



CSS CONSTRUCTORES S.A.  
NIT. 832.006.599-5



COORDINACIÓN DE GESTIÓN PREDIAL



Agencia Nacional de  
Infraestructura  
NIT. 830.125.996-9

## AVISO No. BTS-A008 DE FECHA 14-MAR-2016

Señoras:

Propietaria 1/2 parte

**MARÍA LUCIA SARAVIA DE FONSECA**

Usufructuaria 1/3 parte

**JEANNETTE LUCIA PERRY DE SARAVIA**

1) Sin Dirección. El Holguín, Vereda La Lajita, Municipio de Tunja, Departamento de Boyacá.

**ASUNTO: PROYECTO CONCESIÓN VIAL “BRICEÑO - TUNJA - SOGAMOSO”**  
**NOTIFICACIÓN POR AVISO** de la Oferta Formal de Compra contenida en el Oficio No.BTS-0008 del 01 de Febrero de 2016. Predio 10-D009.

Como es de conocimiento general, mediante el Decreto 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 **CSS CONSTRUCTORES S.A.**, en virtud del contrato de concesión 0377 de Julio 15 de 2002 y la Cesión de Contrato que le fue hecha por parte del CONSORCIO SOLARTE SOLARTE, 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.

Como parte de las gestiones necesarias para desarrollar el proyecto vial y con el objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, se procede a **NOTIFICAR** por medio del presente **AVISO**, la Oferta formal de Compra contenida en el oficio No. **BTS-0008 de fecha 01 de Febrero de 2016**, “Oficio por el cual se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio denominado 1) Sin Dirección. El Holguín, ubicado en la Vereda La Lajita, Municipio de Tunja, Departamento de Boyacá, identificado con el Número Predial Nacional 15-001-00-020000-0003-0002-0-00000000 y matrícula inmobiliaria número **070-36408**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja”.

El documento en mención fue expedido por **CSS CONSTRUCTORES S.A.**, entidad facultada bajo la modalidad de delegación de funciones en la adquisición de predios por enajenación voluntaria, afectados al paso del proyecto **BRICEÑO – TUNJA – SOGAMOSO**, del cual es la firma concesionaria,

72



CSS CONSTRUCTORES S.A.  
NIT. 832.006.599-5



Agencia Nacional de  
Infraestructura  
NIT. 830.125.996-9

**Página 2 de 2 del Aviso para la Notificación de la Oferta Formal de Compra del Predio BTS 10-D009**

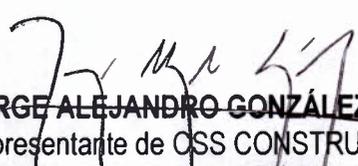
de acuerdo con el OTROSÍ modificatorio al contrato de concesión 0377 del 2002, de fecha 03 de Abril de 2008 y la Cesión de Contrato que le fue hecha por parte del CONSORCIO SOLARTE SOLARTE, cesión autorizada y aprobada por la entidad contratante, el cual lo autoriza debidamente para ejecutar las labores de gestión predial en nombre y representación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**.

Asimismo, se indica que contra el presente Oficio no procede ningún recurso o acción contencioso administrativa, según lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989.

La presente notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Se adjunta copia íntegra del oficio del asunto.

Atentamente

  
**JORGE ALEJANDRO GONZÁLEZ GÓMEZ**  
Representante de CSS CONSTRUCTORES S.A.  
Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

C.C.: Carpeta Predio.  
Proyectó: César Augusto Ramírez Riaño – ATGP – BTS  
Revisó: Fredy Emesy Echavarría Bastidas – CGP – BTS



0040-37

HOJA 1 DE 1

Tunja, 08 de Febrero de 2016

Señoras:

Propietaria 1/2 parte

**MARIA LUCIA SARAVIA DE FONSECA**

Propietarias 1/6 parte y Nudas Propietarias 1/3 parte

**CATALINA SARAVIA PERRY**

**PATRICIA SARAVIA PERRY**

Usufructuaria 1/3 parte

**JEANNETTE LUCIA PERRY DE SARAVIA**

1) Sin Dirección. El Holguín, Vereda La Lajita, Municipio de Tunja, Departamento de Boyacá.

**Referencia:**

Concesión Briceño-Tunja-Sogamoso – Aviso de citación para notificación de oferta formal de compra.

Respetadas Señoras:

Conforme a lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, me permito citarlas para que se presenten, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a partir del recibo de la presente comunicación, en la Oficina de Predios de CSS Constructores S.A., Coordinación de Gestión Predial BTS ubicada en la Finca "El Retamo"- Intersección Toca-Variante de Tunja, Tunja – Boyacá, Teléfono 3165232485, donde serán atendidas por el Ing. César Augusto Ramírez Riaño, con el fin de notificarlas personalmente o en su defecto, a través de representante o apoderado, debidamente acreditado, del oficio BTS-0008 de fecha 01 de Febrero de 2016, por medio del cual la Agencia Nacional de Infraestructura les formula oferta formal de compra sobre una zona de terreno a segregarse de un predio distinguido catastralmente con el Número Predial Nacional 15-001-00-020000-0003-0002-0-00000000 y matrícula inmobiliaria No. 070-36408 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja.

Si no se le pudieren notificar personalmente, se remitirá un aviso a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, y la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.

Atentamente,

**CESAR AUGUSTO RAMIREZ RIAÑO**

Asistente de Gestión Predial

c.c. Archivo.

Recibi:  
Catalina Saravia P  
Marzo 5 de 2016

Finca "El Retamo"- Intersección Toca-Variante de Tunja  
Tunja, Boyacá – Tel 7449960  
E-mail Tunjacss@gmail.com



CSS CONSTRUCTORES S.A.  
NIT. 832.006.599-5



Chía, Cundinamarca

Señoras:

Propietaria 1/2 parte

**MARÍA LUCÍA SARAVIA DE FONSECA**

Propietarias 1/6 parte y Nudas Propietarias 1/3 parte

**CATALINA SARAVIA PERRY**

**PATRICIA SARAVIA PERRY**

Usufructuaria 1/3 parte

**JEANNETTE LUCÍA PERRY DE SARAVIA**

1) Sin Dirección . El Holguín, Vereda La Lajita, Municipio de Tunja, Departamento de Boyacá.

E. S. M.



**ASUNTO:** Oficio por el cual se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio denominado Sin Dirección . El Holguín, ubicado en la Vereda La Lajita, Municipio de Tunja, Departamento de Boyacá, identificado con el Número Predial Nacional 15-001-00-020000-0003-0002-0-00000000 y Matricula Inmobiliaria número **070-36408**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja.

Respetadas señoras:

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 **CSS CONSTRUCTORES S.A.**, 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** requiere comprar el predio del asunto, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **D009**, del **Trayecto 10 Ventaquemada - Tunja**, de la cual se anexa copia, el cual tiene un área de **832,00 m<sup>2</sup>** de terreno; incluidos: **8,32 m** de cerca medianera, **832,00 m<sup>2</sup>** de bosque nativo, **1** árbol de Eucalipto grande, **5** árboles de Eucalipto pequeños. Predio debidamente delimitado y alinderado dentro de las abscisas inicial **K91+768,11 = PR 110+039,74** y final **K91+851,42 = PR 110+123,05** del mencionado trayecto.

El valor de la oferta de compra es la suma de **DIEZ MILLONES MIL SETECIENTOS DIECIOCHO PESOS (\$ 10.001.718) MONEDA CORRIENTE.**

*SP*

*JM*



CSS CONSTRUCTORES S.A.  
NIT. 832.006.599-5



Agencia Nacional de  
Infraestructura  
NIT. 830.125.996-9

Del valor precedente, la suma de OCHO MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA PESOS (\$8.975.840) MONEDA CORRIENTE, corresponde al valor de la zona requerida; y la suma de UN MILLÓN VEINTICINCO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS (\$1.025.878) MONEDA CORRIENTE, corresponde a los valores adicionales por concepto de daño emergente y lucro cesante, según lo dispuesto por la Resolución 2684 de 2015.

Los valores adicionales 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 su comunicación con Radicado de Salida No. 2015-604-023151-1, de fecha 01 de octubre de 2015, para la suscripción de dicho contrato deberán aportar las facturas por los pagos correspondientes a los derechos notariales 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 y Registro, en concordancia con lo dispuesto en el numeral I de la Resolución 2684 de 2015, será la que efectivamente se soporte con las facturas antedichas.

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 LONJA VALUATORIA Y DE PROPIEDAD RUIZ, según AVALUO No. ORDEN DE SERVICIO CSS-10-D009 de fecha 21 de Diciembre de 2015, 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 12 de agosto de 2015, la propiedad sobre la zona de terreno que se requiere se distribuye así: la señora **MARÍA LUCÍA SARAVIA DE FONSECA** es propietaria de 1/2 parte, las señoras **CATALINA SARAVIA PERRY** y **PATRICIA SARAVIA PERRY** son propietarias de 1/6 parte y nudas propietarias de 1/3 parte, y la señora **JEANNETTE LUCÍA PERRY DE SARAVIA** es usufructuaria de 1/3 parte.

Dada la importancia del proyecto que se adelanta la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** ha facultado a **CSS CONSTRUCTORES S.A.** 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 del **CONSORCIO SOLARTE SOLARTE**, 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, 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 **CSS CONSTRUCTORES S.A. – Coordinación de Gestión Predial BTS**, ubicadas en la Finca El Retamo, Vereda Pirgua, Intersección Toca- Variante de Tunja, Tunja – Boyacá, Teléfono 744 9960, e-mail cesauguri@gmail.com, donde será atendida por el Ing. César Augusto Ramírez Riaño.

75



CSS CONSTRUCTORES S.A.  
NIT. 832.006.599-5



Agencia Nacional de  
Infraestructura  
NIT. 830.125.996-9

Si aceptan la oferta, deberán 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 ustedes renuncian a la negociación cuando: a) guarden silencio sobre la oferta de negociación directa; b) dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo; c) no suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la legislación vigente, por causas a ustedes 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 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 y en la Ley 1742 de 2014.

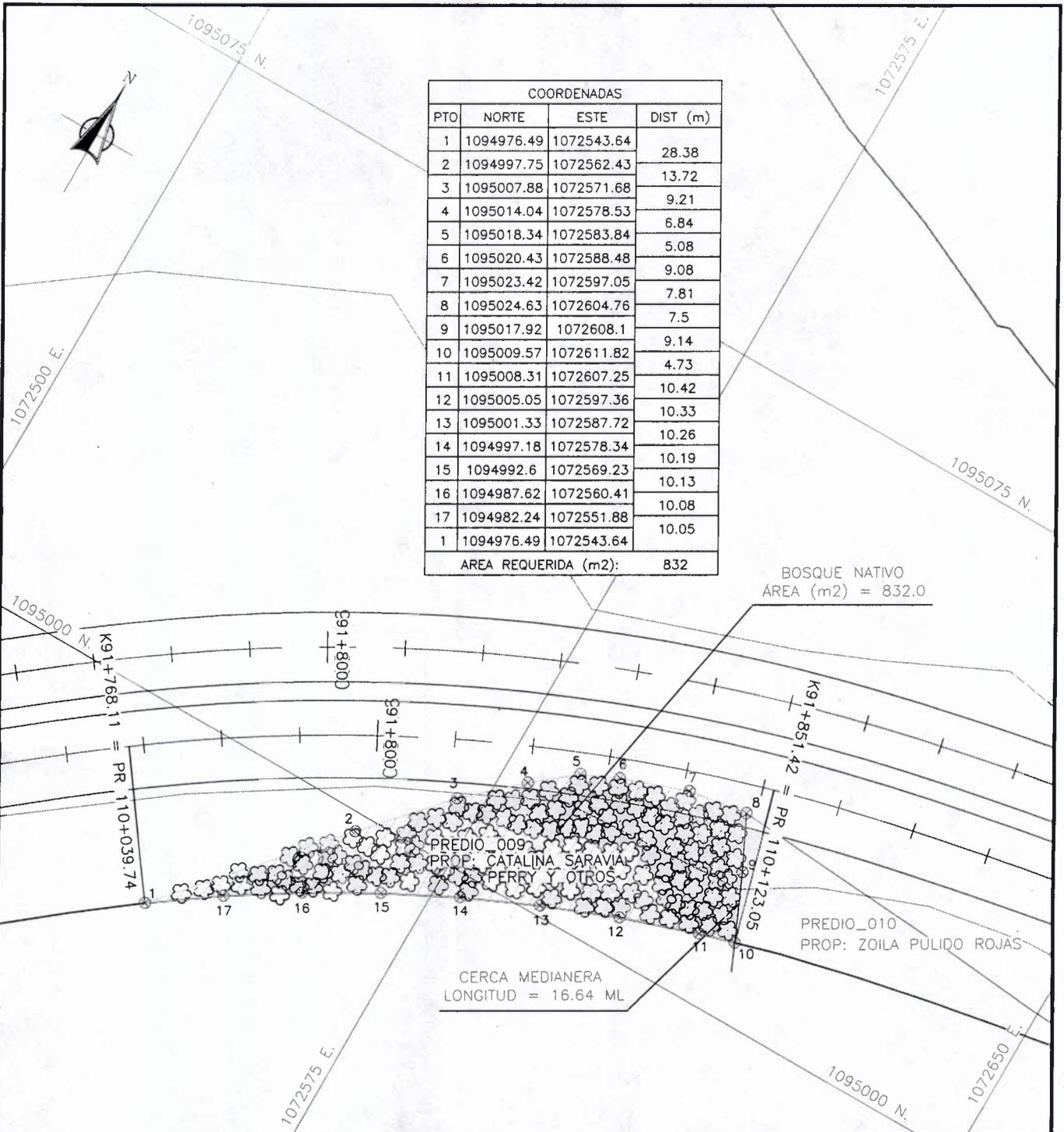
Agradezco la atención que le brinden a la presente.

Cordialmente,

  
**JORGE ALEJANDRO GONZÁLEZ GÓMEZ**  
Representante de CSS CONSTRUCTORES S.A.  
Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

C.C.: Carpeta Predio.  
Proyecto: César Augusto Ramírez Riaño – ATGP – BTS  
Revisó: Fredy Ernesy Echavarría Bastidas – CGP – BTS





COORDENADAS			
PTO	NORTE	ESTE	DIST (m)
1	1094976.49	1072543.64	28.38
2	1094997.75	1072562.43	13.72
3	1095007.88	1072571.68	9.21
4	1095014.04	1072578.53	6.84
5	1095018.34	1072583.84	5.08
6	1095020.43	1072588.48	9.08
7	1095023.42	1072597.05	7.81
8	1095024.63	1072604.76	7.5
9	1095017.92	1072608.1	9.14
10	1095009.57	1072611.82	4.73
11	1095008.31	1072607.25	10.42
12	1095005.05	1072597.36	10.33
13	1095001.33	1072587.72	10.26
14	1094997.18	1072578.34	10.19
15	1094992.6	1072569.23	10.13
16	1094987.62	1072560.41	10.08
17	1094982.24	1072551.88	10.05
1	1094976.49	1072543.64	
AREA REQUERIDA (m2):			832

BOSQUE NATIVO  
AREA (m2) = 832.0

CERCA MEDIANERA  
LONGITUD = 16.64 ML

PREDIO\_009  
PROP: CATALINA SARAVIA  
PERRY Y OTROS

PREDIO\_010  
PROP: ZOILA PULIDO ROJAS

		REV N° 1 01-03-2006 CSS-F35-08		<b>CONVENCIONES</b>			
				BORDE VIA PROYECTADA ———— EJE VIA PROYECTADA - - - - - EJE VIA EXISTENTE - - - - - DERECHO DE VIA ———— LINDERO ———— CERCAS — x — LINEA DE CHAFLANES ————		AREA REQUERIDA AREA CONSTRUIDA REQUERIDA AREA DE MEJORAS AREA SOBRANTE POSTE ⊙ ARBOL ⊕	
DISEÑO Y CALCULO: CONCESIÓN BRICEÑO-TUNJA-SOGAMOSO		PREDIO No. 009	PROPIETARIO: CATALINA SARAVIA PERRY Y OTROS				
<b>CUADRO DE AREAS</b>		FECHA:		TRAYECTO:			
AREA REQUERIDA: 832 m2	AREA PREDIO: 116887.63 m2	AREA CONST: 0 m2	ESCALA: 1:750	VENTAQUEMADA-TUNJA			
				FICHA GRAFICA No. 10D_009			



# Lonja Valuadora y de Propiedad Raíz

## AVALUO No. ORDEN DE SERVICIO CSS- 10D-009

**FECHA** : 21 DE DICIEMBRE DE 2015  
**SOLICITANTE** : CSS-CONSTRUCTORES SA.  
**PROYECTO** : CONCESION BRICEÑO - TUNJA – SOGAMOSO  
SECTOR 10 VENTAQUEMADA - TUNJA

### 1. PROPOSITO DEL AVALUO

Establecer el valor comercial actual del inmueble que se describe a continuación. Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado, donde el comprador y el vendedor actúan libremente, con, el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afecten el bien.

### 2. INFORMACION BASICA.

2.1 PROPIETARIO : CATALINA SARAVIA PERRY Y OTROS  
2.2 FICHA PREDIAL : 10D009  
2.3 UBICACIÓN DEL PREDIO : RURAL  
2.4 TIPO DE INMUEBLE : LOTE DE TERRENO  
2.5 DIRECCION DEL PREDIO : 1) SIN DIRECCION EL HOLGUIN  
2.6 ELABORADO POR : ING. EDGAR PEREZ BECERRA  
REGISTRO DE AVALUADOR No. 1507

### 3. IDENTIFICACION DEL SECTOR.

3.1 DEPARTAMENTO : Boyacá  
3.2 MUNICIPIO : Tunja  
3.3 VEREDA : La Lajita  
3.4 UBICACIÓN : En la abscisa K91+768.11 a la K91+851.42,  
del abscisado de la concesionaria, costado derecho.  
3.5 SERVICIOS PUBLICOS Y URBANISMO:

ALCANTARILLADO	ACUEDUCTO VEREDAL	TRANS. INTER-M/NPAL	X
TELEFONO	ALUMBRADO PUBLICO		
ENERGIA	POZO SÉPTICO		

3.6 VIAS: Carretera nacional principal, sobre la vía que de Bogotá, conduce a Soğamoso, con un carril en cada dirección, en pavimento asfáltico en buen estado de conservación y mantenimiento.

3.7 USOS ACTUALES : Agropecuario.

3.8 NORMATIVIDAD : Regida por el POT, adoptado mediante el Acuerdo 14 del 31/05/2001, modificado por el acuerdo 16 del 28/07/2014, clasifica este predio como suelo rural, con Tratamiento de nivel de intervención, Protección, Suelo de Uso Agropecuario Mecanizado o Intensivo; en Áreas de Ocupación de Áreas Forestales Protectoras, Áreas de Bosque Protector



2016-01-30



# Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz

## 4. INFORMACION JURIDICA

- 4.1 MATRICULA INMOBILIARIA : 070-36408  
4.2 ESCRITURA : 4894 del 29/12/2000 de la Notaria 42 de Bogotá.  
4.3 CEDULA CATASTRAL : 00-02-0003-0002-000  
**El Estudio Jurídico es responsabilidad de la Entidad contratante.**

## 5. CARACTERISTICAS GENERALES DEL PREDIO.

- 5.1 TERRENO : 116.887.63 m<sup>2</sup>  
5.2 AREA DE TERRENO AFECTADO : 832.00 m<sup>2</sup>  
5.3 TOPOGRAFIA : Ligeramente inclinada.  
5.4 UBICACIÓN : Entre las abscisas K91+768.11 a la K91+851.42, tomada del plano topográfico suministrado por el solicitante.  
5.5 FORMA GEOMETRICA : Irregular.  
5.6 USO ACTUAL : Agropecuario.  
5.7 CONSTRUCCION. : La de la ficha predial.

## 6. METODOLOGÍA APLICADA

Para el presente avalúo se utilizan el Método de Comparación o de Mercado, para la determinación del valor del terreno y el Método de Costo de Reposición, para la determinación de valores de las construcciones y mejoras, los cuales están definidos en la Resolución 0620 de 2.008 del IGAC así:

**"Artículo 1°.- Método de comparación o de mercado.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial."

**Artículo 3°.- Método de costo de reposición.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$Vc = (Ct - D) + Vt$$

En donde:

Vc	=	Valor comercial
Ct	=	Costo total de la construcción
D	=	Depreciación
Vt	=	Valor del terreno

**Parágrafo.- Depreciación.** Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

2016-01-30



PREDIO 10D009

Página 2 de 5

Carrera 54 # 106-18 Of: 612 Telfs: 315-3166073 - (1) 6196267 Bogotá, D.C.  
Carrera 12 # 14 A-18 Of: 202 Telf: (8) 7710183 Sogamoso  
lonjavaluatoria@hotmail.com



# Lonja Valuadora y de Propiedad Raíz

## 7. DESTINACION ECONOMICA DEL PREDIO

Agropecuario.

## 8. DETERMINACION DEL AVALUO.

### 8.1 Daño emergente por terreno y mejoras

AVALUO COMERCIAL				
DESCRIPCION	CANT.	UN	VR. UNIT.	VALOR TOTAL
TERRENO	832,00	m <sup>2</sup>	10.300	8.569.600,00
Cerca medianera con postes en madera y alambre de púas de 4 hilos	8,32	m	7.000	58.240,00
Bosque nativo	832,00	m <sup>2</sup>	250	208.000,00
Arbol de eucalipto grande	1	un	40.000	40.000,00
Arbol de eucalipto pequeño	5	un	20.000	100.000,00
<b>VALOR TOTAL</b>				<b>8.975.840,00</b>

Nota: Las áreas se tomaron de la Ficha Predial 10D009 del CSS CONSTRUCTORES

### 8.2 Daño emergente por resolución 2684 de 2015.

TARIFAS AUTORIZADAS POR LA RESOLUCION 0640 DEL 23/01/2015 Y 0641 DEL 23/01/2015 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.			
ACTO	FACTOR	CUANTIA O VALOR	VALOR PARCIAL
<b>COMPRAVENTA</b>			
DERECHO NOTARIAL		140.500	16.700
DERECHO NOTARIAL RESTANTE	0,003	8.835.340	26.506
ORIGINAL DE ESCRITURA (1*60)	60	3.100	186.000
COPIAS DE ESCRITURA (3*60)	180	3.100	558.000
SUBTOTAL			787.206
VALOR CON IVA			913.159
APORTE FONDO			7.250
APORTE SNR			7.250
DERECHO DE REGISTRO	0,0025	8.975.840	22.440
MATRICULA NUEVA			-
IMPUESTO DE REGISTRO	0,005	8.975.840	44.879
CERTIFICADO DE LIBERTAD			13.900
TASA ADMINISTRATIVA DEPARTAMENTAL	1	17.000	17.000
<b>CANCELACION HIPOTECA</b>			
VALOR TOTAL			1.025.878

### 8.3 Lucro Cesante por resolución 2684 de 2015: NA

### 8.4 Valor final del Avalúo.

AVALUO TOTAL	
DESCRIPCION	VALOR TOTAL
VALOR TERRENO, MEJORAS Y ESPECIES	8.975.840,00
VALOR DAÑO EMERGENTE	1.025.878,00
VALOR LUCRO CESANTE	0,00
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>10.001.718,00</b>

FECHA: 21 DE DICIEMBRE DE 2015

VALOR: DIEZ MILLONES UN MIL SETECIENTOS DIECIOCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 10'001.718.00)



2016-01-30



# Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz

**AVALUADOR**  
**ING. EDGAR PEREZ BECERRA**  
**RNA 1507**  
**REPRESENTANTE LEGAL**

## 9. FOTOGRAFIAS



VALOR TOTAL	
VALOR TERRENO MEJORAS Y ESPECIES	5.075.840,00
VALOR DANO EMERGENTE	1.022.278,00
VALOR LUOGO CASANTE	0,00
VALOR TOTAL	60.904.738,00

FECHA: 21 DE DICIEMBRE DE 2015  
VALOR: DIEZ MILLONES UN MIL SETECIENTOS DIECIOCHO PESOS MONEDA  
CORRIENTE (\$ 10.004.738,00)

2016-01-30

