORAS	CONSERVACION	(1-x)	REPOSICIÓN	VALOR FINAL	
Acceso a predio en recebo con un espesor de 0,25 m. En buen estado	0,3382	0,6618	67244,5	\$ 44.502	
				\$ 44.502	

13

18. ANALISIS UNITARIO					
18.5	Cerca medianera con postes en madera y 3 hilos de alambre de púa. En buen estado.				
CONSTRUDATA 2024 analisis unitario cerca perimetral		Capitulo	1.01 PRELIMINARES		
		SubCap	1.01.01 PRELIMINARES		
		Actividad	1.01.68 CERCA EN POSTES EN MADERA		
		UM	M		
Material					
Descripción		UM	Vr Uni	Cantidad	Vr Parcial
ALAMBRE DE PUAS IOWA (350M) CAL 14		rl	242000	0,01	2420
PUNTILLA CON Y SIN CABEZA 1		lb	4900	0,01	49
VARA DE CLAVO D6A8CM(3M)		un	20100	0,53	10653
			Total		13122
Equipo					
Descripción		UM	Vr Uni	Cantidad	Vr Parcial
Mano de obra					
Descripción		UM	Vr Uni	Cantidad	Vr Parcial
HORA CUADRILLA AAA		rl	28540	0,25	7135
			Total		7135
TOTAL M CERRAMIENTO					\$ 20.257
18.6	CÁLCULO DE LA DEPRECIACIÓN				
CONSTRUCCION Y MEJORAS		EDAD	VIDA UTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION
Cerca medianera con postes en madera y 3 hilos de alambre de púa. En buen estado.		10	25	0,40	3,0
CONSERVACION		(1-x)	REPOSICIÓN	VALOR FINAL	
Cerca medianera con postes en madera y 3 hilos de alambre de púa. En buen estado.		0,3382	0,6618	20257	\$ 13.406
					\$ 13.406
18.7	Árbol de Pino mediano				
CONSTRUDATA 2024 tala y desenraice arboles medianos		Capitulo	1.01 PRELIMINARES		
		SubCap	1.01.01 PRELIMINARES		
		Actividad	1.01.68 ARBOLES MEDIANOS		
		UM	UN		
Material					
Descripción		UM	Vr Uni	Cantidad	Vr Parcial
Equipo					
Descripción		UM	Vr Uni	Cantidad	Vr Parcial
Motosierra		d	36738	0,5	18369
Cargador		d	505516	0,3	151655
			Total		170024
Mano de obra					
Descripción		UM	Vr Uni	Cantidad	Vr Parcial
HORA CUADRILLA FORESTAL		d	228308,8	1,25	285386
			Total		285386
TOTAL UNIDAD DE ARBOL PINO					\$ 455.410
					\$ 455.410

FE

19. INVESTIGACIÓN DE MERCADO																																							
MUESTRAS																																							
	<table><tr><th colspan="2">MUESTRA 1</th></tr><tr><td>TIPO</td><td>LOTE</td></tr><tr><td>USO</td><td>AGROPECUARIO</td></tr><tr><td>AREA (M2)</td><td>3.500</td></tr><tr><td>TOPOGRAFIA</td><td>ONDULADA</td></tr><tr><td>FANEGADA</td><td>0,55</td></tr><tr><td>HECTAREAS</td><td>0,35</td></tr><tr><td>DISTANCIA AL CPOBLADO (KM)</td><td>4</td></tr><tr><td>DISTANCIA A LA DOBLE CALZADA (KM)</td><td>2</td></tr><tr><td>UBICACIÓN</td><td>VDA REATOVA</td></tr><tr><td>ACUEDUCTO VEREDAL</td><td>X</td></tr><tr><td>D. RIEGO</td><td>NA</td></tr><tr><td>INFO</td><td>JOSE MUÑOZ VELANDIA</td></tr><tr><td>VIVIENDA</td><td>NO</td></tr><tr><td>PRECIO</td><td>\$ 135.000.000</td></tr><tr><td>VA/ M2</td><td>\$ 38.571</td></tr><tr><td>VA/ FANEGADA</td><td>\$ 246.857.143</td></tr><tr><td>VA/ HC</td><td>\$ 385.714.286</td></tr><tr><td>CONTACTO</td><td>3103297344</td></tr></table>	MUESTRA 1		TIPO	LOTE	USO	AGROPECUARIO	AREA (M2)	3.500	TOPOGRAFIA	ONDULADA	FANEGADA	0,55	HECTAREAS	0,35	DISTANCIA AL CPOBLADO (KM)	4	DISTANCIA A LA DOBLE CALZADA (KM)	2	UBICACIÓN	VDA REATOVA	ACUEDUCTO VEREDAL	X	D. RIEGO	NA	INFO	JOSE MUÑOZ VELANDIA	VIVIENDA	NO	PRECIO	\$ 135.000.000	VA/ M2	\$ 38.571	VA/ FANEGADA	\$ 246.857.143	VA/ HC	\$ 385.714.286	CONTACTO	3103297344
MUESTRA 1																																							
TIPO	LOTE																																						
USO	AGROPECUARIO																																						
AREA (M2)	3.500																																						
TOPOGRAFIA	ONDULADA																																						
FANEGADA	0,55																																						
HECTAREAS	0,35																																						
DISTANCIA AL CPOBLADO (KM)	4																																						
DISTANCIA A LA DOBLE CALZADA (KM)	2																																						
UBICACIÓN	VDA REATOVA																																						
ACUEDUCTO VEREDAL	X																																						
D. RIEGO	NA																																						
INFO	JOSE MUÑOZ VELANDIA																																						
VIVIENDA	NO																																						
PRECIO	\$ 135.000.000																																						
VA/ M2	\$ 38.571																																						
VA/ FANEGADA	\$ 246.857.143																																						
VA/ HC	\$ 385.714.286																																						
CONTACTO	3103297344																																						
Vereda Reatova, Vereda Reatova Villapinzon - Cundinamarca																																							
https://www.bienesonline.co/ficha-lote-venta-villapinzon-cundinamarca_LOV208234.php?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer#google_vignette																																							
	<table><tr><th colspan="2">MUESTRA 2</th></tr><tr><td>TIPO</td><td>LOTE</td></tr><tr><td>USO</td><td>INDUSTRIAL</td></tr><tr><td>AREA (M2)</td><td>13.200</td></tr><tr><td>TOPOGRAFIA</td><td>SEMIONDULADA</td></tr><tr><td>FANEGADA</td><td>2,06</td></tr><tr><td>HECTAREAS</td><td>1,32</td></tr><tr><td>DISTANCIA AL CPOBLADO (KM)</td><td>12</td></tr><tr><td>DISTANCIA A LA DOBLE CALZADA (KM)</td><td>0,1</td></tr><tr><td>UBICACION</td><td>VDA CHINGACIO</td></tr><tr><td>ACUEDUCTO VEREDAL</td><td>X</td></tr><tr><td>D. RIEGO</td><td>NA</td></tr><tr><td>INFO</td><td>IMOBILIARIA DIAZ</td></tr><tr><td>VIVIENDA</td><td>NO</td></tr><tr><td>PRECIO</td><td>\$ 320.000.000</td></tr><tr><td>VA/ M2</td><td>\$ 24.242</td></tr><tr><td>VA/ FANEGADA</td><td>\$ 155.151.515</td></tr><tr><td>VA/ HC</td><td>\$ 242.424.242</td></tr><tr><td>CONTACTO</td><td>3005563014, 313 868 6649</td></tr></table>	MUESTRA 2		TIPO	LOTE	USO	INDUSTRIAL	AREA (M2)	13.200	TOPOGRAFIA	SEMIONDULADA	FANEGADA	2,06	HECTAREAS	1,32	DISTANCIA AL CPOBLADO (KM)	12	DISTANCIA A LA DOBLE CALZADA (KM)	0,1	UBICACION	VDA CHINGACIO	ACUEDUCTO VEREDAL	X	D. RIEGO	NA	INFO	IMOBILIARIA DIAZ	VIVIENDA	NO	PRECIO	\$ 320.000.000	VA/ M2	\$ 24.242	VA/ FANEGADA	\$ 155.151.515	VA/ HC	\$ 242.424.242	CONTACTO	3005563014, 313 868 6649
MUESTRA 2																																							
TIPO	LOTE																																						
USO	INDUSTRIAL																																						
AREA (M2)	13.200																																						
TOPOGRAFIA	SEMIONDULADA																																						
FANEGADA	2,06																																						
HECTAREAS	1,32																																						
DISTANCIA AL CPOBLADO (KM)	12																																						
DISTANCIA A LA DOBLE CALZADA (KM)	0,1																																						
UBICACION	VDA CHINGACIO																																						
ACUEDUCTO VEREDAL	X																																						
D. RIEGO	NA																																						
INFO	IMOBILIARIA DIAZ																																						
VIVIENDA	NO																																						
PRECIO	\$ 320.000.000																																						
VA/ M2	\$ 24.242																																						
VA/ FANEGADA	\$ 155.151.515																																						
VA/ HC	\$ 242.424.242																																						
CONTACTO	3005563014, 313 868 6649																																						
USO DEL SUELO INDUSTRIAL EL LOTE ESTA A 100 MTS DE LA AUTOPISTA BOGOTA TUNJA ENTRE VILLAPINZON Y CHOCONTA 500 MTS ANTES DEL MOLINO DE LA VILLA, PUNTO DE AGUA VEREDAL UBICADO 200 MTS ANTES DEL LIMITE ENTRE VILLAPINZON Y CHOCONTA																																							
https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-villapinzon-molino-de-la-villa/409-M3594705																																							
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.																																							

JB

19.1 MUESTRAS	
FINCA VILLAPINZON	MUESTRA 3
	TIPO FINCA
	USO AGROPECUARIO
	AREA (M2) 13.000
	TOPOGRAFIA SEMIONDULADA
	FANEGADA 2,03
	HECTAREAS 1,30
	DISTANCIA AL CPOBLADO (KM) 4
	DISTANCIA A LA DOBLE CALZADA (KM) 2
	UBICACION VDA BOSABITA
	RESERVORIO X
	D. RIEGO NO
	INFO LILIANA PARRA
	VIVIENDA NO
	PRECIO \$ 380.000.000
Finca de 2 fanegas, ubicada a 3 minutos del casco urbano de villapinzón, con buenas vías de acceso, llegada a la finca en placa huella, papeles al día. Se encuentra totalmente cercada, tiene reservorio y alberca para aguas, construcción en proyecto, tiene punto de luz, punto de agua, dos entradas, espectacular vista del pueblo, ideal para vivir o proyectos turísticos y/o pecuarios. Valor: 380 millones NEGOCIABLES https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-2867136126-se-vende-finca-idonea-para-su-proyecto-_JM?highlight=false&headerTopBrand=false#polycard_client=search-nordic&position=3&search_layout=grid&type=item&tracking_id=3a0cdee5-ba09-4eb7-bd4c-932e6ce33c14	VA/ M2 \$ 29.231
	VA/ FANEGADA \$ 187.076.923
	VA/ HC \$ 292.307.692
	CONTACTO 3156976339
	MUESTRA 4
	TIPO LOTE
	USO AGROPECUARIO
	AREA (M2) 7.400
	TOPOGRAFIA PLANA
	FANEGADA 1,16
	HECTAREAS 0,74
	DISTANCIA AL CPOBLADO (KM) 4
	DISTANCIA A LA DOBLE CALZADA (KM) 1
	UBICACIÓN VDA REATOVA
	ACUEDUCTO VEREDAL X
	D. RIEGO NA
	INFO BIENES RAICES V Y C
	VIVIENDA NO
	PRECIO \$ 240.000.000
Descripción: Terreno de 7.400 metros en Villapinzón Cundinamarca \$240 millones, situada a 5 minutos del pueblo, salida hacia Lenguaque. Terreno plano y con entrada por pie y cabecera. Varias vías de acceso. Opciones de permutas. https://casas.trovit.com.co/listing/terreno-7400-villapinzon-cundinamarca-en-venta.a5eeab4-f6d9-3283-af87-d2b93b9c709f	VA/ M2 \$ 32.432
	VA/ FANEGADA \$ 207.567.568
	VA/ HC \$ 324.324.324
	CONTACTO 6014475268
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.	

JB

FRANCISCO GARCIA ANGULO
ARQUITECTO AVALUADOR

19.2 CALIFICACIONES DE LOS FACTORES						
EQUIVALE			EQUIVALE			
TAMAÑO/ DIVIDE	FACTOR		AGUAS /DIVIDE	FACTOR		
SIMILAR	1		ACU. VEREDAL	0,8		
3500	1,1		RESERVORIO	0,9		
7400	0,8		SIN	1,2		
13000	1,2					
DISTANCIA AL CP/ MUL	FACTOR		NEGOCIACION /MULTIPLICA	FACTOR		
4	0,9		DIRECTA	1		
8	0,8		INMOBILIARIA	0,9		
			INTERNET	0,8		
DISTANCIA k BTS/DIVIDE	FACTOR		TOPOGRAFIA/ MULTIPLICA	FACTOR		
0,5	0,8		PLANA	0,95		
1	0,85		SEMIONDULADA	0,95		
2	0,9		ONDULADA	0,85		
HOMOGENIZACIÓN						
FACTORES		LOTE REFERENCIA	MUESTRAS			
			1	2	3	4
AREA TAMAÑO		1.205,54	2,90	10,95	10,78	6,14
DISTANCIA CP KM		11,39 KM	4,00	12,00	4,00	4,00
DISTANCIA BTS KM		0,00	2,00	0,50	2,00	1,00
TOPOGRAFIA		ONDULADA	0,85	0,95	0,95	0,95
M/TRA	TAMAÑO FORMA/ DIVIDE	FACTOR	DIS. CP/MUL	FACTOR	DIS BTS DIVIDE	FACTOR
1	3500	1,10	4K	0,90	2,0K	1,00
2	13200	1,20	12K	0,80	0,5K	0,80
3	13000	1,20	4K	0,90	2,0K	1,00
4	7400	1,10	4K	0,90	1,0K	0,90
M/TRA	TOPOGRAFIA/ MULTIPLICA	FACTOR	NEGOCIACION/MUL TIPLICA	FACTOR	AGUAS /DIVIDE	FACTOR
1	ONDULADA	0,85	INTERNET	0,80	RE	0,90
2	SEMIONDULADA	0,95	INMOBILIARIA	0,90	AV	0,80
3	SEMIONDULADA	0,95	INMOBILIARIA	0,90	AV	0,80
4	PLANA	0,95	INTERNET	0,80	RE	0,90
M/TRA	VALOR M2	VALOR TOTAL	TAMAÑO M2	M2 HOMOGENIZADO	PROMEDIO	\$ 23.441
1	\$ 38.571	\$ 135.000.000	3.500	\$ 23.844	DESVIACION	\$ 1.379
2	\$ 24.242	\$ 320.000.000	13.200	\$ 21.591	COEFICIENTE	5,9%
3	\$ 29.231	\$ 380.000.000	13.000	\$ 23.430	VALOR MAXIMO	\$ 24.820
4	\$ 32.432	\$ 240.000.000	7.400	\$ 24.898	VALOR MINIMO	\$ 22.061
					V. ADOPTADO	\$ 23.441
NOTA: SE DEJA CONSTACIA QUE SE HA HECHO ESTUDIO DE MERCADO CON MUESTRAS QUE SON COMPARABLES CON EL LOTE ANALIZADO.						



FRANCISCO GARCIA ANGULO
ARQUITECTO AVALUADOR

20.GASTOS NOTARIALES LIQUIDACION

CALCULO DEL LUCRO CESANTE

Se deja constancia que el presente avalúo no incorpora el cálculo del lucro cesante en virtud de que el propietario no aportó información contable o tributaria que permita estimar el cálculo de dicha indemnización de conformidad con lo establecido en las resoluciones 898 del 19 de agosto de 2014 en el artículo 18 y 1044 del 29 de septiembre de 2014.

Artículo 18

Inciso 1 Pérdida de utilidad por contrato que dependen del inmueble objeto de adquisición

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	08		
PREDIO	20		
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE:		Ernesto Fernández y Otra	
VALOR COMPRAVENTA		\$ 65.967.821,78	
GASTOS DE ESCRITURA		VALOR	PART%
Derechos Notariales	0,30%	\$ 197.903,47	100%
Presentación personal con reconocimiento firma y huella		\$ 12.852,00	100%
Declaracion parte restante		\$ 86.200,00	100%
Copias Notaria	60	\$ 378.420,00	100%
	\$ 6.307		
Subtotal		\$ 675.375,47	100%
Iva 19%	19%	\$ 37.601,66	100%
Superintendencia		\$ 23.000,00	100%
Tasa de registro		\$ 13.800,00	100%
TOTAL		\$ 749.777,12	\$ 749.777,13
IMPUESTO DE REGISTRO DEPARTAMENTAL			
Tasa de registro	1,00%	\$ 659.678,22	100%
Declaracion parte restante	0,167%	\$ 110.166,26	100%
TOTAL		\$ 769.844,48	\$ 769.844,48
GASTOS DE REGISTRO			
Derecho de reg. de venta	0,867%	\$ 571.941,01	100%
sistematizacion	2%	\$ 11.438,82	
TOTAL			\$ 583.379,83
TOTAL ESCRITURA+IMPUESTO DE REGISTRO+DERECHOS DE REGISTRO			\$ 2.103.001,44

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 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

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

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 del 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.



23. ANEXO FOTOGRÁFICO



JB

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	20	8	\$ 65.967,821,78

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.

