

202150000003541

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000003541

12 FEB 2021

Señores:

PORTOBELLO S.A.S. (Nit. No. 900.384.547-9)

Depositario Provisional: Camilo Fernando Corena Gutierrez (C.C. No. 79.645.888)

Email: portobellosas456@gmail.com camilo_corena@hotmail.com

Predio denominado LOTE# 4 (Según folio de matrícula) LOTE DE TERRENO NÚMERO CUATRO (4)
(Según Escritura Pública)

Vereda Fusagasugá (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) Vereda Cucharal (Según Escritura Pública)

Municipio de Fusagasugá (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Departamento de Cundinamarca.

REFERENCIA: Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 4 del 18 de octubre de 2016.

ASUNTO: Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No. 202150000001831 del 25 de enero de 2021. Predio TCBG-4-098.

Respetados señores:

LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, establecimiento público de orden nacional, adscrito al Ministerio de Transporte, según Decreto No. 4165 de 3 de noviembre de 2011 entidad que, para todos los efectos de estructurar, planear, contratar, ejecutar y administrar los contratos de concesión de infraestructura de transporte, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y demás normas concordantes y vigentes, por medio del Contrato de Concesión APP No. 4 el 18 de octubre de 2016, ejecutarán el proyecto vial "Ampliación Tercer Carril -Doble Calzada Bogotá - Girardot".

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo que textualmente dispone: **NOTIFICACIÓN POR AVISO.** "Si no pudiere hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso que se remitirá a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, acompañado de copia íntegra del acto administrativo. El aviso deberá indicar la fecha y la del acto que se notifica, la autoridad que lo expidió, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse, los plazos respectivos y la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.

Cuando se desconozca la información sobre el destinatario, el aviso, con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica y en todo caso en un lugar de acceso al público



202150000003541

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000003541

de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

En el expediente se dejará constancia de la remisión o publicación del aviso y de la fecha en que por este medio quedará surtida la notificación personal"

En virtud de lo anterior y de conformidad con el artículo 69 Párrafo 2 del C.P.A.C.A, el Representante Legal de la **CONCESIÓN VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**

HACE SABER:

Que el día 25 de enero de 2021, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI- a través de la CONCESIÓN VÍA 40 EXPRESS S.A.S., libró oficio de Oferta Formal de Compra No. 202150000001831 del 25 de enero de 2021, dirigida a los señores **PORTOBELLO S.A.S. (Nit. No. 900.384.547-9)** para la adquisición de un inmueble requerido para el Proyecto de Concesión "Ampliación Tercer Carril -Doble Calzada Bogotá - Girardot", unidad Funcional cuatro (4), cuyo contenido se adjunta a continuación:



202150000003541

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000003541



202150000001831

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000001831

Bogotá D.C., 25 ENE 2021

Señores:

PORTOBELLO S.A.S. (Nit. No. 900.384.547-9)

Depositario Provisional: Camilo Fernando Corena Gutierrez (C.C. No. 79.645.888)

Email: portobellosas456@gmail.com camilo_corena@hotmail.com

Predio denominado LOTE# 4 (Según folio de matrícula) LOTE DE TERRENO NÚMERO CUATRO (4) (Según Escritura Pública)

Vereda Fusagasugá (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria) Vereda Cucharal (Según Escritura Pública)

Municipio de Fusagasugá (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)

Departamento de Cundinamarca.

REFERENCIA: Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 4 del 18 de octubre de 2016.

ASUNTO: Oficio por el cual se presenta **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio denominado LOTE# 4 (Según folio de matrícula) LOTE DE TERRENO NÚMERO CUATRO (4) (Según Escritura Pública), ubicado en la Vereda Fusagasugá (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria) Sector Cucharal, jurisdicción del municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, de conformidad con la certificación expedida por la Oficina de Planeación del municipio de Fusagasugá, identificado con la Cédula Catastral No. 257900002000000040177000000000, Matrícula Inmobiliaria No. **157-63075** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TC8G-4-098**.

Respetados señores:

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, identificada con NIT. 830.125.996.9, en coordinación con el Concesionario **VIA 40 EXPRESS S.A.S.**, identificado con NIT. 901.009.478-6,

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



202150000003541

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000003541



202150000001831

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000001831

en virtud del Contrato de Concesión bajo el esquema APP No. 4 el 18 de octubre de 2016, ejecutarán el proyecto vial "Ampliación Tercer Carril -Doble Calzada Bogotá - Girardot", como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.

De acuerdo con el mencionado Contrato de Concesión y con fundamento en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI** ha delegado a **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, la totalidad del proceso de adquisición predial de los inmuebles necesarios para la ejecución del mencionado Proyecto Vial.

Por lo cual, **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, en nombre de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, de conformidad con lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, artículo 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014, Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, ley 1882 de 2018, Resolución No. 620 de septiembre 23 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución No. 898 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la Resolución 316 del 18 de marzo de 2015 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), requiere comprar una franja de terreno del inmueble de la referencia, conforme a la afectación de la ficha predial denominada **TCBG-4-098** del 26 de julio de 2019, la cual tiene un área de terreno requerida de **DOSCIENTOS DIECISEIS COMA CINCUENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (216,58 M2)**, del inmueble en referencia, incluidas las construcciones anexas, los cultivos y especies que allí se encuentren, área debidamente delimitada y alinderada dentro de la **Abscisa Inicial K000+00,01 D - Abscisa Final K000+75,18 D**, dentro del trayecto de la Unidad Funcional 4.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se anexa copia del informe técnico de avalúo comercial en sus partes pertinentes, elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C. de fecha 26 de noviembre de 2020.

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



202150000003541

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000003541



202150000001831

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000001831

El valor total de la presente oferta de compra es la suma de **CIENTO CUARENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$144.344.786,00)** discriminados conforme al avalúo que se adjunta a la presente así:

RESULTADO DEL AVALÚO POR CONCEPTO DE TERRENO, CONSTRUCCIONES ANEXAS, CULTIVOS Y ESPECIES LA SUMA DE CIENTO CUARENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$144.344.786,00)

15. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO LIZO	m2	216,54	\$ 41.363,00	\$ 8.961.062
TOTAL TERRENO				\$ 8.961.062
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA	m2	64,23	\$ 118.000,00	\$ 7.587.180
CA	m2	1,72	\$ 1.337.000,00	\$ 2.281.240
CA	m2	50,52	\$ 1.337.000,00	\$ 67.551.840
CA	m2	7,72	\$ 2.000.000,00	\$ 15.560.000
CA	m2	21,34	\$ 2.000.000,00	\$ 42.714.000
CA	m2	6,54	\$ 2.000.000,00	\$ 13.080.000
CA	m2	2,58	\$ 2.000.000,00	\$ 5.160.000
CA	m2	2,20	\$ 2.000.000,00	\$ 4.400.000
CA	m2	7	\$ 1.778.000,00	\$ 12.446.000
CA	m2	1	\$ 5.800.000,00	\$ 5.800.000
CA	m2	24,74	\$ 2.000.000,00	\$ 49.500.000
CA	m2	10,74	\$ 2.000.000,00	\$ 21.480.000
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 192.379.200
PAR TROPICANIZADORA				
GRABOS DE BARRIO A DICCION	ha	1	\$ 130.000,00	\$ 130.000
PROYECTOS	m2	11,07	\$ 247,00	\$ 2.731,00
TOTAL LOS TROPICANIZADORA				\$ 132.731,00
TOTAL AVALUO				\$ 144.344.786

TOTAL AVALÚO: CIENTO CUARENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$144.344.786,00).

Así mismo, a los valores antes descritos, en caso de adelantar el procedimiento de adquisición por vía de enajenación voluntaria, la **AGENCIA NACIONAL DE**

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



202150000003541

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000003541



202150000001831

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000001831

INFRAESTRUCTURA a través de **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** cancelará directamente a la Notaría y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos los gastos de escrutación y registro, respectivamente, tomando este pago como parte de daño emergente.

Según el estudio de títulos elaborado por el concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, el titular inscrito es la sociedad **PORTOBELLO S.A.S.** identificada con NIT: 900.384.547-9; quien adquirió el derecho real de dominio sobre el bien inmueble mediante Compraventa a la sociedad Apertura Sur Etapa I Ltda en Liquidación, protocolizada mediante Escritura Pública No. 1325 del 24 de marzo de 2011, otorgada en la Notaría (32) treinta y dos del círculo notarial de Bogotá; acto debidamente inscrito en la anotación No. 006 del folio de matrícula Inmobiliaria No. 157-63075 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

Ahora bien, en el estudio de los títulos, se identificó la existencia de una medida cautelar consistente en Embargo en proceso de fiscalía - suspensión del poder dispositivo, de conformidad con el Oficio 119 del 02 de junio de 2016 inscrito en la anotación No. 007 del folio de matrícula inmobiliaria No. 157-63075 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, por lo que se solicitó mediante los oficios con consecutivos C40DP-00783-2021 y C40DP-00801-2021, a la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. y a la Fiscalía General de la Nación - Fiscalía Veinticuatro Especializada de la Dirección Nacional de Fiscalías para la Extinción de Dominio, respectivamente, informe sobre el estado actual del proceso con Radicado No. 13.439 E.D., en lo relativo a las resoluciones de FIJACIÓN PROVISIONAL DE LA PRETENSION e imposición de las MEDIDAS CAUTELARES, emitidas el 1º de junio de 2016, mediante la cual se decretó la suspensión del poder dispositivo, entre otros, del inmueble objeto de la presente Oferta Formal de Compra; así como copia de la Resolución No. 1692 del 04 de diciembre de 2019, proferida por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. - SAE SAS, inscrita el 26 de mayo de 2020, bajo el No. 02572534 del Libro 09, mediante la cual se designó al señor Camilo Fernando Corena Gutiérrez identificado con cédula de ciudadanía No. 79.645.888 como depositario provisional de la Sociedad PORTOBELLO S.A.S.

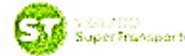
Así las cosas, la adquisición por enajenación voluntaria, está condicionada a que el destinatario de la presente oferta, adelante las acciones legales necesarias para levantar la medida cautelar señalada, o nos indique el estado del proceso en mención,

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



202150000003541

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000003541



202150000001831

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000001831

en aras de verificar si es posible proceder por la vía de la enajenación; de no ser posible, se continuará con el proceso de expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

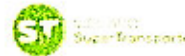
A partir de la notificación de la presente oferta de compra, cuenta usted con un plazo de **quince (15) días hábiles** para manifestar su voluntad en relación con la misma, esto es aceptándola o rechazándola, lo cual deberá manifestar al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse a los números telefónicos 3148145329, 3228091463 o al correo electrónico gramos@consorcioruta40.com.

Según la norma, si la oferta es aceptada deberá suscribirse la promesa de compraventa o escritura pública de compraventa dentro de los **diez (10) días hábiles siguientes** e inscribirse la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar correspondiente.

En tal caso, el pago se realizará en uno o varios contados, cuyos porcentajes se determinarán previendo que no se vulneren derechos de terceros, ni de la ANI, y se garantice el saneamiento, la entrega y disponibilidad oportuna del predio para la ejecución del proyecto, así como la debida transferencia de la titularidad a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, libre de todo gravamen.

Los pagos se efectuarán dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al cumplimiento de las obligaciones que para el efecto se pacten en la promesa de venta o escritura pública, según el caso, previo trámite de las respectivas órdenes de desembolso.

El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles requeridos por motivos de utilidad pública no constituye, para fines tributarios, renta gravable, ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria, de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 4º del artículo 15 de la ley 9ª de 1989.



202150000003541

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000003541



202150000001831

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000001831

En todo caso y de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997 en concordancia con lo dispuesto en las Leyes 1682 de 2013, 1742 de 2014 y 1882 de 2018, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación judicial 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 estos mismos términos, se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncia 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 logra acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

De no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado dentro de la etapa de expropiación judicial o administrativa, de forma previa, teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, según lo dispuesto por el inciso 3º del artículo 37 de la ley 1682 de 2013. En este caso, el valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar y el titular no será acreedor de los beneficios tributarios contemplados en el inciso 4º del artículo 15 de la ley 9ª de 1989.

En la presente oferta se incluye la solicitud de un permiso de intervención voluntaria sobre el inmueble objeto de oferta, en los términos del artículo 27 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo No. 11 de la ley 1882 de 2018, del cual se hará uso en el evento de requerirse, **CONSTITUYENDOSE EN ENTREGA ANTICIPADA** que se hace efectiva con la firma del presente acuerdo y la entrega material del predio.

Por lo anterior, y atendiendo a lo establecido en el numeral 8.5 (c) del Apéndice 7 Gestión Predial del Contrato de Concesión APP No. No. 4 el 18 de octubre de 2016, mediante el presente escrito solicitamos a la vez su aceptación para suscribir un permiso de intervención voluntaria que facilite la ejecución de las obras civiles propias del proceso constructivo del proyecto, conforme a lo establecido por el artículo 27 de la ley 1682 de 2013, modificado por el artículo No. 11 de la ley 1882 de 2018.

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



202150000003541

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000003541



202150000001831

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000001831

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4º del artículo 61 de la ley 388 de 1.997, en concordancia con el artículo 13 de la ley 9ª de 1989, la notificación del presente acto se hará con sujeción a las reglas del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y no dará lugar a recursos en la vía gubernativa.

Igualmente, para dar cumplimiento al mismo artículo 13 de la ley 9ª de 1989, el presente oficio quedará inscrito en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación, a partir de entonces el bien quedará fuera del comercio y ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. No obstante, los que se expidan con posterioridad a la inscripción de la oferta de compra serán nulos de pleno derecho. Una vez efectuado el registro, le será comunicado por un medio idóneo conforme a lo señalado en el artículo 70 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Acompaño para su conocimiento, copias de la Ficha Predial, Plano Predial y Avalúo Comercial Corporativo. Así mismo, le indicamos en el cuerpo de este oficio las normas relativas a la enajenación voluntaria y a la expropiación por vía judicial.

Cordialmente,

FRANCOIS REGIS LE MIERE

Director de Proyecto

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

Anexo: Copia de la Ficha Predial, Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Certificación expedida por la Oficina de Fincas del Municipio de Fusagasugá

Calle 99 No.14-49, Piso 3, Torre EAR, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com

www.via40express.com



202150000003541

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000003541

Que frente a la mencionada Oferta Formal de Compra no proceden recursos en sede administrativa, de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Que el Concesionario Vía 40 Express, a efectos de notificar al Depositario Provisional de la sociedad **PORTOBELLO S.A.S. (Nit. No. 900.384.547-9)**, señor CAMILO FERNANDO CORENA GUTIÉRREZ identificado con cédula de ciudadanía No. 79.645.888, designado de conformidad con la Resolución No. 1692 del 04 de diciembre de 2019, proferida por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. – SAE SAS, inscrita el 26 de mayo de 2020, bajo el No. 02572534 del Libro 09, en el Certificado de Existencia y Representación Legal de la sociedad antes mencionada, como consecuencia de la medida cautelar consistente en Embargo en proceso de fiscalía – suspensión del poder dispositivo, mediante el Oficio 119 del 02 de junio de 2016 inscrito en la anotación No. 007 del folio de matrícula inmobiliaria No. 157-63075 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá; se publicó durante 5 días hábiles en su página web y la de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, el oficio No. 202150000001841 de citación para notificación de la Oferta Formal de Compra No. 202150000001831 de fecha 25 de enero de 2021; fijado el día 29 de enero de 2021 y desfijado el día 4 de febrero de 2021; sin embargo, a la fecha, el depositario provisional, no ha concurrido al Concesionario Vía 40 Express a notificarse del acto de oferta formal de compra 202150000001831. Por lo anterior, de acuerdo con lo previsto en las disposiciones legales vigentes, y ante la imposibilidad de notificarlo personalmente, se procede a realizar la notificación por aviso, que se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino conforme al artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com




202150000003541

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000003541

Se anexa para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial, del Plano Topográfico, de la faja de terreno a adquirir y del Avalúo Comercial Corporativo, La enajenación voluntaria y la expropiación se encuentra reglamentadas dentro del Capítulo III de la Ley 9 de 1989, el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997, el capítulo I del título IV de la Ley 1682 y en la Ley 1742 de 2014.

Atentamente,



FRANCOIS REGIS LE MIERE

Director de Proyecto

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |



202150000001831

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000001831

Bogotá D.C., 25 ENE 2021

Señores:

PORTOBELLO S.A.S. (Nit. No. 900.384.547-9)

Depositario Provisional: Camilo Fernando Corena Gutierrez (C.C. No. 79.645.888)

Email: portobellosas456@gmail.com camilo_corena@hotmail.com

Predio denominado LOTE# 4 (Según folio de matrícula) LOTE DE TERRENO NÚMERO CUATRO (4) (Según Escritura Pública)

Vereda Fusagasugá (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) Vereda Cucharal (Según Escritura Pública)

Municipio de Fusagasugá (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Departamento de Cundinamarca.

REFERENCIA: Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 4 del 18 de octubre de 2016.

ASUNTO: Oficio por el cual se presenta **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio denominado LOTE# 4 (Según folio de matrícula) LOTE DE TERRENO NÚMERO CUATRO (4) (Según Escritura Pública), ubicado en la Vereda Fusagasugá (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) Sector Cucharal, jurisdicción del municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, de conformidad con la certificación expedida por la Oficina de Planeación del municipio de Fusagasugá, identificado con la Cédula Catastral No. 25290000200000040177000000000, Matrícula Inmobiliaria No. **157-63075** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-4-098**.

Respetados señores:

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, identificada con NIT. 830.125.996.9, en coordinación con el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, identificado con NIT. 901.009.478-6,

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



202150000001831

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000001831

en virtud del Contrato de Concesión bajo el esquema APP No. 4 el 18 de octubre de 2016, ejecutarán el proyecto vial "Ampliación Tercer Carril -Doble Calzada Bogotá - Girardot", como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.

De acuerdo con el mencionado Contrato de Concesión y con fundamento en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-** ha delegado a **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, la totalidad del proceso de adquisición predial de los inmuebles necesarios para la ejecución del mencionado Proyecto Vial.

Por lo cual, **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, en nombre de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI**, de conformidad con lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, artículo 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014, Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, ley 1882 de 2018, Resolución No. 620 de septiembre 23 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución No. 898 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la Resolución 316 del 18 de marzo de 2015 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), requiere comprar una franja de terreno del inmueble de la referencia, conforme a la afectación de la ficha predial denominada **TCBG-4-098** del 26 de julio de 2019, la cual tiene un área de terreno requerida de **DOSCIENTOS DIECISEIS COMA CINCUENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (216,58 M2)**, del inmueble en referencia, incluidas las construcciones anexas, los cultivos y especies que allí se encuentren, área debidamente delimitada y alinderada dentro de la **Abscisa Inicial K000+00,01 D - Abscisa Final K000+75,18 D**, dentro del trayecto de la Unidad Funcional 4.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se anexa copia del informe técnico de avalúo comercial en sus partes pertinentes, elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C. de fecha 26 de noviembre de 2020.

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com

202150000001831

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000001831

El valor total de la presente oferta de compra es la suma de **CIENTO CUARENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$144.344.786,00)** discriminados conforme al avalúo que se adjunta a la presente así:

RESULTADO DEL AVALÚO POR CONCEPTO DE TERRENO, CONSTRUCCIONES ANEXAS, CULTIVOS Y ESPECIES LA SUMA DE CIENTO CUARENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$144.344.786,00)

15. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F. 1	m2	216,58	\$ 193.310	\$ 41.867.080
TOTAL TERRENO				\$ 41.867.080
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m2	653,40	\$ 118.000,00	\$ 77.101.200
M2	m	5,69	\$ 207.000,00	\$ 1.177.830
M3	m	30,02	\$ 330.000,00	\$ 9.906.600
M4	m2	0,64	\$ 867.000,00	\$ 554.880
M5	m2	30,38	\$ 36.000,00	\$ 1.093.680
M6	m2	6,58	\$ 68.000,00	\$ 447.440
M7	m	2,86	\$ 143.000,00	\$ 408.980
M8	m	2,00	\$ 88.000,00	\$ 176.000
M9	un	1	\$ 1.618.000,00	\$ 1.618.000
M10	un	1	\$ 540.000,00	\$ 540.000
M11	m	21,04	\$ 118.000,00	\$ 2.482.720
M12	m	15,54	\$ 439.000,00	\$ 6.822.060
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 102.329.390
CULTIVOS Y/O ESPECIES				
Caucho D=(0,40M a 0,60M)	Un	1	\$ 130.904,00	\$ 130.904
Pastos naturales	m2	71,07	\$ 245,00	\$ 17.412
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 148.316
TOTAL AVALUO				\$ 144.344.786

TOTAL AVALÚO: CIENTO CUARENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$144.344.786,00).

Así mismo, a los valores antes descritos, en caso de adelantar el procedimiento de adquisición por vía de enajenación voluntaria, la **AGENCIA NACIONAL DE**



202150000001831

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000001831

INFRAESTRUCTURA a través de **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** cancelará directamente a la Notaría y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos los gastos de escrituración y registro, respectivamente, tomando este pago como parte de daño emergente.

Según el estudio de títulos elaborado por el concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, el titular inscrito es la sociedad **PORTOBELLO S.A.S.** identificada con NIT: 900.384.547-9; quien adquirió el derecho real de dominio sobre el bien inmueble mediante Compraventa a la sociedad Apertura Sur Etapa I Ltda en Liquidación, protocolizada mediante Escritura Pública No. 1325 del 24 de marzo de 2011, otorgada en la Notaría (32) treinta y dos del círculo notarial de Bogotá; acto debidamente inscrito en la anotación No. 006 del folio de matrícula inmobiliaria No. 157-63075 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

Ahora bien, en el estudio de los títulos, se identificó la existencia de una medida cautelar consistente en Embargo en proceso de fiscalía – suspensión del poder dispositivo, de conformidad con el Oficio 119 del 02 de junio de 2016 inscrito en la anotación No. 007 del folio de matrícula inmobiliaria No. 157-63075 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, por lo que se solicitó mediante los oficios con consecutivos C40DP-00783-2021 y C40DP-00801-2021, a la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. y a la Fiscalía General de la Nación - Fiscalía Veinticuatro Especializada de la Dirección Nacional de Fiscalías para la Extinción de Dominio, respectivamente, informe sobre el estado actual del proceso con Radicado No. 13.439 E.D., en lo relativo a las resoluciones de FIJACIÓN PROVISIONAL DE LA PRETENSIÓN e imposición de las MEDIDAS CAUTELARES, emitidas el 1º de junio de 2016, mediante la cual se decretó la suspensión del poder dispositivo, entre otros, del inmueble objeto de la presente Oferta Formal de Compra; así como copia de la Resolución No. 1692 del 04 de diciembre de 2019, proferida por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. – SAE SAS, inscrita el 26 de mayo de 2020, bajo el No. 02572534 del Libro 09, mediante la cual se designó al señor Camilo Fernando Corena Gutiérrez identificado con cédula de ciudadanía No. 79.645.888 como depositario provisional de la Sociedad PORTOBELLO S.A.S.

Así las cosas, la adquisición por enajenación voluntaria, está condicionada a que el destinatario de la presente oferta, adelante las acciones legales necesarias para levantar la medida cautelar señalada, o nos indique el estado del proceso en mención,

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



202150000001831

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000001831

en aras de verificar si es posible proceder por la vía de la enajenación; de no ser posible, se continuará con el proceso de expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

A partir de la notificación de la presente oferta de compra, cuenta usted con un plazo de **quince (15) días hábiles** para manifestar su voluntad en relación con la misma, esto es aceptándola o rechazándola, lo cual deberá manifestar al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse a los números telefónicos 3148145329, 3228091463 o al correo electrónico eramos@consorcioruta40.com.

Según la norma, si la oferta es aceptada deberá suscribirse la promesa de compraventa o escritura pública de compraventa dentro de los **diez (10) días hábiles siguientes** e inscribirse la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar correspondiente.

En tal caso, el pago se realizará en uno o varios contados, cuyos porcentajes se determinarán previendo que no se vulneren derechos de terceros, ni de la ANI, y se garantice el saneamiento, la entrega y disponibilidad oportuna del predio para la ejecución del proyecto, así como la debida transferencia de la titularidad a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, libre de todo gravamen.

Los pagos se efectuarán dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al cumplimiento de las obligaciones que para el efecto se pacten en la promesa de venta o escritura pública, según el caso, previo trámite de las respectivas órdenes de desembolso.

El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles requeridos por motivos de utilidad pública no constituye, para fines tributarios, renta gravable, ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria, de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 4º del artículo 15 de la ley 9ª de 1989.

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



202150000001831

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000001831

En todo caso y de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997 en concordancia con lo dispuesto en las Leyes 1682 de 2013, 1742 de 2014 y 1882 de 2018, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación judicial 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 estos mismos términos, se entenderá que el propietario o poseedor del predio 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, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

De no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado dentro de la etapa de expropiación judicial o administrativa, de forma previa, teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, según lo dispuesto por el inciso 3º del artículo 37 de la ley 1682 de 2013. En este caso, el valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar y el titular no será acreedor de los beneficios tributarios contemplados en el inciso 4º del artículo 15 de la ley 9ª de 1989.

En la presente oferta se incluye la solicitud de un permiso de intervención voluntaria sobre el inmueble objeto de oferta, en los términos del artículo 27 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo No. 11 de la ley 1882 de 2018, del cual se hará uso en el evento de requerirse, **CONSTITUYENDOSE EN ENTREGA ANTICIPADA** que se hace efectiva con la firma del presente acuerdo y la entrega material del predio.

Por lo anterior, y atendiendo a lo establecido en el numeral 8.5 (c) del Apéndice 7 Gestión Predial del Contrato de Concesión APP No. No. 4 el 18 de octubre de 2016, mediante el presente escrito solicitamos a la vez su aceptación para suscribir un permiso de intervención voluntaria que facilite la ejecución de las obras civiles propias del proceso constructivo del proyecto, conforme a lo establecido por el artículo 27 de la ley 1682 de 2013, modificado por el artículo No. 11 de la ley 1882 de 2018.

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com

202150000001831

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000001831

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4º del artículo 61 de la ley 388 de 1.997, en concordancia con el artículo 13 de la ley 9ª de 1989, la notificación del presente acto se hará con sujeción a las reglas del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y no dará lugar a recursos en la vía gubernativa.

Igualmente, para dar cumplimiento al mismo artículo 13 de la ley 9ª de 1989, el presente oficio quedará inscrito en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación; a partir de entonces el bien quedará fuera del comercio y ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. No obstante, los que se expidan con posterioridad a la inscripción de la oferta de compra serán nulos de pleno derecho. Una vez efectuado el registro, le será comunicado por un medio idóneo conforme a lo señalado en el artículo 70 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Acompaño para su conocimiento, copias de la Ficha Predial, Plano Predial y Avalúo Comercial Corporativo. Así mismo, le indicamos en el cuerpo de este oficio las normas relativas a la enajenación voluntaria y a la expropiación por vía judicial.

Cordialmente,



FRANCOIS REGIS LE MIERE

Director de Proyecto



VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

Anexo: Copia de la Ficha Predial, Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Certificación expedida por la Oficina de Planeación del municipio de Fusagasugá.

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com

 Agencia Nacional de Infraestructura	 vía400 EXPRESS	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	G CSP-F-185	
		PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		VERSIÓN	001
		FORMATO	FICHA PREDIAL		FECHA	18/02/2015



PROYECTO DE CONCESIÓN	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	UNIDAD FUNCIONAL	4
CONTRATO No.:	APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016	SECTOR O TRAMO	JAIBANÁ-CUCHARAL
PREDIO No.:	TCBG-4-098	MARGEN	Derecha
ABSC. INICIAL	K000+00,01	LONGITUD EFECTIVA	75,17
ABSC. FINAL	K000+75,18		

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	PORTOBELLO SAS - En liquidación	CEDULA	900384547-9	MATRICULA INMOBILIARIA	157-63075
DIRECCION / EMAIL	camacho_asociados11@hotmail.com	DIRECCION DEL PREDIO	LT 4	CEDULA CATASTRAL	2529000020000004017700000000

VEREDA/BARRIO:	CUCHARAL	CLASIFICACION DEL SUELO	SUBURBANO	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	FUSAGASUGA	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	COMERCIO	NORTE	74,27	VÍA FUSAGASUGA - TIBACUY (Mj 1-8)
DPTO.:	CUNDINAMARCA	TOPOGRAFIA	0 - 7 % Plana	SUR	71,91	PORTOBELLO S.A.S. (Mj 10-18)
Predio requerido para:	GLORIETA			ORIENTE	5,69	MUNICIPIO DE FUSAGASUGA (Mj 8-10)
				OCIDENTE	1,18	PORTOBELLO SAS - En liquidación (Mj 18-1)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES			
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN	ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
CAUCHO D=(0,40M a 0,60M)	1	-	Un	1	M1: Cancha sintetica con medidas de 33,00 de largo x 19,80m de ancho, elaborado con una explanacion seguido de una subbase en piedra y gravilla de 0,20m de espesor, una capa de recebo de 0,10m de espesor, una placa en concreto de 0,10m de espesor y un tapete sintetico con caucho molido. Cuenta con una malla en fibra tejida rectangular con medidas de 105,6 m de largo x 5,28m de alto y una guaya perimetral sobre el piso con un longitud de 105,6m y una cubierta en polisombra con medidas de 33,00m de largo x 19,80m de ancho. Adicionalmente cuenta con dos postes en concreto de 6" de 8,00m de alto con su respectiva luminaria. Asi mismo, posee dos arcos que cuenta con 4 travesaños verticales de 3" de 2,20m de alto, 2 travesaños horizontales de 3" de 3,70m de largo, 8 travesaños horizontales de 2" de 0,60m de largo y 4 travesaños verticales de 2" de 2,20m de alto.	653,40	m2
PASTOS NATURALES	71,07	-	m2	2	M2: Cerca mixta con un muro en concreto con medidas de 0,30m de ancho x 0,20m de alto, cuenta con una malla eslabonada de 1,10m de alto, con tubos metalicos de 2" cada 2,00m. Adicionalmente tiene una cerca viva en swinglea con plantulas cada 0,30m con una altura de 1,70m	5,69	m
				3	M3: Cerramiento con un muro en concreto con medidas de 0,12m de ancho x 0,90m de alto, cuenta con una malla eslabonada de 2,15m m de alto, con marco metalico en angulo de 6cm x 6cm cada 3,50m.	30,02	m
				4	M4: Caja para el medidor del acueducto con medidas de 0,80m x 0,80m x 0,40m de profundidad x 0,14m de espesor en ladrillo pañetado, con una tapa en concreto de 0,10m de espesor. V: 0,64m3	0,64	m2

FECHA DE ELABORACIÓN:	18/02/2015	AREA TOTAL TERRENO	43413,88 m ²	OBSERVACIONES: *La vereda consignada en la ficha predial es obtenida de la escritura publica No. 1325 del 24 de marzo de 2011 otorgada en la Notaria 32 de Bogotá *Cuenta con 107,91m2 de M1 dentro del area requerida. Debido a esto se incluye la totalidad de la cancha sintetica toda vez que esta perdura su utilidad. *El abscisado de la presente ficha corresponde al eje denominado ramal 2A que hace parte de la intersección Las Palmas de la Unidad Funcional 4.
Elaboró:	<i>N. Gomez Paipa</i>	AREA REQUERIDA	216,58 m ²	
NICOLAS ALEJANDRO GÓMEZ PAIPA		AREA REMANENTE	0,00 m ²	
M.P.: 25222- 294379 CND		AREA SOBRANTE	43197,30 m ²	
Revisó y Aprobó:	<i>Cesar Augusto Lopez Galan</i>	AREA TOTAL REQUERIDA	216,58 m ²	

 Agencia Nacional de Infraestructura		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSF-F-185	
		PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		VERSIÓN	001
		FORMATO	FICHA PREDIAL		FECHA	18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	UNIDAD FUNCIONAL	4
CONTRATO No.:	APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016	SECTOR O TRAMO	JAIBANÁ-CUCHARAL
PREDIO No.	TCBG-4-098	MARGEN	Derecha
ABSC. INICIAL	K000+00,01	LONGITUD EFECTIVA	75,17
ABSC. FINAL	K000+75,18		

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	PORTOBELLO SAS - En liquidación	CEDULA	900384547-9	MATRICULA INMOBILIARIA	157-63075
		DIRECCION / EMAIL	camacho_asociados11@hotmail.com	CEDULA CATASTRAL	252900002000000040177000000000
		DIRECCION DEL PREDIO	LT 4		

VEREDA/BARRIO:	CUCHARAL	CLASIFICACION DEL SUELO	SUBURBANO	LINDEROS	NORTE	LONGITUD	74,26	COLINDANTES	VÍA FUSAGASUGA - TIBACUY (Mj 1-8)
MUNICIPIO:	FUSAGASUGA	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	COMERCIO	SUR	NORTE		71,91		PORTOBELLO S.A.S. (Mj 9-17)
DPTO:	CUNDINAMARCA	TOPOGRAFIA	0 - 7 % Plana	ORIENTE	SUR		5,69		MUNICIPIO DE FUSAGASUGA (Mj 10-18)
Predio requerido para:	GLORIETA			OCCIDENTE	ORIENTE		1,18		PORTOBELLO SAS - En liquidación (Mj 18-1)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				ITEM		DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES		CANTIDAD	UNID
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN	1	2				
				1	N/A				
				2					

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		CANTIDAD	UNID
5	M5: Kiosko de un piso con cimientos en piedra y espesor de 0.08 m, estructura en 12 verticales de guadua con altura de 2.20 m, recubrimiento del muro en esterilla, cubierta en paja a dos aguas soportada sobre 3 paralelos de agua y 9 perpendiculares	30,38	m2
6	M6: Carreteable en piedra con mezcla en granular compactada	6,58	m2
7	M7: Muro en piedra con altura de 0.60 m y ancho de 0.25 m, base superior en cemento de 0.45 m de ancho y 0.05 m de espesor	2,86	m
8	M8: Muro en piedra de 0.35 m de altura y 0.20 m de ancho, base superior en cemento de 0.22 m y 0.05 m de espesor	2,00	m
9	M9: Portón metálico de una hoja con un marco cuadrado de 5.00 m x 1.60 m, con 23 refuerzos en vertical y 2 diagonales, soportado sobre una 2 columnas de piedra, una de 0.70 m x 0.70 m y altura de 2.10 m y la otra de 0.80 m x 0.80 m y altura de 2.65 m, cubierta a dos aguas en estructura de guadua con 12 paralelos en vertical que se apoyan sobre una base en piedra, techo en esterilla y paja que se soportan sobre 4 paralelos en horizontal de aguadua y 10 perpendiculares	1	un
10	M10: Estructura en ladrillo con altura de 1.00 m, longitud de 4.00 m y espesor de 0.08 m	1	un
11	M11: Cerramiento con muro en piedra de 0.70 m de altura y 0.40 m de ancho, malla eslabonada de 2" y altura de 1.35 m soportada sobre ángulo metálico de 1.65 m de altura separado cada 2.20 m	21,04	m
12	M12: Cerramiento con viga en cemento de 0.14 m de alto y 0.08 m de ancho, con malla eslabonada de 2 y 3/4" soportada sobre estructura en ángulo metálico de 2.20 m de altura separado cada 2 m, y cerca viva tipo crotone morado plantados cada 0.40 m	15,54	m

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público?	NO
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	NO
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	NO
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?	NO
De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?	N/A

FECHA DE ELABORACIÓN:	
Elaboró:	<i>N. Gomez Paipa</i>
	NICOLAS ALEJANDRO GOMEZ PAIPA M.P.: 25222- 294379 CND
Revisó y Aprobó:	<i>[Firma]</i>
	Ing. CESAR AUGUSTO LÓPEZ GALÁN M.P.: 25222-21137 CND

AREA TOTAL TERRENO	43413,88	m ²
AREA REQUERIDA	216,58	m ²
AREA REMANENTE	0,00	m ²
AREA SOBRANTE	43197,30	m ²
AREA TOTAL REQUERIDA	216,58	m²

OBSERVACIONES:	
-----------------------	--



N=972100

E=966600

E=966650

TIBACUY

R2B K0+000.01 D

BP K0+000.00

RAMAL 2B

FUSAGASUGA

N=972050

AREA SOBRANTE
TCBG-4-098

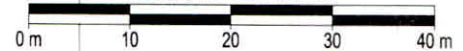
TCBG-4-098
PORTOBELLO S.A.S.
00-02-0004-0177-000
LT 4

R2B K0+075.18 D

TCBG-4-097
MUNICIPIO FUSAGASUGA
00-02-0004-0886-000
Lo AFECTACION AV LAS PALMAS

N=972000

ESCALA GRÁFICA



AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE
CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-116081 CND
APROBÓ: CESAR AUGUSTO LOPEZ GALAN
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-21137 CND

CONVENCIONES

BORDE VIA PROYECTADA	AREA REQUERIDA	
EJE VIA PROYECTADA	AREA CONSTRUIDA	
LINEA DE COMPRA	REQUERIDA	
CHAFLAN DE LLENO	AREA CONSTRUCCIONES	
CHAFLAN DE CORTE	ANEXAS	
EJE DE CICLO RUTA	AREA REMANENTE	
BORDE CICLO RUTA	LINDERO	
CAMINO O SENDERO	POSTE	
VIA EXISTENTE	CERCAS	
	FUENTES HIDRICAS	
	LINEA ALTA TENSION	



ELABORÓ: NICOLAS A. GOMEZ PAIPA
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-294379 CND

PROPIETARIO:
PORTOBELLO SAS - En liquidación

DIBUJÓ: NICOLAS A. GOMEZ PAIPA
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-294379 CND

CUADRO DE AREAS (M2)

AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:
216.58 m ²	43413.88 m ²	0.00 m ²	43197.30 m ²	0.00 m ²

FECHA ELAB.:
26/07/2019

ESCALA:
1:750

UNIDAD FUNCIONAL:
4

PLANO:
1 DE 2

No. CATASTRAL
25290000200000004017700000000

FICHA GRAFICA No.
TCBG-4-098

CUADRO DE COORDENADAS			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	972065.16	966575.76	4.94
2	972065.23	966580.70	
3	972065.74	966589.58	8.90
4	972065.27	966596.76	7.20
5	972065.19	966604.43	7.67
6	972064.72	966643.01	38.59
7	972064.64	966649.75	6.73
8	972064.64	966649.99	0.24
9	972062.59	966649.05	2.26
10	972059.54	966647.47	3.43
11	972060.51	966640.70	6.85
12	972061.16	966633.37	7.35
13	972061.43	966626.03	7.35
14	972061.48	966621.44	4.59
15	972061.55	966619.70	1.74
16	972063.84	966586.17	33.61
17	972063.88	966585.01	1.16
18	972063.98	966575.75	9.26
1	972065.16	966575.76	1.18
AREA REQUERIDA = 216.58 M2			


AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT		REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN <small>ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25222-116091 CND</small>	CONVENCIONES	
APROBÓ: CESAR AUGUSTO DÍEZ GALÁN <small>ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25222-21137 CND</small> 		BORDE VIA PROYECTADA 	AREA REQUERIDA 	
		EJE VIA PROYECTADA 	AREA CONSTRUIDA REQUERIDA 	
ELABORÓ: NICOLAS A. GOMEZ PAIPA <small>ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25222-294379 CND</small>		LINEA DE COMPRA 	AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS 	
DIBUJÓ: NICOLAS A. GOMEZ PAIPA <small>ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25222-294379 CND</small>		CHAFLAN DE LLENO 	AREA REMANENTE 	
PROPIETARIO: PORTOBELLO SAS - En liquidación		CHAFLAN DE CORTE 	LINDERO 	
CUADRO DE AREAS (M2)		EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA 	POSTE 	
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:
216.58 m ²	43413.88 m ²	0.00 m ²	43197.30 m ²	0.00 m ²
FECHA ELAB.: 26/07/2019		UNIDAD FUNCIONAL: 4		No. CATASTRAL: 25290000200000004017700000000
ESCALA:		PLANO: 2 DE 2		FICHA GRAFICA No. TCBG-4-098

	FORMATO EXPEDICION CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANISTICO	Código: FO-DI-0XX
	PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO	Versión: 1
		Página: 1 de 3
Elaboró: Profesional Universitario MECI-CALIDAD	Revisó: Secretario de Planeación Profesional Universitario	Aprobó: Comité MECI – CALIDAD - Alcalde

FECHA: 18 DE OCTUBRE DE 2018

RADICACION: 0317

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO	
Propietario: PORTOBELLO SAS Número Catastral: 00-02-0004-0177-000 Número Matrícula Inmobiliaria: 157-63075 Área del predio: 43.414 m ² Área construida: 566 m ² Clasificación del Suelo: SUB-URBANO 1 Localización: SECTOR CUCARAL Dirección: LT 4 Datos del solicitante: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI Numero de recibo: 08-2018022864	
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	
Georeferenciado: NO Detalles del Entorno: NO Curvas de nivel: NO Localización del predio: NO Cuadro de coordenadas: NO Cuadro de mojones y distancias: NO Cuadro de áreas: NO Identificación de Vecinos de los predios colindantes: NO	
DEFINICIÓN	
AFECTACIONES HIDRICAS Ronda Hidrica:	Solicitar concepto de la Corporación Autónoma Regional Cundinamarca –CAR, para dar categoría al cuerpo de agua que se evidencian en la cartografía oficial del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Decreto 1449 de 1977 consagra en su artículo 3 literal b, que los propietarios de predios, tienen la obligación de mantener cobertura boscosa en Áreas Forestales Protectoras, dentro de las cuales define como tal una faja no inferior a 30 metros de ancha, paralela a las líneas de mareas máximas, a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no, y alrededor de los lagos o depósitos de agua
AFECTACIONES VIALES Plan Vial:	SECCIÓN 1. VÍAS ARTICULO 86. Concepto. Entiéndase por Sistema Vial Municipal como el conjunto de elementos dinámicamente interrelacionados conformados por los corredores viales, sus estructuras, obras de arte y los elementos reguladores del tránsito. ARTICULO 87. Adóptese como Plan Vial Municipal el proyecto correspondiente, generado y aprobado dentro del marco del Plan de Ordenamiento Territorial, para ser implementado y puesto en marcha, con carácter obligatorio por las autoridades municipales, siguiendo los lineamientos descritos en el Documento Técnico de Soporte y el Plano denominado Plan Vial Urbano. AFECTACION VIAL V-2 (50 metros) – Avenida Las Palmas proyección vía a Novillero
AREAS DE RESERVA O ZONA DE PROTECCIÓN:	Artículo 174. P.O.T. DEFINICIÓN. La zona de conservación hidrológica y protección de nacimientos se refiere al área determinada para la realización de un manejo sostenible de los cuerpos hídricos. (Ríos, quebradas, lagunas, pantanos, humedales, etc.) Comprende el cauce natural, la ronda hidráulica de los cuerpos de agua y las áreas de protección respectivas. Artículo 175. P.O.T. CAUCE NATURAL. El cauce natural es el área de uso público ocupada por una corriente natural al alcanzar niveles máximos por corrientes ordinarias. El cauce debe mantenerse en su estado natural; en caso de riesgo o amenaza podrán ser canalizados y rectificadas algunos tramos, contando con la respectiva autorización de las autoridades ambientales competentes, sin alterar en mayor medida su equilibrio ecológico y

	FORMATO EXPEDICION CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANISTICO	Código: FO-DI-0XX
	PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO	Versión: 1
		Página: 2 de 3
Elaboró: Profesional Universitario MECI-CALIDAD	Revisó: Secretario de Planeación Profesional Universitario	Aprobó: Comité MECI – CALIDAD - Alcalde

FECHA: 18 DE OCTUBRE DE 2018

RADICACION: 0317

	<p>cualidades paisajísticas. Bajo ninguna circunstancia los cauces de agua naturales podrán ser rellenados.</p> <p>Artículo 176. RONDA HIDRAULICA. La ronda hidráulica de los cuerpos de agua es la franja de terreno no edificable, de uso público, constituida por franjas paralelas a las líneas de borde del cauce permanente, con un ancho suficiente que garantice la amortiguación de crecientes, la recarga hídrica, la preservación ambiental y el equilibrio ecológico.</p> <p>A) Se establece como ronda un ancho no inferior de treinta (30) metros paralelos al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de ríos y quebradas en zonas urbanas no desarrolladas.</p> <p>B) Se establece como ronda un ancho no inferior de quince (15) metros paralelos al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de quebradas en zonas urbanas desarrolladas.</p> <p>C) Se establece como ronda un ancho no inferior de diez (10) metros paralelos al nivel máximo de aguas a cada lado de las escorrentías naturales de los terrenos en zonas urbanas no desarrolladas.</p> <p>Artículo 178. DEMARCACIÓN DE LAS RONDAS Y ÁREAS DE PROTECCIÓN. La demarcación en los planos oficiales de las rondas y áreas de protección de los cuerpos de agua en el municipio estará a cargo de la Oficina de Planeación Municipal, con base en los estudios técnicos que deben contar con el visto bueno de la autoridad ambiental competente.</p> <p>Artículo 179. USOS. En las zonas de protección de los recursos hídricos se permiten los siguientes usos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Forestal, siempre y cuando no se empleen especies vegetales que afecten el recurso hídrico. • Recreación pasiva, eliminando impactos ecológicos negativos y reduciendo al mínimo el uso de zonas duras u otro tratamiento que afecte la permeabilidad de los suelos y las cadenas ecológicas.
PATRIMONIO DE INTERES CULTURAL	NINGUNA
OTRAS AFECTACIONES	NINGUNA

OBSERVACIONES

- Dar cumplimiento a la Normas Sismo Resistente Colombiana (NSR-2010) Ley 400 del 97 Según su categoría
- Anexar Factibilidad de servicio públicos, con planos de esquemas, enlace al servicio público (acueducto, red eléctrica.)
- El presente concepto de uso de suelo se expide con base en el Acuerdo 29 del 2001 Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T) y/o Decretos que lo reglamentan.
- El presente concepto es de carácter informativo. No constituye un permiso de funcionamiento. Ni otorga derechos ni obligaciones al peticionario. (Numeral 3 Artículo 51 del Decreto 1469 de 2010, recopilado por el Decreto 1077 de 2015).
- Si este concepto de uso del suelo permite una actividad comercial deberá cumplir con lo siguiente:
 - a. Los requisitos exigidos en la ley 232 del 95.
 - b. La actividad comercial se deberá desarrollar en el interior del establecimiento y no en el espacio público. Los usos que se pueden ejercer en el predio son los autorizados por la respectiva licencia de construcción.
- Lote parcialmente construido.



CONCEPTO DE NORMA SEGÚN ACUERDO 029 DEL 2001 P. O. T. (VIGENTE)



	FORMATO EXPEDICION CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANISTICO		Código: FO-DI-0XX
	PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO		Versión: 1
			Página: 3 de 3
Elaboró: Profesional Universitario MECI-CALIDAD	Revisó: Secretario de Planeación Profesional Universitario	Aprobó: Comité MECI – CALIDAD - Alcalde	

FECHA: 18 DE OCTUBRE DE 2018

RADICACION: 0317

SUELO SUB URBANO NO. 1 NOVILLERO – CUCHARAL – LA VENTA			
Uso Principal: Vivienda campestre, recreacional y turístico.			
Uso Compatible: Comercio tipo 1, Institucional tipo 1.			
Uso Condicionado: Desarrollos agropecuarios.			
Usos Prohibidos: Todos los no mencionados			
Área mínima del predio: El área mínima del predio sobre el cual se desarrollará será de 1 hectárea.			
Índice de Ocupación: El índice máximo de ocupación será del 20% del área del predio, y el restante 80% es el área a reforestar con especies nativas.			
Índice de Construcción: El índice máximo de construcción será del 30% del área del lote.			
Densidad Máxima de Vivienda: El número de viviendas estará asociado a la potencialidad y demanda de recursos naturales de la cuenca del área de influencia, con especial énfasis en el recurso hídrico, tanto en el abastecimiento como en disposición final, dicho número no podrá ser superior a siete (7) viviendas por hectárea.			
Aislamientos: Los aislamientos posterior, anterior mínimo de diez (10.00 Mts) y laterales serán mínimo de cinco (5.00) metros.			
VIVIENDA INTERES SOCIAL (Decreto 075 del 23 de Enero de 2003)			
APLICA	SI	NO	X
OBSERVACIONES			
<ul style="list-style-type: none"> Presentar anteproyecto. Para solicitar proceso de urbanismo, según resolución 1002 de 2010 anexa: plano topográfico objeto de la solicitud, firmado por profesional; plano del proyecto urbanístico, debidamente firmado por arquitecto; certificación expedida por las empresas de servicios públicos domiciliarios, o autoridad municipal o distrital competente indicando la disponibilidad inmediata; estudio detallados de amenaza y riesgo por fenómeno de remoción en masa e inundaciones ambientales que señalen las medidas de mitigación de riesgos, en predios ubicados en zonas de amenaza de origen geotécnico o hidrológico y permitan la viabilidad de futuros desarrollos. 		 Arq. FABIO H. SABOGAL RUIZ PROFESIONAL UNIVERSITARIO	
		 ARQ. TANIA B. GUALTEROS GIL DIRECCION DE INFORMACION Y PLANIFICACION TERRITORIAL DIRECTORA	



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-4-098

CLASE DE INMUEBLE: SUBURBANO - LOTE DE TERRENO

DIRECCIÓN: LT 4

VEREDA/BARRIO: CUCHARAL

MUNICIPIO: FUSAGASUGÁ

DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

SOLICITANTE: El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017. Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.

BOGOTÁ D.C., NOVIEMBRE 26 DE 2020



TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. Solicitante
- 1.2. Tipo de inmueble.
- 1.3. Tipo de avalúo.
- 1.4. Marco Normativo.
- 1.5. Departamento.
- 1.6. Municipio.
- 1.7. Vereda o Corregimiento.
- 1.8. Dirección del inmueble.
- 1.9. Abscisado de área Requerida.
- 1.10. Uso Actual Del Inmueble.
- 1.11. Uso Por Norma.
- 1.12. Información Catastral.
- 1.13. Fecha visita al predio.
- 1.14. Fecha del informe de avalúo.

2. DOCUMENTOS

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 3.1. Propietario
- 3.2. Título de adquisición
- 3.3. Matricula inmobiliaria
- 3.4. Observaciones jurídicas

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

- 4.1. Delimitación del sector
- 4.2. Actividad predominante
- 4.3. Topografía
- 4.4. Características climáticas
- 4.5. Condiciones agrologicas
- 4.6. Servicios públicos
- 4.7. Servicios comunales
- 4.8. Vías de acceso y transporte

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

- 6.1. Ubicación



- 6.2. Área del terreno
- 6.3. Linderos
- 6.4. Vías de acceso al predio
- 6.5. Unidades fisiográficas
- 6.6. Áreas construidas
- 6.7. Características constructivas
- 6.8. Anexos, otras construcciones
- 6.9. Cultivos y especies

7. **MÉTODOS VALUATORIOS**

8. **INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA**
 - 8.1. Relación de ofertas obtenidas
 - 8.2. Depuración del mercado

9. **INVESTIGACIÓN DIRECTA**
 - 9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa)

10. **CÁLCULOS VALOR TERRENO**
 - 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
 - 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente
 - 10.3. Servidumbres
 - 10.4. Zonas de protección

11. **CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN**
 - 11.1. Costos de reposición
 - 11.2. Depreciación (fitto y corvinni)

12. **CALCULO VALOR ANEXOS**
 - 12.1. Costos de reposición
 - 12.2. Depreciación (fitto y corvinni)

13. **CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES**
 - 13.1. Soportes de valores de cultivos y especies

14. **CONSIDERACIONES GENERALES**

15. **RESULTADO DE AVALÚO**

16. **DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA**



1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017 de prestación de servicios Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **MARCO JURÍDICO:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Decreto 1420 de 1998, Decreto 2181 de 2006, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014, Resolución IGAC 316 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.
- 1.5. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.6. **MUNICIPIO:** Fusagasugá.
- 1.7. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** Cucharal.
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** LT 4
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K000+00,01D y abscisa final K000+75,18 D.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Comercial.
- 1.11. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del municipio de Fusagasugá – Cundinamarca el uso por norma del predio es de SUBURBANO.
- 1.12. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

4

Cedula. Catastral actual	25-290-00-02-00-00-0004-0177-0-00-00-0000
Área de terreno	4 Ha 3414,00 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	566,00 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2020	\$ 722.793.000

Fuente: Consulta catastral IGAC.

- 1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 17 de noviembre de 2020.
- 1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALUÓ:** 26 de noviembre de 2020.

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Ficha Predial del PREDIO TCBG-4-098.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-4-098.
- Certificado Catastral.
- Títulos de Adquisición.



DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Consulta Catastral del predio.
- Estudio de títulos de PREDIO TCBG-4-098.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS: PORTOBELLO S.A.S- EN LIQUIDACIÓN NIT 900.384.547-9

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Escritura pública 1325 del 24 de marzo de 2011 de la Notaria 32 de Bogotá.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 157-63075.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: Se destaca que según folio de matrícula inmobiliaria No. 157-63075, sobre el predio objeto de avalúo recaen el siguiente gravamen y limitaciones de dominio:

- Anotación 7: Embargo en proceso de Fiscalía, suspensión del poder dispositivo, Oficio 119 del 02 de junio de 2016 emitido por la Fiscalía General de La Nación.

NOTA: El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: La vereda Cucharal en el sector Novilleros se localiza al occidente del perímetro urbano del municipio de Fusagasugá, y delimita de la siguiente manera, al norte con el perímetro urbano de Fusagasugá; al oriente con el perímetro urbano de Fusagasugá; al sur con el perímetro urbano de Fusagasugá; al occidente con la vereda Santa Maria.¹

5

LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ – CUNDINAMARCA	
	
Fuente: Google Maps, Consulta: 20 de noviembre de 2020, https://www.google.com/maps/place/FUSAGASUGÁ+CUNDINAMARCA	

1. Página oficial del municipio, <http://www.fusagasuga-cundinamarca.gov.co/Paginas/default.aspx>



- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente el sector depende principalmente del comercio localizado a lo largo de las vías principales, al igual que el desarrollo del sector turístico, condominios campestres y usos comerciales.
- 4.3. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del predio objeto de avalúo es de topografía plana, del 0 al 7%.
- 4.4. **CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico Medio Húmedo. La altura promedio es de 1700 msnm, y la temperatura media anual es de 20 °C. ²
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MQXb, cuenta con un valor potencial de 73, y las siguientes características ³:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGIA	TAXONOMIA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MQXb	Medio Húmedo	Depósitos aluvio coluviales	Humic Hapludults, Typic Hapludalfs	Moderadamente profundo excesivamente drenados, Fertilidad Moderada	No aplica

- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica, gas y alcantarillado, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.
- 4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Fusagasugá.
- 4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al occidente del municipio, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, se puede acceder en servicio particular, publico individual (taxi) y/o mototaxi y público colectivo (rutas intermunicipales), a cualquier hora prestados desde el centro del municipio, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 5 minutos.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

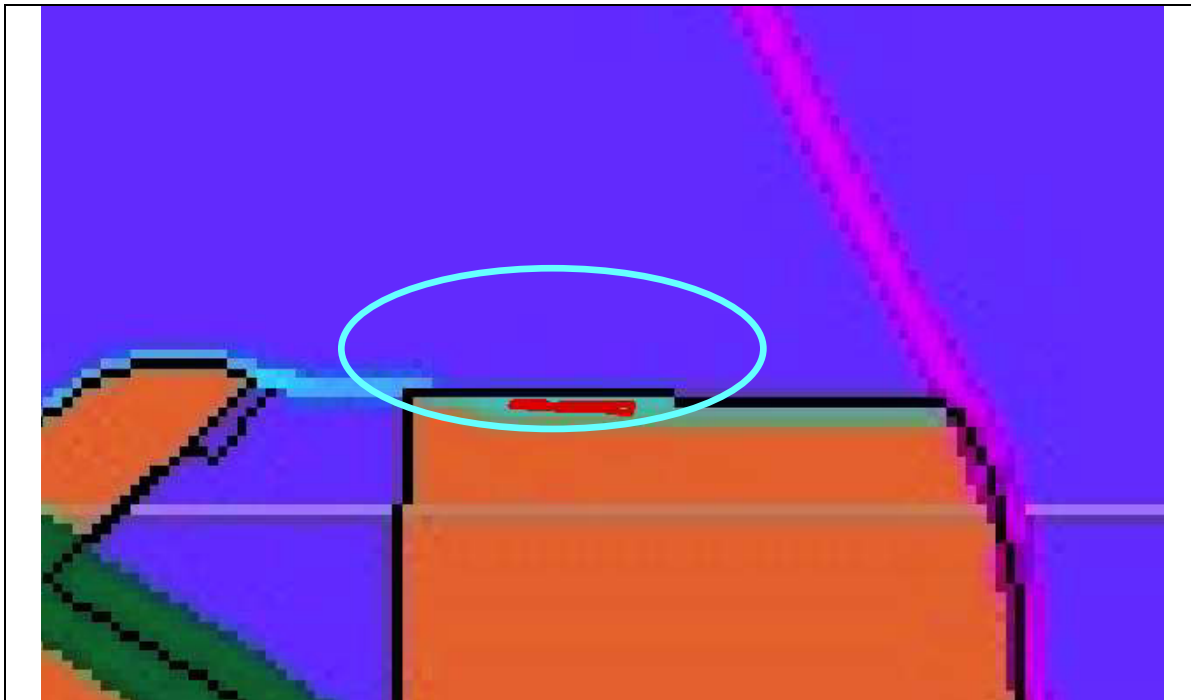
NORMA URBANÍSTICA APLICADA: De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Fusagasugá – Cundinamarca, aprobado mediante Acuerdo 029 de 2001, y de conformidad con el certificado de

² Ibíd.

³ Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Agrología. Estudio General de suelos del Departamento de Cundinamarca. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso, Bogotá D.C., 1994.



uso del suelo expedido por la Secretaria de Planeación e Infraestructura de Fusagasugá, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en las zonas de las cuales sus usos es ZONA SUBURBANA. (Ver anexo 16.2 – Certificación uso del suelo).



CONVENCIONES

ZONA DE PROTECCION	37'695,963,04 M2
ZONA DE CONSERVACION HIDROLOGICA	5'474,534,32 M2
ZONA DE AMORTIGUACION DE AREAS PROTEGIDAS.	8'303,440,41 M2
ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA.	21'969,614,89 M2
ZONA DE PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA CAMPESTRE	26'127,118,94 M2
ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL	70'663,926,91 M2
PARQUE INDUSTRIAL ZONA 1R	846,279,49 M2
PARQUE INDUSTRIAL ZONA 2R (CENTRO AGROTECNOLOGICO DE COMERCIALIZACION Y EXPOSICIONES DEL SURBATA)	999,814,85 M2
ZONA SUBURBANA 1	3'782,964,46 M2
CENTROS POBLADOS	181,696,88 M2
ZONA URBANA	13'019,404,10 M2
ZONA EXPANSION-1	1'041,826,82 M2
ZONA EXPANSION-2	38,533,71 M2
ZONA EXPANSION-3	68,091,52 M2
ZONA PLANTA TRATAMIENTO AGUAS RESIDUALES	
ZONA TRATAMIENTO RESIDUOS SOLIDOS	
ZONA PLANTA DE SACRIFICIO ANIMAL REGIONAL	

	CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES.
	DIVISION VEREDAL.
	RIOS PRINCIPALES
	DIVISION PREDIAL

Fuente: Zonificación de uso de suelo Rural – Municipio de FUSAGASUGÁ.



6. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN: Se trata de un predio ubicado a 0.2 Km aproximadamente del perímetro urbano del municipio de Fusagasugá Cundinamarca.



Fuente: Google Earth, Consulta: 20 de noviembre de 2020

6.2. ÁREA DEL TERRENO: El predio objeto de avalúo presenta las siguientes dimensiones respecto a su terreno:

ÁREA TOTAL TERRENO:	43413.88 m ²
ÁREA REQUERIDA:	216.58 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	43197.30 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	216.58 m²

Fuente: Ficha predial TCBG-4-098.

6.3. LINDEROS: Los linderos del área de adquisición se relaciona a continuación:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	74.27	VÍA FUSAGASUGÁ - TIBACUY (Mj 1-8)
ORIENTE	5.69	MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ (Mj 8-10)
SUR	71.91	PORTOBELLO S.A.S (MJ 10-18)
OCCIDENTE	1.18	PORTOBELLO SAS-En liquidación (Mj 18-1)

Fuente: Ficha predial TCBG-4-098.



- 6.4. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por las vías pavimentada la cual es la calle 8A y la carrera 24b, estas vías se encuentran pavimentadas en buen estado, con una calzada en dos sentidos.
- 6.5. **UNIDADES FISIAGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 216,58 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Medio Húmedo, con pendiente plana, su uso actual es comercial, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes y energía, la norma de uso del Suburbano.
- 6.6. **ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.7. **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.8. **ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexo.

CONSTRUCCIÓN	USO	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Cancha sintética con medidas de 33,00 de largo x 19,80 m de ancho, elaborado con una explanación seguido de una subbase en piedra y gravilla de 0.20 m de espesor, una capa de recebo de 0.10m de espesor, una placa en concreto de 0.10 m de espesor y un tapete sintético con caucho molido. Cuenta con una malla en fibra tejida rectangular con medidas de 105.6 m de largo x 5.28 m de alto y una guaya perimetral sobre el piso con una longitud de 105.6 m y una cubierta en polisombra con medidas de 33.00 m de largo x 19.80 m de ancho. Adicionalmente cuenta con dos postes en concreto de 6" de 8.00m de alto con su respectiva luminaria. Así mismo, posee dos arcos que cuenta con 4 travesaños verticales de 3" de 2.20m de alto 2 travesaños horizontales de 3" de 3,70 m de largo. 8 travesaños horizontales de 2" de 0.60m de largo y 4 travesaños verticales de 2" de 2.20m de alto.	Recreación	653.40m ²	7	Bueno	30



M2: Cerca mixta con un muro en concreto con medidas de 0.30m de ancho x 0,20m de alto, cuenta con una malla eslabonada de 1.10 m de alto, con tubos metálicos de 2" cada 2,00m. Adicionalmente tiene una cerca viva en swinglea con plántulas cada 0,30m con una altura de 1,70m.	Cerramiento	5.69m	10	Bueno	100
M3: Cerramiento con un muro en concreto con medidas de 0.12 m de ancho x 0.90 de alto. Cuenta con una malla eslabonada 2.15 m de alto con maco metálico en ángulo de 6cmx 6cm cada 3,50m.	Cerramiento	30.02 m	10	Bueno	100
M4: Caja para el medidor del acueducto con medidas de 0.8m / 0.8 m x 0.4m de profundidad -0.14 de espesor en ladrillo pañetado, con una tapa en concreto de 0.10 de espesor volumen 0.64m ³	Desagüe	0.64 m ²	10	Bueno	70
M5: Kiosko De Un Piso Con Cimientos En Piedra Y Espesor de 0.08m, Estructura En 12 Verticales De Guadua Con Altura De 2.20 M, Recubrimiento Del Muro En Esterilla, Cubierta En Paja A Dos Aguas Soportada Sobre 3 Parales De Agua Y 9 Perpendiculares.	Recreación	30.38 m ²	10	Bueno	50
M6: Carreteable en piedra con mezcla en granular compactado	Vía	6.58 m ²	N/A	Bueno	N/A
M7: Muro en piedra con altura de 0.60 m y ancho de 0.25 m, base superior en cemento de 0.45 m y 0.05 m de espesor.	Muro	2.86 m	10	Bueno	100
M8: Muro en piedra de 0.35 m de altura y 0.2m de ancho, base superior en cemento de 0.22 m y 0.05m de espesor	Muro	2.00 m	10	Bueno	100
M9: Portón metálico de una hoja con un marco cuadrado de 5.00 m x 1.60 m, con 23 refuerzos en vertical y 2 diagonales, soportado sobre 2 columnas de piedra, una de 0.70 m x 0.7 m y altura de 2.10 m y la otra de 0.80 m x 0.8 m y altura de 2.65 m, cubierta a dos aguas en estructura de guadua con 12 parales en vertical que se apoyan sobre una base en piedra, techo en estrella y paja que soportan sobre 4 parales en	Entrada	1 un	10	Bueno a regular	100

10



horizontal de aguada y 10 perpendiculares.					
M10: Estructura en ladrillo con altura de 1.00 m longitud de 4 00 m y espesor de 0.08 m	Muro	1 Un	10	Bueno	70
M11: Cerramiento con muro en piedra de 0 70 m de altura y 0.40 m de ancho, malla electro soldada de 2" y altura de 1.35 soportada sobre Angulo metálico de 1.65 m de altura separada cada 2.20m.	Muro	21,04 m	10	Bueno	100
M12: Cerramiento con viga en cemento de 0.14 m de altura y 0.08 m de ancho, con malla eslabonada de 2 3/4" soportada sobre estructura en ángulo metálico de 2.20 m de altura, separada cada dos m, y cerca viva tipo crotone morado plantados cada 40 cm	Cerramiento	15.54m	10	Bueno	100

6.9. CULTIVOS ESPECIES: La franja objeto de adquisición predial al momento de visita presenta como cultivos y/o especies, los siguientes ítems:

11

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD
Caucho D= (0,40 M a 0,60 M)	1 un
Pastos naturales	71,07 m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-4-098.

7. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

MÉTODO COMPARACIÓN 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.



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.

Ya que no se trata de una edificación nueva, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y la depreciación por estado de conservación, para eso se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, para así hallar el valor actual de la construcción.

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

Unidad fisiográfica 1

Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno bajo el régimen normativo de ZONA SUBURBANA, se partió del análisis de las siguientes ofertas del sector.

ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGA - AGROPECUARIO								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (Ha)	AREA CONSTRUIDA (M2)
1	3108586230	Jairo Riveros	Fusagasuga	Bosachoque	Finca	\$ 450,000,000	0.3000	320
2	3144348522	Carmen Sandoval	Fusagasuga	Bosachoque	Finca	\$ 800,000,000	0.3500	700
3	3165146908	Marina	Fusagasuga	Resguardo	Finca	\$ 250,000,000	0.1581	200
4	3114528377	Alcira	Fusagasuga	Resguardo	Lote	\$ 350,000,000	0.4000	0.00

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

Unidades fisiográficas 1

Método de Comparación o de Mercado: Para determinar el valor de M2 de suelo Suburbano, por prácticas valuatorias, se realizó la investigación de mercado de los mejores valores agropecuarios del sector, se encontró tres ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:



ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGA - AGROPECUARIO												
ITEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (HA)	VALOR (HA)	ÁREA (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL
1	3108586230	Jairo Riveros	Fusagasuga	Bosachoque	Finca	\$ 450,000,000.00	\$ 427,500,000	0.3000	\$ 838,333,333	320.00	\$ 550,000	\$ 176,000,000
2	3144348522	Carmen Sandoval	Fusagasuga	Chinauta - San Pablo	Finca	\$ 800,000,000.00	\$ 760,000,000	0.3500	\$ 871,428,571	700.00	\$ 650,000	\$ 455,000,000
3	3165146908	Marina	Fusagasuga	Resguardo	Finca	\$ 250,000,000.00	\$ 245,000,000	0.1581	\$ 853,889,943	200.00	\$ 550,000	\$ 110,000,000
4	3114528377	Alicia	Fusagasuga	Resguardo	Lote	\$ 350,000,000.00	\$ 339,500,000	0.4000	\$ 848,750,000	0.00	\$ -	\$ -
MEDIA ARITMETICA						\$ 853,100,461.96						
DESVIACION ESTÁNDAR						13,826,755.27	LIMITE SUPERIOR	\$ 866,927,217.23				
COEFICIENTE DE VARIACION						1.62%	LIMITE INFERIOR	\$ 839,273,706.68				
VALOR ADOPTADO / HA						\$853,100,500						

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:

De acuerdo con el artículo 9 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas de alguna manera comparables, se pueden adoptar valores, por lo que no es necesario realizar la investigación directa

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Unidad fisiográfica 1

Para determinar el valor de metro cuadrado de terreno en suelo Suburbano; al no encontrar ofertas representativas para dicha normatividad, de conformidad con la técnicas valuatorias para la valoración de áreas Suburbanas, se tomaron los mayores valores agropecuarios encontrados en la zona y se adicionó por unidad de terreno el valor de urbanismo correspondiente para el sector donde se encuentra el inmueble en estudio, de acuerdo con las condiciones urbanísticas con las que cuenta dicho sector, tales como redes, vías y otros, que fueron constatados en la visita de inspección realizada. De conformidad con el estudio de mercado realizado en la zona se determinó en \$108.000 por metro cuadrado de terreno.



COSTOS UNITARIOS DE URBANISMO SOBRE AREA NETA			
PESO DE LAS ACTIVIDADES DE URBANISMO			
ITEM	DESCRIPCION	ITEM	VR-UNIT (\$/M2)
I	PRELIMINARES	X	\$ 20,298
II	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS		
	ACUEDUCTO	X	\$ 3,473
	ALCANTARILLADO	X	\$ 13,593
III	INSTALACIONES ELECTRICAS	X	\$ 33,236
VI	VIAS		
	URB. PRIMARIO - AFIRMADO Y EXCAVACIÓN A MÁQUINA	X	\$ 16,082
	VIA V3 a V4 en Asfalto	X	\$ 21,440
	VR-UNIT (\$/M2)		\$ 108,122
	VALOR M2 DE URBANISMO ADOPTADO		\$ 108,000

Finalmente, y de conformidad con lo definido anteriormente, el valor por metro cuadrado de terreno para el área de terreno correspondiente a la UF1 es el siguiente:

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD		VALOR	
		Metro cuadrado	M2	\$
U.F.1	Urbanismo		\$	108.000
	Valor Final	M2	\$	193.310

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad fisiográfica 1

Oferta 1: Finca sobre la vía panamericana, vereda Bosachoque, topografía plana a ligeramente plana, con un área de terreno de 0.3 Ha, cuenta con dos construcciones, cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos. Fuente: información verificada en campo

Oferta 2: Finca sobre la vía Panamericana, vereda Bosachoque, topografía plana a ligeramente plana, con un área de terreno de 0.35 Ha, cuenta con una casa grande, dos piscinas y salón de eventos, cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos. Fuente: información verificada en campo

Oferta 3: Finca a 3 minutos de la vía panamericana, vereda El Resguardo, topografía plana a ligeramente plana, con un área de terreno de 0.1581 Ha,



cuenta con dos casas prefabricadas, cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos. Fuente: información verificada en campo.

Oferta 4: Lote de terreno sobre la vía Panamericana, topografía plana a ligeramente plana, con un área de terreno de 0.4 Ha, cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos. Fuente: información verificada en campo.

10.3. SERVIDUMBRES

El predio objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área de terreno requerida.

10.4. ZONAS DE PROTECCION

El predio objeto de avalúo no presenta zonas de protección en el área de terreno requerida.

11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCIONES

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

12. CALCULOS VALOR ANEXOS

12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 195.

12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI

La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones anexas.



ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	7	30	23,33%	2	16,55%	\$141.710,56	\$23.454,25	\$118.256,31	\$ 118.000
M2	10	100	10,00%	2	7,89%	\$224.390,58	\$17.708,23	\$206.682,35	\$ 207.000
M3	10	100	10,00%	2	7,89%	\$358.027,24	\$28.254,44	\$329.772,80	\$ 330.000
M4	10	70	14,29%	2	10,48%	\$968.520,47	\$101.549,23	\$866.971,24	\$ 867.000
M5	10	50	20,00%	2	14,22%	\$41.497,97	\$5.902,13	\$35.595,84	\$ 36.000
M6	N/A	N/A	N/A	2	N/A	\$67.737,99	N/A	\$67.737,99	\$ 68.000
M7	10	100	10,00%	2	7,89%	\$155.657,34	\$12.284,01	\$143.373,33	\$ 143.000
M8	10	100	10,00%	2	7,89%	\$96.080,00	\$7.582,35	\$88.497,65	\$ 88.000
M9	10	100	10,00%	2,5	13,15%	\$1.863.000,00	\$244.943,51	\$1.618.056,49	\$ 1.618.000
M10	10	70	14,29%	2	10,48%	\$602.944,00	\$63.218,59	\$539.725,41	\$ 540.000
M11	10	100	10,00%	2	7,89%	\$127.955,72	\$10.097,88	\$117.857,84	\$ 118.000
M12	10	100	10,00%	2	7,89%	\$476.344,23	\$37.591,66	\$438.752,57	\$ 439.000

13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES**13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES**

En el área a intervenir se encuentran los siguientes cultivos y/o especies objeto de avalúo (Ver anexo 16.4. Presupuesto Cultivos Y Especies):

CULTIVO / ESPECIE	PRECIO
Caucho D= (0,40 M a 0,60M)	\$ 130.904
Pastos naturales	\$245



14. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio presenta una ubicación con frente sobre la calle 8A y la carrera 24b, vías en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El predio esta ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo urbanístico comercial, el sector cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos básicos.
- El predio presenta un topografía definida como plana.
- El predio objeto de avaluo no presenta servidumbres en el area requerida.
- El predio objeto de avaluo no presenta zonas de proteccion en el area requerida.
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaremos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.

17



15. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m2	216,58	\$ 193.310	\$ 41.867.080
TOTAL TERRENO				\$ 41.867.080
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m2	653,40	\$ 118.000,00	\$ 77.101.200
M2	m	5,69	\$ 207.000,00	\$ 1.177.830
M3	m	30,02	\$ 330.000,00	\$ 9.906.600
M4	m2	0,64	\$ 867.000,00	\$ 554.880
M5	m2	30,38	\$ 36.000,00	\$ 1.093.680
M6	m2	6,58	\$ 68.000,00	\$ 447.440
M7	m	2,86	\$ 143.000,00	\$ 408.980
M8	m	2,00	\$ 88.000,00	\$ 176.000
M9	un	1	\$ 1.618.000,00	\$ 1.618.000
M10	un	1	\$ 540.000,00	\$ 540.000
M11	m	21,04	\$ 118.000,00	\$ 2.482.720
M12	m	15,54	\$ 439.000,00	\$ 6.822.060
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 102.329.390
CULTIVOS Y/O ESPECIES				
Caucho D=(0,40M a 0,60M)	Un	1	\$ 130.904,00	\$ 130.904
Pastos naturales	m2	71,07	\$ 245,00	\$ 17.412
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 148.316
TOTAL AVALUO				\$ 144.344.786

18

TOTAL AVALÚO: CIENTO CUARENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$144.344.786,00).

Bogotá, D.C., 26 de noviembre de 2020.
Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
Matricula RNAP F-01-96
RAA AVAL-17035154

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1014242133



16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

16.1.1. ENTORNO

ENTORNO



ENTORNO



16.1.2. CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1 CANCHA



M1 CANCHA





M3 CERRAMIENTO



M6 CARRETEABLE



M9 PORTÓN



M12 CERRAMIENTO Y CERCA VIVA





16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO

	FORMATO EXPEDICION CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANISTICO	Código: FO-DI-0XX
	PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO	Versión: 1
	Elaboró: Profesional Universitario / Revisó: Secretario de Planeación Profesional Universitario / Aprobó: Comité MECI - CALIDAD - Akade	Página: 1 de 3

FECHA: 18 DE OCTUBRE DE 2018

RADICACION: 0017

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO	
Propietario: PORTOBELLO SAS Número Catastral: 06-02-0004-0177-660 Número Módulo Inmobiliario: 187-69073 Área del predio: 42.414 m ² Área construida: 566 m ² Clasificación del Suelo: SUB-URBANO 1 Localización: SECTOR CUCHARAL Dirección: LT 4 Datos del solicitante: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI Número de recibo: 06-2018029964	
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	
Georreferenciado: NO Cuadro de coordenadas: NO Detalles del Error: NO Cuadro de mognes y distancias: NO Curvas de nivel: NO Cuadro de áreas: NO Localización del predio: NO Identificación de Vecinos de los predios colindantes: NO	
DEFINICIÓN	
AFECCIONES HORCAS Nueva Hércules:	Señalar concepto de la Corporación Autónoma Regional Cundinamarca -CAR, para dar categoría al cuerpo de agua que se exhibieron en la cartografía oficial del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Decreto 1443 de 1977 con cargo en los artículos 3 literal b, que los propietarios de predios, tienen la obligación de mantener cobertura boscosa en Áreas Forestales Protectoras, dentro de las cuales define como tal una franja no inferior a 30 metros de anchura, paralela a las líneas de marcos máximos, a cada lado de los cauces de los ríos, quebrados y arroyos, sean permanentes o no, y alrededor de los lagos o charcos de agua.
AFECCIONES VIALES Plan Vial:	SECCIÓN 1. VIAS ARTICULO 86. Concepto. Entiéndase por Sistema Vial Municipal como el conjunto de elementos de tránsito interrelacionados conformados por los corredores viales, sus estructuras, obras de arte y los elementos reguladores del tránsito. ARTICULO 87. Adóptese como Plan Vial Municipal el proyecto correspondiente, generado y aprobado dentro del marco del Plan de Ordenamiento Territorial, para ser implementado y puesto en marcha, con carácter obligatorio por las autoridades municipales, siguiendo los lineamientos descritos en el Documento Técnico de Soporte y el Plano denominado Plan Vial Urbano. AFECCION VIAL V-2 (30 metros) - Avenida Las Palmas proyección vía a Novitiro
AREAS DE RESERVA II ZONA DE PROTECCION:	Artículo 174. P.O.T. DEFINICIÓN. La zona de conservación hidrológica y protección de nacimientos se refiere al área determinada para la restauración de un manejo sostenible de los cuerpos hídricos. (Ríos, quebradas, lagunas, pantanos, humedales, etc.) Comprende el cauce natural, la rinda hídrica de los cuerpos de agua y las áreas de protección respectivas. Artículo 175. P.O.T. CAUCE NATURAL. El cauce natural es el área de uso público ocupada por una corriente natural al alcanzar niveles máximos por corrientes ordinarias. El cauce debe mantenerse en su estado natural, en caso de riesgo o amenaza pueden ser autorizados y modificados algunos tramos, contando con la respectiva autorización de las autoridades ambientales competentes, sin afectar en mayor medida su equilibrio ecológico y

21



	FORMATO EXPEDICIÓN CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANÍSTICO	Código: FO-DI-0XX
	PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO	Versión: 1
		Página: 2 de 3
Elaboró: Profesional Universitario MEC-CALIDAD	Revisó: Secretario de Planeación Profesional Universitario	Aprobó: Comité MECI - CALIDAD - Atalabá

FECHA: 18 DE OCTUBRE DE 2018

RADICACION: 0317

	<p>cuáles se presenten. Bajo ninguna circunstancia los recursos de agua naturales podrán ser reñovados.</p> <p>Artículo 176. RONDA HIDRAULICA. La ronda hidráulica de los cuerpos de agua es la franja de terreno no edificable, de uso público, constituida por franjas paralelas a los líneas de borde del cauce permanente, con un ancho suficiente que garantice la amortiguación de crecientes, la recarga hídrica, la preservación ambiental y el equilibrio ecológico.</p> <p>A) Se establece como ronda un ancho no inferior de treinta (30) metros paralelos al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de rios y quebradas en zonas urbanas no desarrolladas.</p> <p>B) Se establece como ronda un ancho no inferior de quince (15) metros paralelos al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de quebradas en zonas urbanas desarrolladas.</p> <p>C) Se establece como ronda un ancho no inferior de diez (10) metros paralelos al nivel máximo de aguas a cada lado de las escorrentías naturales de los terrenos en zonas urbanas no desarrolladas.</p> <p>Artículo 176. DEMARCACIÓN DE LAS RONDAS Y ÁREAS DE PROTECCIÓN. La demarcación en los planes oficiales de las rondas y áreas de protección de los cuerpos de agua en el municipio estará a cargo de la Oficina de Planeación Municipal, con base en los estudios técnicos que deben contar con el visto bueno de la autoridad ambiental competente.</p> <p>Artículo 179. USOS. En las zonas de protección de los recursos hídricos se permiten los siguientes usos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pasivos, siempre y cuando no se empleen especies vegetales que afecten el recurso hídrico. • Recreación pasiva, eliminando impactos ecológicos negativos y reduciendo al máximo el uso de zonas duras u otro tratamiento que afecte la permeabilidad de los suelos y las cadenas ecológicas.
PATRIMONIO DE INTERES CULTURAL	NINGUNA
OTRAS AFECTACIONES	NINGUNA
OBSERVACIONES	
<ul style="list-style-type: none"> • Dar cumplimiento a la Normas Básicas Residentes Colombianas (NBR-2010) Ley 400 del 97 Según su categoría. • Anexar Facilidad de servicio pública, con planos de esquemas, enlace al servicio público (acueducto, red eléctrica.) • El presente concepto de uso de suelo se expide con base en el Acuerdo 28 del 2001 Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T) y/o Decretos que lo reglamentan. • El presente concepto es de carácter informativo. No constituye un permiso de funcionamiento. Ni otorga derechos ni obligaciones al peticionario. (Numeral 3 Artículo 51 del Decreto 1489 de 2010, reemplazado por el Decreto 1077 de 2018). • Si este concepto de uso del suelo permite una actividad comercial deberá cumplir con lo siguiente: <ol style="list-style-type: none"> 1. Las regulaciones exigidas en la ley 222 del 95. 2. La actividad comercial se deberá desarrollar en el interior del establecimiento y no en el espacio público. Los usos que se pueden ejercer en el predio son los autorizados por la respectiva licencia de construcción. • Lote parcialmente construido. 	
CONCEPTO DE NORMA SEGUN ACUERDO 029 DEL 2001 P. O. T. (VIGENTE)	



	FORMATO EXPEDICIÓN CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANÍSTICO	Código: FO-DI-0XX
	PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO	Versión: 1
		Página: 3 de 3
Estado: Profesional Universitario	Rango: Secretario de Planeación Profesional Universitario	Aprobó: Comité MECI - CALIDAD - Asesor

FECHA: 18 DE OCTUBRE DE 2016

RADICACIÓN: 0317

SUELO SUB URBANO NO. 1 NOVILLERO – CUONARAL – LA VENTA

Uso Principal:
Vivienda semipresta, recreacional y turística.

Uso Compatible:
Comercio tipo 1, Institucional tipo 1.

Uso Condicionado:
Desarrollos agropecuarios.

Usos Prohibidos:
Todos los no mencionados.

Área mínima del predio:
El área mínima del predio sobre el cual se desarrollará será de 1 hectárea.

Índice de Ocupación:
El índice máximo de ocupación será del 20% del área del predio, y el restante 80% es el área a reforestar con especies nativas.

Índice de Construcción:
El índice máximo de construcción será del 30% del área del lote.

Densidad Máxima de Vivienda:
El número de viviendas estará asociado a la potencialidad y demanda de recursos naturales de la cuenca del área de influencia, con especial énfasis en el recurso hídrico, tanto en el abastecimiento como en disposición final, dicho número no podrá ser superior a siete (7) viviendas por hectárea.

Aislamiento:
Los asentamientos postales, anterior mínimo de diez (10.00 mts) y laterales serán mínimo de cinco (5.00) metros.

VERIFICACIÓN TÉCNICA SOCIAL (Decreto 1773 del 20 de Enero de 2002)

APLICA:	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> N
---------	-----------------------------	-----------------------------	----------------------------

OBSERVACIONES

* Responder observación. Para aceptar proceso de urbanismo, según artículo 1031 de 2010, deberá estar legalizado el uso y la calidad. Se debe presentar plan de manejo urbano, delimitación técnica del inmueble, memoria explicativa de la zonificación urbana, memoria explicativa de la zonificación ambiental, memoria explicativa de la zonificación de riesgos, memoria explicativa de la zonificación de riesgos de inundación, memoria explicativa de la zonificación de riesgos de deslizamiento y memoria explicativa de la zonificación de riesgos de contaminación hídrica y atmosférica en zonas rurales.




de



16.2. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ														
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU-														
4-098														
ANEXO	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem					
M1	M1: Cancha sintética con medidas de 31.00 de largo x 19.80m de ancho, elaborado con una espartería seguida de LHA sustrato en piedra y gravilla de 0.20 m de espesor, una capa de recibo de 0.10m de espesor, una placa en concreto de 0.10 m de espesor y un lelele sintético con caucho molido. Cuenta con una malla en fibra tejida rectangular con medidas de 105.6 m de largo x 5.28 m de alto y una guaya perimetral sobre el piso con un longitud de 105.6 m y una cubierta en poli sombra con medidas de 13.00m de largo x 19.80 m de ancho. Adicionalmente cuenta con dos postes en concreto de 6" de 8.00m de alto con su respectiva luminaria. Así mismo, posee dos arcos que cuenta con 4 travesaños verticales de 3" de 3.70 m de largo, 8 Travesaños horizontales de 2" de 0.60m de largo y 4 travesaños verticales de 2" de 2.20m de alto.	Replanteo	m2	\$ 2.669,00	653,40	\$ 1.737.390,60	\$ 92.593.678,53	\$ 141.710,56	m2					
		Descapote a maquina	m3	\$ 9.825,00	261,36	\$ 2.567.862,00								
		Rajón de piedra	m3	\$ 35.000,00	62,28	\$ 1.829.800,00								
		Grava 1"	m3	\$ 47.600,00	78,40	\$ 3.731.840,00								
		Recebo común	m3	\$ 10.200,00	65,34	\$ 666.468,00								
		Concreto corriente 1500 PSI	m3	\$ 286.800,00	65,43	\$ 18.765.324,00								
		Geomalla basal fortridg bx 30	m2	\$ 6.039,00	65,43	\$ 395.131,77								
		Mallas de seguridad (3,8X4m)	m2	\$ 20.688,00	567,57	\$ 11.535.008,16								
		Suaya tejida liza con cable n.3 - 4m	un	\$ 14.779,00	27,00	\$ 399.023,00								
		Polisombra negra	m	\$ 975,00	653,40	\$ 637.065,00								
		Poste de concreto	un	\$ 329.342,00	2,00	\$ 658.684,00								
		Instalación bombillo fluorescente 60W	un	\$ 22.671,00	4,00	\$ 90.684,00								
		Protector futbol cabaña	un	\$ 2.200.000,00	2,00	\$ 4.400.000,00								
		Mallas futbol cabaña 1 m nylon	un	\$ 278.934,00	2,00	\$ 557.968,00								
		Almbrama Gamma Sintetica 100x100cm Home Collection/Almbrama Gamma Sintetica 100x100cm Home Collection	m2	\$ 44.900,00	654,00	\$ 29.364.600,00								
		Hora cuadrilla	Hc	\$ 19.560,00	780,00	\$ 15.256.800,00								
		Total costo directo									\$ 92.593.678,53			
Total Construcción m2			m2		653,40	\$ 141.710,56								
Fuente: https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/259700/alfombra-gramma-sintetica-100x100cm														
M2	M2: Cerca mixta con un muro en concreto con medidas de 0.30m de ancho x 0.20m de alto, cuenta con una malla eslabonada de 1.10 m de alto, con tubos metálicos de 2" cada 2.00m. Adicionalmente tiene una cerca viva en saivijas con plantillas cada 0.30m con una altura de 1.70m.	Concreto corriente 1500 PSI	m3	\$ 286.800,00	0,30	\$ 100.380,00	\$ 1.276.782,42	\$ 224.390,58	m					
		Cerramiento en malla eslabonada	m2	\$ 114.519,00	6,20	\$ 716.774,42								
		Tubo cerramiento galvanizado 2"	m	\$ 10.439,00	8,00	\$ 83.512,00								
		Cerca viva a vivita	un	\$ 3.524,00	19,00	\$ 63.156,00								
		Horas cuadrilla	Hc	\$ 19.560,00	16,00	\$ 312.960,00								
		Total costo directo								\$ 1.276.782,42				
Total Construcción m			m		5,69	\$ 224.390,58								
M3	M3: Cerramiento con un muro en concreto con medidas de 0.12 m de ancho x 0.90 de alto. Cuenta con una malla eslabonada 2.15 m de alto con marco metálico en ángulo de forma FM cada 3.50m.	Concreto corriente 1500 PSI	m3	\$ 286.800,00	3,30	\$ 946.440,00	\$ 10.747.977,77	\$ 358.027,24	m					
		Cerramiento en malla eslabonada	m2	\$ 114.519,00	144,52	\$ 1.322.201,43								
		Angulo	m	\$ 17.948,00	98,74	\$ 1.772.186,52								
		Soldadura electrica de 3/32" 68 barras	kg	\$ 49.796,00	1,30	\$ 64.734,80								
		Horas cuadrilla	Hc	\$ 19.560,00	28,00	\$ 547.680,00								
		Total costo directo								\$ 10.747.977,77				
		Total Construcción m			m					30,02	\$ 358.027,24			
M4	M4: Caja para el medidor del acueducto con medidas de 0.8m x 0.8 m x 0.4m de volumen 0.14 de espesor en ladrillo perforado, con una tapa en concreto de 0.10 de espesor volumen 0.64m3	Excavación manual general	m3	\$ 14.377,00	0,30	\$ 4.313,10	\$ 619.853,10	\$ 968.520,47	m2					
		Muro ladrillo vivo	m2	\$ 93.448,00	2,00	\$ 186.896,00								
		Panete	m2	\$ 29.164,00	2,00	\$ 58.328,00								
		Concreto corriente 1500 PSI	m3	\$ 286.800,00	0,20	\$ 71.760,00								
		Horas cuadrilla	Hc	\$ 19.560,00	16,00	\$ 312.960,00								
		Total costo directo								\$ 619.853,10				
Total Construcción m2			m2		0,64	\$ 968.520,47								
M5	M5: Kiosko De Un Piso Con Cimientos En Piedra Y Esapote De 0.05m. Estructura En 12 Verticales De Guaiaca Con Altura De 2.20 M. Recubrimiento Del Muro En Estrella, Cubierta En Paja 4 Días Aguas Separada Sobre 3 Paralelos De Agua Y 9 Perpendiculares.	Replanteo	m2	\$ 2.669,00	30,38	\$ 80.780,42	\$ 1.260.708,42	\$ 41.497,97	m2					
		Rajón de piedra	m3	\$ 35.000,00	3,00	\$ 105.000,00								
		Guadua Rolliza (3m)	un	\$ 9.167,00	23,00	\$ 210.841,00								
		Estrella de Guadua	un	\$ 10.161,00	7,00	\$ 71.127,00								
		Pajna Para Cabanas Kioskos Restaurante Tropicales	un	\$ 120.000,00	4,00	\$ 480.000,00								
		Horas cuadrilla	Hc	\$ 19.560,00	16,00	\$ 312.960,00								
		Total costo directo								\$ 1.260.708,42				
Total Construcción m2			m2		30,38	\$ 41.497,97								
Fuente pajna: http://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-465601103-pajna-para-cabanas-kioskos-restaurante-tropicales-PA														
M6	M6: Carretable en piedra con mezcla en granular compactado	Rajón de piedra	m3	\$ 35.000,00	0,66	\$ 23.100,00	\$ 445.716,00	\$ 67.737,99	m2					
		Grava 1"	m3	\$ 47.600,00	0,69	\$ 31.416,00								
		Horas cuadrilla	Hc	\$ 19.560,00	20,00	\$ 391.200,00								
		Total costo directo								\$ 445.716,00				
		Total Construcción m2			m2					6,58	\$ 67.737,99			
M7	M7: Muro en piedra con altura de 0.60m y ancho de 0.25m, base superior en cemento de 0.45 m y 0.05m de espesor.	Rajón de piedra	m3	\$ 35.000,00	0,60	\$ 17.500,00	\$ 445.180,00	\$ 155.657,34	m					
		Concreto corriente 1500 PSI	m3	\$ 286.800,00	0,40	\$ 114.720,00								
		Horas cuadrilla	Hc	\$ 19.560,00	16,00	\$ 312.960,00								
		Total costo directo								\$ 445.180,00				
		Total Construcción			m					2,88	\$ 155.657,34			
M8	M8: Muro en piedra de 0.35 m de altura y 0.2m de ancho, base superior en cemento de 0.22 m y 0.05m de espesor	Rajón de piedra	m3	\$ 35.000,00	0,20	\$ 7.000,00	\$ 192.160,00	\$ 96.090,00	m					
		Concreto corriente 1500 PSI	m3	\$ 286.800,00	0,10	\$ 28.680,00								
		Horas cuadrilla	Hc	\$ 19.560,00	8,00	\$ 156.480,00								
		Total costo directo								\$ 192.160,00				
		Total Construcción			m					2,00	\$ 96.090,00			
		M9	M9: Porción metálica de una hoja con un marco cuadrado de 5.00 m x 1.60 m, con 23 refuerzos en vertical y 2 diagonales, soportado sobre 2 columnas de piedra, una de 0.70 m x 0.7 m y una de 2.10 m y la otra de 0.80 m x 0.8 m y altura de 2.60 m, cubierta a dos aguas en estructura de guadua con 12 paralelos en vertical que se apoyan sobre una base en piedra, lecho en estrella y paja que soportan sobre 4 paralelos en horizontal de aguada y 10 perpendiculares.	Tubo estructural cuadrado negro 25 MM	m	\$ 6.137,00				60,00	\$ 368.220,00	\$ 1.863.000,00	\$ 1.863.000,00	un
				Soldadura electrica de 3/32" 68 barras	kg	\$ 49.796,00				3,00	\$ 149.388,00			
				Rajón de piedra	m3	\$ 35.000,00				2,00	\$ 70.000,00			
				Concreto corriente 1500 PSI	m3	\$ 286.800,00				0,60	\$ 184.440,00			
				Guadua Rolliza (3m)	un	\$ 9.167,00				26,00	\$ 238.342,00			
Pajna Para Cabanas Kioskos Restaurante Tropicales	un			\$ 120.000,00	2,00	\$ 240.000,00								
Horas cuadrilla	Hc			\$ 19.560,00	28,00	\$ 547.680,00								
Total costo directo							\$ 1.863.000,00							
Total Construcción					m		1,00	\$ 1.863.000,00						
Fuente pajna: http://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-465601103-pajna-para-cabanas-kioskos-restaurante-tropicales-PA														
M10	M10: Estructura en ladrillo con altura de 1.00 m longitud 4.00 m y espesor de 0.08 m	Muro ladrillo estructural P.V pared doble	m2	\$ 92.056,00	4,00	\$ 368.224,00	\$ 602.944,00	\$ 602.944,00	un					
		Horas cuadrilla	Hc	\$ 19.560,00	12,00	\$ 234.720,00								
		Total costo directo								\$ 602.944,00				
		Total Construcción un			un					1,00	\$ 602.944,00			
M11	M11: Cerramiento con muro en piedra de 0.70 m de altura y 0.40 m de ancho, malla electrolitica soldada de 2" x altura de 1.35 soportada sobre Angulo metálico de 1.65 m de altura separada cada 2.20m	Rajón de piedra	m3	\$ 35.000,00	3,40	\$ 119.000,00	\$ 2.692.188,30	\$ 127.955,72	m					
		Concreto corriente 1500 PSI	m3	\$ 286.800,00	1,20	\$ 344.160,00								
		Malla electrolitica despaal	kg	\$ 2.291,00	16,30	\$ 37.343,30								
		Angulo hierro 1-1/2" X 1/4" 6M	m	\$ 47.800,00	28,00	\$ 1.816.400,00								
		Soldadura electrica de 3/32" 68 barras	kg	\$ 49.796,00	2,00	\$ 99.592,00								
		Horas cuadrilla	Hc	\$ 19.560,00	12,00	\$ 234.720,00								
		Total costo directo								\$ 2.692.188,30				
Total Construcción m			m		21,04	\$ 127.955,72								
M12	M12: Cerramiento con viga en cemento de 0.14 m de altura y 0.08 m de ancho, con malla eslabonada de 2" x altura de 1.35 soportada sobre estructura en angulo metálico de 2.20 m de altura, separada cada dos m, y cerca viva tipo crinote morado plantado cada 40 cm.	Viga 12X20 CM	m	\$ 106.170,00	15,54	\$ 1.649.881,80	\$ 7.402.389,37	\$ 476.344,23	m					
		Cerramiento en malla eslabonada cal 10	m2	\$ 114.519,00	34,19	\$ 3.915.175,57								
		Angulo hierro 1-1/2" X 1/4" 6M	m	\$ 47.800,00	2,00	\$ 95.600,00								
		Soldadura electrica de 3/32" 68 barras	kg	\$ 49.796,00	2,00	\$ 99.592,00								
		Crinon morado	un	\$ 12.500,00	42,00	\$ 525.000,00								
		Horas cuadrilla	Hc	\$ 19.560,00	12,00	\$ 234.720,00								
		Total costo directo								\$ 7.402.389,37				
Total Construcción m			m		15,54	\$ 476.344,23								



16.3. PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES

ESPECIE	DAP (0,10- 0,20 m)	DAP (0,21-0,40m)	DAP (0,40-0,60m)	DAP (> 0,61 m)
CAUCHO	\$ 3.927	\$ 31.417	\$ 130.904	\$ 342.096

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR
PASTOS NATURALES	71,07	M2	\$ 245	\$ 17.412



16.4. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS.

16.5 ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.

I. CALCULO ESTIMADO DE GASTOS

- De conformidad con el protocolo para avalúos ANI de fecha 01/08/2019, El valor de Notariado y Registro, será reconocido 100% por el solicitante, por lo cual no se estima un valor para este concepto.

II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0	
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 0	
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
5. Impuesto Predial	\$ 0	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
LUCRO CESANTE		
1. Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2. Perdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0.00	
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE	\$ 0	

26

Bogotá, D.C., 26 de noviembre de 2020.

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
Matricula RNAP F-01-96
RAA AVAL-17035154

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1014242133



ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° TCBG-4-098**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 26 de noviembre de 2020, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato N° 681F2C7748-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.:

MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ.

JUAN PABLO CASTRO LOZANO.

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO.

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ.

Actúo como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo
1	TCBG-4-098

27

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

Se inició la sesión con la exposición del Comisionado, Sr. Diego Monroy Trujillo, sobre las características generales y particulares de los inmuebles objeto de estudio en el Municipio de FUSAGASUGÁ Sector SUBURBANO, aportando la recopilación de toda la información relacionada con las especificaciones de los inmuebles, fundamentalmente ubicación en suelo rural o urbano, área de terreno y construcción, calidad de materiales utilizados en las construcciones, estado de conservación, normas e infraestructura urbanísticas, usos permitidos, alturas e índices de construcción permitidos, análisis económico para llegar al valor de avalúo asignado y demás factores propios aplicables a este tipo de inmuebles.

Los miembros del Comité participaron activamente en los análisis de estos estudios, expresaron sus diferentes conceptos sobre los mismos aportando el conocimiento y la experiencia de cada uno de ellos, haciendo relación, igualmente, a la metodología utilizada especialmente la referente al Método de comparación o de mercadeo, al método de costo de reposición a nuevo, depreciación por método Fitto y Corvini, método potencial de desarrollo, realizando los ejercicios aplicables dentro de esta metodología y como conclusión obtenida del justiprecio comercial se obtuvieron los resultados para valor de área de terreno, valor de construcción y valor de avalúo para seguro en los casos que aplica, contenidos en los informes de los estudios valuatorios.

Terminado el análisis y obtenidas las conclusiones de estos estudios, fueron aprobados por dicho comité los avalúos anteriormente mencionados, se levantó la sesión, siendo la 11:00 a.m. del día y fecha arriba mencionados.



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-4-098

COMITÉ DE AVALÚOS

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ

Representante Legal
Matricula RNAP F-01-96

RAA AVAL-17035154

JUAN PABLO CASTRO LOZANO

Miembro Comité
RAA AVAL-1020794859

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO

Director del proyecto
RAA AVAL-80095537

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ

Perito evaluador
RAA AVAL-1014242133