



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20215000006551**

Bogotá D.C., 04 MAR 2021

Señores:

**MARIA ISABEL PARDO MARTINEZ** (CC. No 51.720.139) (Nudo propietario)  
**ANGELA MARIA PARDO MARTINEZ** (CC. No. 39.774.872) (Nudo propietario)  
**BLANCA FIDELA MARTINEZ DE PARDO** (CC. No. 20.045.037) (Usufructuaria)  
**ROBERTO PARDO VARGAS** (CC. No. 14.349) (Usufructuario)  
Predio "LOTE "A" COBOS" (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)  
Vereda Nilo (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)  
Municipio de Nilo (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. 202050000032691 del 04 de febrero de 2021.

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.

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

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)





Al contestar por favor cite estos datos:

**Radicado No. 20215000006551**

*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 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”*

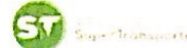
En virtud de lo anterior y de conformidad con el artículo 69 Párrafo 2 del C.P.A.C.A, el Representante Legal de la **CONCESIÓN VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**

#### **HACE SABER:**

Que el día 04 de febrero 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. 202050000032691, dirigida a los señores **MARIA ISABEL PARDO MARTINEZ (CC. No 51.720.139) (Nudo propietario), ANGELA MARIA PARDO MARTINEZ (CC. No. 39.774.872) (Nudo propietario), MARIA CAMILA DE TORO PARDO (CC. No. 53.911.172) (Nudo propietario), LINA PARDO MARTINEZ (CC. No. 35.455.957) (Nudo propietario), AGROINDUSTRIAL COBOS S.A.S (Nit. 900.396.494-9) (Nudo propietario)** cuyo representante legal es el señor **Julio Pardo Martínez (CC. No. 79.354.228), BLANCA FIDELA MARTINEZ DE PARDO (CC. No. 20.045.037) (Usufructuaria) y el señor ROBERTO PARDO VARGAS (CC. No. 14.349) (Usufructuario)**, para la adquisición de un inmueble requerido para el Proyecto de Concesión “*Ampliación Tercer Carril –Doble Calzada Bogotá – Girardot*”, unidad Funcional uno (1), cuyo contenido se adjunta a continuación:

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

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 20215000006551



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 202050000032691

Bogotá D.C., 04 FEB 2021

Señores:

**MARIA ISABEL PARDO MARTINEZ (CC. No. 5.172.0139)** (Nudo propietario)  
**ANGELA MARIA PARDO MARTINEZ (CC. No. 39.774.872)** (Nudo propietario)  
**MARIA CAMILA DE TORO PARDO (CC. No. 53.911.172)** (Nudo propietario)  
**LINA PARDO MARTINEZ (CC. No. 35.455.957)** (Nudo propietario)  
**AGROINDUSTRIAL COBOS S.A.S (Nit. 900.396.494-9)** (Nudo propietario)  
**Representante Legal:** Julio Pardo Martínez (C.C. No. 79.334.228)  
Dirección de notificación: Carrera 13 No. 32 N3 Torre 1 Oficina 504 Edificio Baviera  
Email de notificación Judicial: [juliopardo@ista.com.co](mailto:juliopardo@ista.com.co)

**BLANCA FIDELA MARTINEZ DE PARDO (CC. No. 20.045.037)** (Usufructuario)  
**ROBERTO PARDO VARGAS (CC. No. 14.349)** (Usufructuario)  
Predio "LOTE 'A' COBOS" (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)  
Vereda Nilo (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)  
Vereda Cobos (Según Escritura Pública)  
Municipio de Nilo (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)  
Departamento de Cundinamarca.

**REFERENCIA:** Contrato de Concesión bajo el esquema de APP N° 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 PREDIO "LOTE 'A' COBOS" (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), vereda Nilo (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), vereda Cobos (Según Escritura Pública), jurisdicción del municipio de Nilo, departamento de Cundinamarca, según certificación expedida por la Oficina de Planeación Municipal de Nilo, identificado con la Cédula Catastral No. 25486002000000040300000000, Matricula Inmobiliaria No. **307-48618** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Girardot y Ficha Predial denominada **TCBG-1-160**.

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

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)

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

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)





Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 20215000006551



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 202050000032691

Respetados señores:

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, identificada con NIT 830 125 996-0, en concordancia con el Concesionario **VIA 40 EXPRESS S.A.S.**, identificado con NIT 900 009 478-6, en virtud del Contrato de Concesión bajo el esquema APP No. 4 el 18 de octubre de 2016, ejecutaran el proyecto vial "Ampliación Torre EAR - 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 **VIA 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 tanto, **VIA 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 99 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, artículos 23 y 27 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014, Decreto Parlamentario 1420 de Junio 24 de 1998, Ley 1862 de 2016, Resolución No. 620 de septiembre 23 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución No. 895 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la Resolución 316 del 16 de marzo de 2015 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), requiere comprar una franja de terreno de inmueble de la referencia, conforme a la afectación de la ficha predial denominada **TCBG-1-160** de 6 de agosto de 2020, la cual tiene un área de terreno con unida de **OCHOCIENTOS CUATRO COMA SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (804,65 M2)**, de inmueble en referencia, incluidas las construcciones, anexas, cultivos y especies que allí se encuentren, área debidamente delimitada y validada dentro de la **abscisa Inicial K 002+745,56 1** y la **abscisa final K 002+876,84 1**, del mencionado trayecto de la Unidad Funcional 1.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 99 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Parlamentario 1420 de 1998 y la Resolución 620

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

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)

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

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 20215000006551



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 202050000032691

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 BOUTA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C., de fecha 14 de noviembre de 2020.

El valor total de la presente oferta de compra es la suma de **SETENTA Y SEIS MILLONES CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO OCHENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$76.057.181,00)**, discriminados conforme al avalúo que se adjunta a la presente así:

**POR CONCEPTO DE TERRENO, CONSTRUCCIONES ANEXAS, CULTIVOS Y ESPECIES A FAVOR DE LOS PROPIETARIOS, LA SUMA DE \$ 62.771.896,00.**

DESCRIPCIÓN	UNIDADES	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
U1	ELS	1038120	\$ 51906192	\$ 51906192
U2	ELS	2096120	\$ 30706520	\$ 30706520
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 82612712</b>
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA	M2	3334	\$ 17170	\$ 57170
CM	M2	1	\$ 1717000	\$ 1717000
CP	M2	0,10	\$ 2034	\$ 2034
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 177604</b>
CULTIVOS Y ESPECIES				
CERVALAS EN CULTIVO NATIVO	M2	57000	\$ 40	\$ 2280000
CERVALAS EN CULTIVO MEJORADO	M2	17000	\$ 24	\$ 408000
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$ 2688000</b>
<b>TOTAL MEJORAS</b>				<b>\$ 1308706</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 62771896</b>

**TOTAL AVALUO SESENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 62.771.896,00).**

**POR CONCEPTO DE TERRENO, CONSTRUCCIONES ANEXAS, CULTIVOS Y ESPECIES A FAVOR DEL SEÑOR PEDRO JOSÉ MONTAÑA REYES EN CALIDAD DE MEJORATARIO, LA SUMA DE \$ 13.087.466,00**

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

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)

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

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)





Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 20215000006551



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 202050000032691

DESCRIPCION	UNIDAD	DIMENSION	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES	PL	1,000	\$ 5,561,892	\$ 5,561,892
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	M2	4,10	\$ 214,400	\$ 879,640
M2	M2	18,00	\$ 1,200,000	\$ 21,600,000
M3	M2	14,54	\$ 1,300,000	\$ 18,907,000
M4	M2	1,00	\$ 2,400,000	\$ 2,400,000
M5	M2	1,00	\$ 1,400,000	\$ 1,400,000
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 34,186,640
<b>CULTIVOS Y ESPECIES</b>				
Plantas de ornamental	M2	4	\$ 10,000	\$ 40,000
Plantas de ornamental	M2	2	\$ 150,000	\$ 300,000
Arbustos de ornamental	M2	1	\$ 150,000	\$ 150,000
Plantas de ornamental	M2	2	\$ 15,000	\$ 30,000
Plantas de ornamental	M2	1	\$ 10,000	\$ 10,000
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 620,000
TOTAL MEJORES				\$ 13,087,466
TOTAL AVALUO				\$ 13,087,466

TOTAL AVALUO TRECE MILLONES OCHENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$13 087 466,00)

**POR CONCEPTO DE DAÑO EMERGENTE LA SUMA DE \$ 197.819,00**

DAÑO EMERGENTE			
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES	
1. Rotación de Regatas	\$ 0		
2. Entorno ambiental (árboles, plantas de ornamental)	\$ 0		
3. Eliminación de terreno baldío	\$ 197.819		
4. Asesoramiento legal y trámite de permisos	\$ 0		
5. Inmuebles	\$ 0		
6. Adquisición de terreno baldío	\$ 0		
7. Reparación de daños a infraestructura de servicios	\$ 0		
<b>LUJO CESANTE</b>			
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0		
2. Pérdida de utilidad por otros negocios en el inmueble	\$ 0		
<b>VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUJO CESANTE</b>	<b>\$ 197.819</b>		

Calle 99 No. 14-49, Piso 3, 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



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 202150000006551



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 2020500000032691

Así mismo, a los valores antes descritos, en caso de adelantarse el procedimiento de adquisición por vía de enajenación voluntaria, a **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** a través de **VIA 40 EXPRESS S.A.S.** cancelara 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 dato emergente.

Según el estudio de títulos elaborado por **VIA 40 EXPRESS S.A.S.**, los titulares son los señores **LINA PARDO MARTINEZ** identificada con cedula de ciudadanía No. 35.455.957, **MARIA CAMILA DE TORO PARDO** identificada con cedula de ciudadanía No. 53.911.172, **MARIA ISABEL PARDO MARTINEZ** identificada con cedula de ciudadanía No. 61.726.139, **ANGELA MARIA PARDO MARTINEZ** identificada con cedula de ciudadanía No. 19.774.872 y **AGROINDUSTRIAL COBOS S.A.S.**, identificada con N.º 50058495-4 en calidad de Nudos propietarios y su señoría **ROBERTO PABLO VARGAS** identificado con cedula de ciudadanía No. 14.349 y **BLANCA FIDELIA MARTINEZ DE PARDO** identificada con cedula de ciudadanía No. 20.045.037 en calidad de usufructuarios por haber adquirido de la siguiente manera:

Los señores **LINA PARDO MARTINEZ**, **MARIA CAMILA DE TORO PARDO**, **MARIA ISABEL PARDO MARTINEZ**, y **ANGELA MARIA PARDO MARTINEZ**, adquirieron la propiedad del predio por compraventa protocolizada conforme Escritura Pública No. 4334 del 1 de septiembre de 2018 otorgada en la Notaría 28 de Bogotá, actual en registro de bajo la anotación 010 del Folio de Matricia Inmobiliaria N.º 307-48618 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot, así mismo, se debe señalar que en el mismo instrumento público se constituyó a favor de los señores **ROBERTO PABLO VARGAS** identificado con cedula de ciudadanía No. 14.349 y **BLANCA FIDELIA MARTINEZ DE PARDO** identificada con cedula de ciudadanía No. 20.045.037 **USUFRUCTO VITALICIO**, actuación registrada bajo la anotación 011 de folio referenciado.

Ahora bien, la sociedad comercial **AGROINDUSTRIAL COBOS S.A.S.**, identificada con N.º 900396494-4 adquirió el bien objeto de estudio por compraventa de esta propiedad del 20% mediante Escritura Pública No. 1129 de 5 de agosto de 2016 otorgada en la Notaría 28 de Bogotá, efectuada a **MARIA ISABEL PARDO MARTINEZ**, actual en registro de bajo la anotación 012 del Folio de Matricia Inmobiliaria 307-48618 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot.

Dado que, en el estudio de los títulos, se identificó la existencia de varias limitaciones al dominio consistentes en servidumbres de acueducto activas, inscritas en las anotaciones No. 002 y 003, servidumbre de acueducto pasiva, inscrita en la anotación No. 004 del folio de matricia inmobiliaria No. 307-48618, mediante escritura pública

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

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)

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

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)





Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 20215000006551



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 202050000032691

932 del 14 de agosto de 1996 de la Notaria 28 de Bogotá; se evidencia la existencia de constitución de Usufructo vitalicio a favor de los señores ROBERTO PARDO VARGAS y BLANCA FIDELIA MARTINEZ DE PARDO, mediante la Escritura Pública No. 4334 del 1 de octubre de 2007 otorgada en la Notaria 26 de Bogotá, registrada bajo la anotación No. 011 del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 307-48615 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot, en cuanto al derecho de usufructo que se encuentra constituido a favor del señor ROBERTO PARDO VARGAS, según se indica en el estudio jurídico el usufructuario se encuentra fallecido, pues su documento de identidad fue cancelado por muerte el 3 de junio de 2020, por tanto se solicita realizar la escritura pública de cancelación de usufructo que se encuentra en cabeza del señor ROBERTO PARDO VARGAS por causa de muerte.

Y, se encuentra inscrito liquidación del efecto plusvalía ordenado mediante la Resolución No. 577 del 03 de noviembre de 2015 "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía en relación con cada uno de los predios localizados en zona de dicha participación Municipal de Nilo", de conformidad con el Oficio 113 de 2 de marzo de 2017, proferido por la Alcaldía Municipal de Nilo, acordada de conformidad con la Resolución No. 100-14-07-113, inscrita mediante oficio No. 133 del 3 de marzo de 2017, proferida por la Alcaldía Municipal de Nilo, finalmente aclarada mediante la resolución 577 del 3 de noviembre de 2016, inscrita mediante Resolución 274 del 1 de junio de 2017, proferida por la Alcaldía Municipal de Girardot. Los actos registrados bajo las anotaciones Nos. 014, 015 y 016 de folio de matrícula inmobiliaria No. 307-63168 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot, la adquisición por enajenación voluntaria, está condicionada a que los destinatarios de la presente oferta, adquieran las acciones legales necesarias para levantar la limitación señalada, salvaguardando los derechos de terceros, y en todo caso podrá dar aplicación de las condiciones de negociación, contempladas por el artículo 8 de la Ley 1862 de 2018, que establece que: "1. En caso de existir acuerdo de negociación entre la entidad Estatal y el titular inscrito en el folio de matrícula o el respectivo poseedor regular inscrito y previo al registro de la escritura pública correspondiente, la entidad estatal, con cargo a valor de provento, podrá descontar la suma total o proporcional que se adeude por concepto de gravámenes, limitaciones, afectaciones, medidas cautelares, impuestos, servicios públicos y contribución de valorización y pagar directamente dicho valor al acreedor o mediante depósito judicial a órdenes del despacho respectivo, en caso de cursar procesos ejecutivos u ordinarios en los que se haya ordenado el respectivo gravamen, considerando para el efecto el área objeto de adquisición, o verificar que lo realizará directamente el titular". De no ser posible, se continuará con el proceso de expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

A partir de la publicación 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, esta es aceptándola o rechazándola, lo cual deberá manifestar al Concesionario.

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

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)

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

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)





Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 20215000006551



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 202050000032691

Mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas de la Calle 99 No. 14-49, Piso 3 Área C Torre EAR, Bogotá D.C.

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 o inscribirse a escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar correspondiente.

En tal caso, el pago se realizará en uno o varios contados, como paratejes, se determinarán previendo que no se vulnere derechos de terceros, ni de la ANI, y se garantizará 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 96 de 1989.

En todo caso y de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997 en concordancia con lo dispuesto en las Leyes 1662 de 2013, 1742 de 2014, y 1862 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 logre acuerdo, o c) No

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

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)

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

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 20215000006551



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 20205000032691

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 y 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 destinada a expropiar y el titular no será acreedor de los beneficios tributarios contemplados en el inciso 4º del artículo 16 de la ley 97 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 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) de Anexo 7 Gestión Predial del Contrato de Concesión APP 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 e v les propias del proceso constructivo del proyecto, conforme a lo establecido por el artículo 27 de la ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 11 de la ley 1882 de 2018.

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4º del artículo 61 de la ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 17 de la ley 97 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 97 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

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

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)

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

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)







Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20215000006551**

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 procedió a notificar personalmente al señor JULIO PARDO MARTINEZ, representante legal de la sociedad AGROINDUSTRIAL COBOS S.A.S., el día 4 de febrero de 2021 en calidad de Nudo Propietario del inmueble; así mismo, las señoras MARIA CAMILA DE TORO PARDO y LINA PARDO MARTINEZ, en calidad de Nudas Propietarias, fueron notificadas electrónicamente, previa autorización el día 5 y 22 de febrero de 2021 respectivamente.

Ahora bien, debido a que a pesar de que la citación para la notificación personal fue entregada en el inmueble, se dio publicidad al oficio de citación No. 202050000032701 de fecha 4 de febrero de 2021, en la página WEB del concesionario <https://via40express.com/wp-content/uploads/2021/02/Citacion-TCBG-1-160.pdf> y en la página web de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI: [https://www.ani.gov.co/sites/default/files/citacion\\_tcbg-1-160.pdf](https://www.ani.gov.co/sites/default/files/citacion_tcbg-1-160.pdf) el cual fue fijado el día 11 de febrero de 2021 y desfijado el día 17 de febrero de 2021, con el fin de que los señores MARIA ISABEL PARDO MARTINEZ (CC. No. 51.720.139) (Nudo propietario), ANGELA MARIA PARDO MARTINEZ (CC. No. 39.774.872) (Nudo propietario), BLANCA FIDELA MARTINEZ DE PARDO (CC. No. 20.045.037) (Usufructuaria) y el señor ROBERTO PARDO VARGAS (CC. No. 14.349) (Usufructuario), acudieran a la notificarse personalmente de la Oferta Formal de Compra.

Hasta la fecha los propietarios, no ha concurrido al Concesionario Vía 40 Express a notificarse del acto de Oferta Formal De Compra 202050000032691 de fecha 4 de febrero de 2021. En consecuencia, de acuerdo con lo previsto en las disposiciones legales vigentes, y ante la imposibilidad de notificarlos 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).

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

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

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20215000006551**

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 |**

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

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)









## PROYECTO

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA  
BOGOTÁ - GIRARDOT

## FICHA PREDIAL

TCBG-1-160

## ANEXO FICHA PREDIAL: ÁREAS Y LINDEROS

## DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 1

ÁREA REQUERIDA 1 737,54 m <sup>2</sup>  ABSCISA INICIAL K002+745,56 ABSCISA FINAL K002+829,98	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
	NORTE:	AGROINDUSTRIAL COBOS S.A.S. Y OTROS (MJ 1-2)	4,92 m
	ORIENTE:	AGROINDUSTRIAL COBOS S.A.S. Y OTROS (MJ 2-10)	89,65 m
	SUR:	AGROINDUSTRIAL COBOS S.A.S. Y OTROS (MJ 10-11)	4,83 m
	OCCIDENTE:	INCO ahora AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (MJ 11-1)	85,86 m

## DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 2

ÁREA REQUERIDA 2 67,11 m <sup>2</sup>  ABSCISA INICIAL K002+868,83 ABSCISA FINAL K002+876,84	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
	NORTE:	AGROINDUSTRIAL COBOS S.A.S. Y OTROS (MJ 15-16)	8,16 m
	ORIENTE:	AGROINDUSTRIAL COBOS S.A.S. Y OTROS (MJ 16-17)	8,41 m
	SUR:	MARIA LUCIA PARDO DE CASAS (MJ 17-18)	8,19 m
	OCCIDENTE:	INCO ahora AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (MJ 18-15)	8,01 m

## REVISÓ Y APROBÓ

CESAR AUGUSTO LÓPEZ  
M.P: 25222-21137 CND

FECHA:

## ELABORÓ

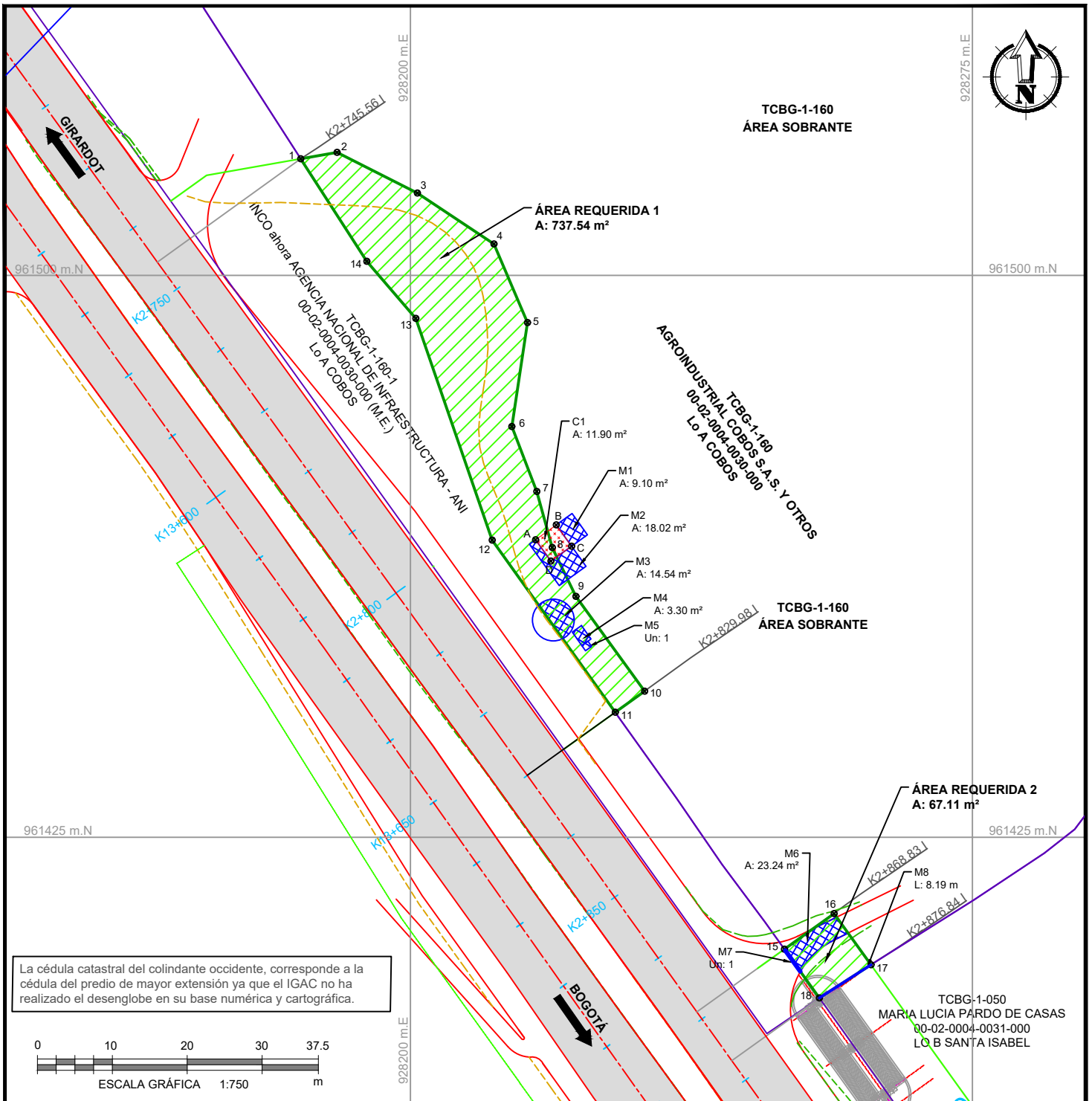
  
JUAN SEBASTIAN CUELLAR SILVA  
M.P 25222-387258 CND

FECHA DE ELABORACIÓN:

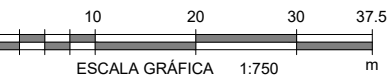
06/08/2020

## OBSERVACIONES





La cédula catastral del colindante occidente, corresponde a la cédula del predio de mayor extensión ya que el IGAC no ha realizado el desglose en su base numérica y cartográfica.



**AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT**

REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN  
ING. CATASTRAL Y GEODESTA  
M.P. 25222-11691 CND

APROBÓ: CESAR AUGUSTO LÓPEZ GALÁN  
ING. CATASTRAL Y GEODESTA  
M.P. 25222-21137 CND

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

<b>ANI</b> Agencia Nacional de Infraestructura	INTERVENTORIA: <b>SEG</b> CONSORCIO SEG-INCOPLAN	CONCESIONARIO: <b>INCOPLAN S.A.</b>	DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN: <b>Ruta 40</b> CONSORCIO VIAL
---	--	--	--

ELABORÓ: JUAN SEBASTIAN CUELLAR SILVA  
ING. CATASTRAL Y GEODESTA  
M.P. 25222-387258 CND

DIBUJÓ: JUAN SEBASTIAN CUELLAR SILVA  
ING. CATASTRAL Y GEODESTA  
M.P. 25222-387258 CND

PROPIETARIO:  
**AGROINDUSTRIAL COBOS S.A.S. Y OTROS**

CUADRO DE AREAS (M2)				
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST:	ÁREA SOBR:	ÁREA REMAN:
804.65 m <sup>2</sup>	1132802.63 m <sup>2</sup>	11.90 m <sup>2</sup>	1131997.98 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>

FECHA ELAB.:  
**06/08/2020**

ESCALA:  
**1:750**

UNIDAD FUNCIONAL:  
**1**

PLANO:  
**1 de 2**

No. CATASTRAL  
**254880020000004003000000000**

FICHA GRAFICA No.  
**TCBG-1-160**





COORDENADAS ÁREA REQUERIDA 1			
PTO	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	961515.55	928185.35	4.92
2	961516.41	928190.19	
3	961510.98	928200.92	12.02
4	961504.19	928211.13	12.26
5	961493.69	928215.62	11.41
6	961479.82	928213.53	14.03
7	961471.15	928216.86	9.29
8	961463.67	928218.91	7.75
9	961457.15	928222.08	7.25
10	961444.50	928231.25	15.62
11	961441.68	928227.32	4.83
12	961464.66	928210.90	28.24
13	961494.24	928200.70	31.29
14	961501.86	928194.16	10.04
1	961515.55	928185.35	16.28
ÁREA REQUERIDA 1 (m2):			737.54

COORDENADAS ÁREA REQUERIDA 2			
PTO	NORTE	ESTE	DIST (m.)
15	961410.07	928249.90	8.16
16	961414.82	928256.54	
17	961407.99	928261.45	8.41
18	961403.55	928254.56	8.19
15	961410.07	928249.90	8.01
ÁREA REQUERIDA 2 (m2):			67.11

COORDENADAS ÁREA CONSTRUIDA C1			
PTO	NORTE	ESTE	DIST (m.)
A	961464.70	928216.69	3.40
B	961466.68	928219.45	
C	961463.85	928221.50	3.50
D	961461.86	928218.74	3.40
A	961464.70	928216.69	3.50
ÁREA CONSTRUIDA C1 (m2):			11.90

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE  
CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN  
ING. CATASTRAL Y GEODESTA  
M.P. 25222-116091 CND  
APROBÓ: CESAR AUGUSTO LÓPEZ GALÁN  
ING. CATASTRAL Y GEODESTA  
M.P. 25222-21137 CND

 Agencia Nacional de Infraestructura	INTERVENTORIA:  CONSORCIO SEG-INCOPLAN	CONCESIONARIO: 	DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN:  CONVENIO VIAL
--	--	---	---

ELABORÓ: JUAN SEBASTIAN CUELLAR SILVA  
ING. CATASTRAL Y GEODESTA  
M.P. 25222-387258 CND  
DIBUJÓ: JUAN SEBASTIAN CUELLAR SILVA  
ING. CATASTRAL Y GEODESTA  
M.P. 25222-387258 CND

PROPIETARIO:  
AGROINDUSTRIAL COBOS S.A.S. Y  
OTROS

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

CUADRO DE AREAS (M2)				
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:
804.65 m <sup>2</sup>	1132802.63 m <sup>2</sup>	11.90 m <sup>2</sup>	1131997.98 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>

FECHA ELAB.:  
06/08/2020  
ESCALA:  
1:750

UNIDAD FUNCIONAL:  
1  
PLANO:  
2 de 2

No. CATASTRAL  
2548800020000004003000000000  
FICHA GRAFICA No.  
TCBG-1-160





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



## AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-1-160

CLASE DE INMUEBLE:	LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIÓN
DIRECCION:	LO A COBOS
VEREDA:	COBOS
MUNICIPIO:	NILO
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 14 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**

2

### **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. INFORMACION 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 con construcción.
- 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 1170 de 2015, 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:** Nilo.
- 1.7. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** Cobos.
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** LO A COBOS.
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K002+745,56 l y abscisa final K002+876,84 l.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso mixto (Agropecuario-Residencial).
- 1.11. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Infraestructura del municipio de Nilo – Cundinamarca, el predio se encuentra en el área RURAL y su uso corresponde a: AGROPECUARIO TRADICIONAL Y PARCELACIONES CON FINES DE VIVIENDA CAMPESTRE.
- 1.12. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

4

<b>Cedula. Catastral actual</b>	25-488-00-02-00-00-0004-0030-0-00-00-0000
<b>Área de terreno</b>	113 Ha 2.803,00 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
<b>Área de construcción</b>	499,0 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
<b>Avalúo Catastral Año 2020</b>	\$ 594.471.000

**Fuente:** Consulta catastral IGAC.

- 1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 12 de noviembre de 2020. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.
- 1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALUÓ:** 14 de noviembre de 2020.
- 2. DOCUMENTOS CONSULTADOS**
- 2.1. **DOCUMENTOS SUMINISTRADOS**
  - Ficha Predial del predio TCBG-1-160.
  - Certificado Uso del Suelo.
  - Estudio de Títulos del predio TCBG-1-160.





- Certificado Catastral.
- Títulos de Adquisición.

**2.2. DOCUMENTOS CONSULTADOS**

- Consulta Catastral del predio.
- Estudio de títulos de predio TCBG-1-160.

**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

**3.1. PROPIETARIOS:**

- MARÍA ISABEL PARDO MARTÍNEZ C.C. 51.720.139
- ANGELA MARÍA PARDO MARTÍNEZ C.C. 39.774.872
- MARÍA CAMILA DE TORO PARDO C.C. 53.911.172
- LINA PARDO MARTÍNEZ C.C. 35.455.957
- AGROINDUSTRIAL COBOS S.A.S NIT 900396494-9
- BLANCA FIDELA MARTÍNEZ DE PARDO (Usufructuaria) C.C. 20.045.037
- ROBERTO PARDO VARGAS C.C. 14.349 (Usufructuario).

**3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:**

- Escritura Pública No. 4334 del 01 de octubre de 2007 otorgada en la Notaría 28 de Bogotá.
- Escritura Pública No. 1129 del 05 de agosto de 2016 otorgada en la Notaría 28 de Bogotá.

**3.3. MATRICULA INMOBILIARIA:** 307-48618.

**3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:** Se destaca que según folio de matrícula inmobiliaria No. 307-48618, sobre el predio objeto de avalúo recae gravámenes y limitaciones al dominio de consideración:

- **SERVIDUMBRES:** Se identificó en la **anotación 002** LIMITACIÓN AL DOMINIO POR SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO ACTIVA A CARGO DEL LOTE D YARUGA - LA COLINA: **anotación 003** LIMITACIÓN AL DOMINIO POR SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO ACTIVA A CARGO DEL LOTE D AGUADITA y **anotación 004** LIMITACIÓN AL DOMINIO POR SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO ACTIVA A CARGO DEL LOTE B SANTA ISABEL: sin embargo, las mismas se encuentran constituidas sobre otros lotes de terreno objeto de la división; a su vez analizada la información de la ficha predial TCBG-1-160 de fecha 06 de agosto de 2020 confrontado con la información en terreno, se pudo establecer que las mismas no se encuentran ubicadas en el área requerida del predio.
- **CONSTITUCIÓN DE USUFRUCTO VITALICIO:** constituido por ROBERTO PARDO VARGAS y BLANCA FIDELA MARTÍNEZ DE



PARDO, mediante la Escritura Pública No. 4334 del 1 de octubre de 2007 otorgada en la Notaria 28 de Bogotá, registrada bajo la anotación No. 011 del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 307-48618 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot.

- **LIQUIDACIÓN AL EFECTO PLUSVALÍA:** ordenado mediante Resolución No. 577 del 03 de noviembre de 2016 "por medio de la cual se liquida el efecto Plusvalía en relación con cada uno de los predios localizados en zona de dicha participación municipio de Nilo", aclarada mediante oficio 133 del 3 de marzo de 2017 y por la Resolución 274 del 1 de junio de 2017 proferida por la Alcaldía Municipal de Girardot; actuación registrada bajo las anotaciones 014, 015 y 016 del folio de matrícula inmobiliaria No. 307-48618 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot

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

**4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

**4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** La vereda Cobos, en donde se ubica el predio objeto de avalúo se encuentra en un sector determinado de la siguiente forma: se localiza al sur occidente del perímetro urbano del municipio de Nilo, y delimita de la siguiente manera, al norte con el municipio de Ricaurte; al oriente con La Esmeralda; al sur con el municipio de Melgar del departamento de Tolima; al occidente con el municipio de Ricaurte.<sup>1</sup>

6



**4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente el sector depende principalmente del comercio localizado a lo largo de las vías principales, al igual

<sup>1</sup> Página oficial del municipio, <http://www.nilo-cundinamarca.gov.co>.



que el desarrollo del sector turístico y la ganadería semi-intensiva en el sector agropecuario.

**4.3. TOPOGRAFÍA:** La superficie del predio objeto de avalúo es de topografía mixta (plana-ondulada).

**4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico cálido seco. La altura promedio es de 350 msnm, y la temperatura media anual es de 22°C y su precipitación media anual es de 1254 milímetros.<sup>2</sup>

**4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica WWQa, cuenta con un valor potencial de 17, y las siguientes características<sup>3</sup>:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGIA	TAXONOMIA	CARACTERISTICAS SUELOS	EROSIÓN
WWQa	Cálido seco	Rocas sedimentarias limoarcillosas carbonatadas	Typic Haplustepts, Mollic Ustifluvents, Aridic Haplustepts	Muy superficiales a superficiales Bien a excesivamente drenados	No aplica

**4.6. SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica, 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 Nilo.

**4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al Sur-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 10 minutos.

**5. REGLAMENTACION URBANISTICA**

**NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Nilo – Cundinamarca, aprobado mediante Acuerdo 004 de 2001 (por el cual se adopta el esquema de ordenamiento territorial municipal, se definen los usos del suelo para las diferentes zonas de los sectores rural y urbano, se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes y se plantean los planes

<sup>2</sup> Ibíd.

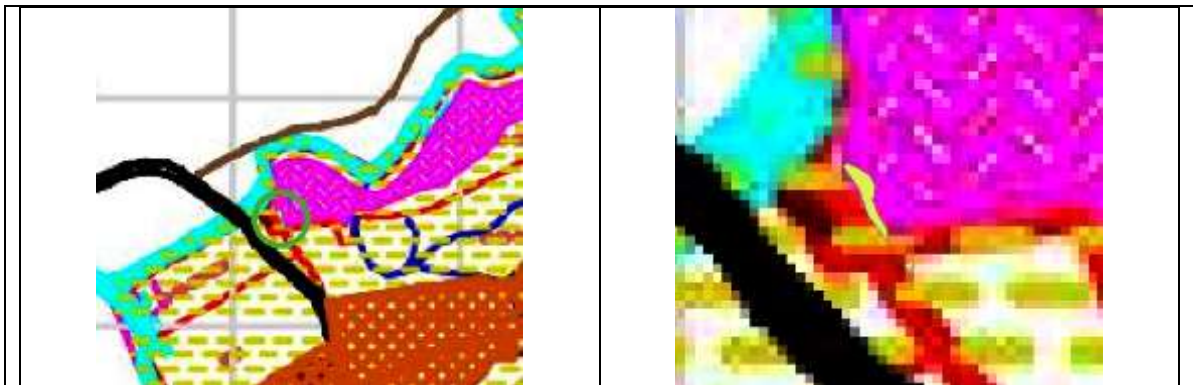
<sup>3</sup> Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Agrología. Estudio General de suelos del Departamento de Cundinamarca. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso, Bogotá D.C., 1994.





**PREDIO TCBG-1-160**

complementarios para el futuro desarrollo territorial del municipio), Acuerdo No. 006 de 2005 (Por medio del cual se adopta la revisión al esquema de ordenamiento territorial, y se definen los planes Complementarios para el desarrollo territorial del Municipio de Nilo Cundinamarca) y Acuerdo No. 019 de 2013 (Por medio del cual se adopta modificación excepcional de norma urbanística del esquema de ordenamiento territorial y se homologan los acuerdos 004 de 2001 y 006 de 2005 del Municipio de Nilo) y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Infraestructura de Nilo, el predio se encuentra en SUELO RURAL, en uso AGROPECUARIO TRADICIONAL, SUBURBANO y ZONA PERIFERICA A NACIMIENTO Y CAUCE DE RIO Y/O QUEBRADA, se aclara que la franja objeto de avalúo comercial se encuentra en AGROPECUARIO TRADICIONAL (Ver anexo 16.2 – Certificación uso del suelo) y PARCELACIONES CON FINES DE VIVIENDA CAMPESTRE (Ficha predial TCGB-1-160).





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

## 6. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. **UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado en la vereda Cobos, el cual se encuentra aproximadamente a 12.9 Km del perímetro urbano del Municipio de Nilo – Cundinamarca.



Fuente: Google Earth, Consulta: 13 de noviembre de 2020

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

10

<b>ÁREA TOTAL TERRENO:</b>	1.132.802,63 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA REQUERIDA:</b>	804,65 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA REMANENTE:</b>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA SOBRANTE:</b>	1.131.997,98 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA TOTAL REQUERIDA:</b>	804,65 m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial TCBG-1-160.

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

**ÁREA REQUERIDA 1: 737,54 m<sup>2</sup>**

**ABSCISA INICIAL: K002+745,56**

**ABSCISA FINAL: K002+829,98**

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	4,92 m	AGROINDUSTRIAL COBOS S.A.S. Y OTROS (MJ 1-2)
ORIENTE	89,65 m	AGROINDUSTRIAL COBOS S.A.S. Y OTROS (MJ 2-10)
SUR	4,83 m	AGROINDUSTRIAL COBOS S.A.S. Y OTROS (MJ 10-11)
OCCIDENTE	85,86 m	INCO ahora AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (MJ 11-1)





**ÁREA REQUERIDA 2:** 67,11 m<sup>2</sup>

**ABSCISA INICIAL:** K002+868,83

**ABSCISA FINAL:** K002+876,84

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	8,16 m	AGROINDUSTRIAL COBOS S.A.S. Y OTROS (MJ 15-16)
ORIENTE	8,41 m	AGROINDUSTRIAL COBOS S.A.S. Y OTROS (MJ 16-17)
SUR	8,19 m	MARIA LUCIA PARDO DE CASAS (MJ 17-18)
OCCIDENTE	8,01 m	INCO ahora AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (MJ 18-15)

Fuente: Ficha predial TCBG-1-160.

**6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por la carretera Nacional Bogotá-Girardot, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con una calzada en cada sentido.

**6.5. UNIDADES FISOGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

**Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1):** Área: 120,70 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido Seco, con pendiente mixta (plana-ondulada), el uso actual corresponde a mixto (Agropecuaria-Residencial), cuenta con disponibilidad de aguas escasas, la norma de uso del suelo corresponde uso Agropecuario Tradicional.

**Unidad Fisiográfica 2 (U.F.2):** Área: 683,95 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido Seco, con pendiente mixta (plana-ondulada), el uso actual corresponde a mixto (Agropecuaria-Residencial), cuenta con disponibilidad de aguas escasas, la norma de uso del suelo corresponde uso Vivienda Campestre.

**6.6. ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales:



**Construcción perteneciente al mejoratario Pedro José Montaña Reyes C.C.  
11.295.417**

CONSTRUCCIÓN	USO	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
<b>C1:</b> Habitación de un piso con piso en placa de concreto 0,10 m de espesor con acabado esmaltado, muros en ladrillo bloque a la vista, puerta y ventanera en carpintería metálica de ornamentación sencilla, con cubierta en teja de lámina de metaldeck sobre cercha metálica.	Residencial	11,90 m <sup>2</sup>	12	Bueno	70

**6.7. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes características constructivas:

12

ÍTEM	CARACTERÍSTICAS
	<b>C1</b>
CIMENTACIÓN	Ciclópea
ESTRUCTURA	Muros de Carga
ENTREPISO	No aplica
FACHADA	Bloque a la vista
CUBIERTA	Lamina de metaldeck
CIELO RASO	No aplica
PISOS	Placa de concreto esmaltada
COCINA	No aplica
BAÑOS	No aplica
ACABADOS BAÑO	No aplica
ACABADOS MUROS	No aplica
OTROS	Puerta y ventana en carpintería metálica
VETUSTEZ	12 años aprox.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno

**6.8. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexo:

**Construcciones pertenecientes al mejoratario Pedro José Montaña Reyes C.C.  
11.295.417**

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL (AÑOS)
<b>M1:</b> Enramada con piso en concreto repellado, cuenta con cubierta en teja de fibrocemento sobre cercha metálica adosada a la Construcción C1, y soportada sobre postes de madera rolliza (2 Un).	9,10	m <sup>2</sup>	15	Bueno	60
<b>M2:</b> Zona dura en concreto esmaltado y parcialmente enchapado de 0,10 m de espesor.	18,02	m <sup>2</sup>	25	Bueno a regular	100
<b>M3:</b> Zona dura en concreto repellado de forma irregular de 0,10 m de espesor.	14,54	m <sup>2</sup>	25	Bueno a regular	100
<b>M4:</b> Tanque de agua con muros en ladrillo prensado pañetado, de 2,20 x 1,50 x 0,80 m de alto.	3,30	m <sup>2</sup>	25	Bueno a regular	70
<b>M5:</b> Lavadero en concreto soportado en dos muros de ladrillo bloque, con dimensiones de 1,00 x 0,85 x 0,85 m de alto.	1	un	25	Bueno a regular	70

13

**Construcciones pertenecientes a los propietarios**

<b>M6:</b> Carreteable en tierra afirmada de ancho aproximado 3,50 metros.	23,24	m <sup>2</sup>	N/A	N/A	N/A
<b>M7:</b> Portón metálico a una hoja con marco en ángulo metálico de 1 1/4", reforzado en tubo metálico de 1 1/4" con dimensiones 3,30 m de largo y 1,40 m de alto, cuenta con 7 soportes horizontales, 3 diagonales y 2 verticales soportado en 2 postes de madera aserrada de 0,20 por 0,20 de base.	1	un	10	Bueno	30
<b>M8:</b> Cerca en postes de madera con postes cada 1,50 metros con tres hilos de alambre de púas.	8,19	m	10	Bueno	30

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





**Especies pertenecientes al mejoratario Pedro José Montaña Reyes C.C.  
11.295.417**

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD
Limón (D= 0.10-0.20 m)	4	un
Palma Botella (D > 0,60 m)	2	un
Almendra (D= 0.40-0.60 m)	1	un
Plátano (D= 0.20-0.40 m)	6	un
Yuca (D= 0.10-0.20 m)	5	un

**Especies pertenecientes a los propietarios**

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD
Cobertura en Vegetación Nativa	573,63	m <sup>2</sup>
Cobertura en Pastos Naturales	175,19	un

**Fuente:** Ficha predial TCBG-1-160.

**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.

**7.1. 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.

**7.2. 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



**PREDIO TCBG-1-160**

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 hectárea de terreno bajo el régimen normativo AGROPECUARIO TRADICIONAL se encontró las siguientes ofertas.

ESTUDIO DE MERCADO NILO VEREDA COBOS								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (Ha)	AREA CONSTRUIDA (M2)
1	3012490052	René Araújo	Nilo	La Esmeralda	Finca	\$ 12.000.000.000	21,50	400,00
2	3112575674	Leonardo Montaña	Nilo	La Esmeralda	Lote	\$ 1.056.000.000	2,20	0,00
3	3135375818	Jimmi	Nilo	La Esmeralda	Lote	\$ 1.300.000.000	1,00	0,00

**Unidad fisiográfica 2**

Para determinar el valor por hectárea de terreno bajo el régimen normativo VIVIENDA CAMPESTRE se encontró las siguientes ofertas.

15

ESTUDIO DE MERCADO VIVIENDA CAMPESTRE								
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (Ha)	ÁREA CONST. (M2)
1	3132145231	Jose Huertas	MELGAR	Chimbi	Al lado de la escuela veredal	\$ 105.000.000	0,075	42,00
3	3217532488	Mary Luz	MELGAR	Bombote	Vereda Bombote	\$ 1.025.000.000	1,025	0
4	3112713587-3138850664	Ciro Cortez - Juan David	MELGAR	Bombote	Sumapaz	\$ 160.000.000	0,18	0

**8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:**

**Unidades Fisiográficas 1.**

**Método de Comparación o de Mercado:** Para determinar el valor por hectárea de terreno se realizó la investigación de mercado de inmuebles similares al del objeto del avalúo, se encontró tres ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:

ESTUDIO DE MERCADO NILO VEREDA COBOS												
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	3012490052	René Araújo	Nilo	La Esmeralda	Finca	\$ 12.000.000.000,00	\$ 11.760.000.000	21,50	\$ 538.604.651	400,00	\$ 450.000	\$ 180.000.000
2	3112575674	Leonardo Montaña	Nilo	La Esmeralda	Lote	\$ 1.056.000.000,00	\$ 1.045.440.000	2,20	\$ 475.200.000	0,00	\$ -	\$ -
3	3135375818	Jimmi	Nilo	La Esmeralda	Lote	\$ 600.000.000,00	\$ 546.000.000	1,00	\$ 546.000.000	0,00	\$ -	\$ -
MEDIA ARITMETICA						\$ 519.934.883,72						
DESVIACION ESTÁNDAR						38.917.607,36		LIMITE SUPERIOR		\$ 558.852.491,08		
COEFICIENTE DE VARIACION						7,49%		LIMITE INFERIOR		\$ 481.017.276,37		
VALOR ADOPTADO / Ha						\$519.935.000						



**Unidad fisiográfica 2**

**Método de Comparación o de Mercado:** Para determinar el valor por hectárea de terreno se realizó la investigación de mercado de inmuebles similares al del objeto del avalúo, se encontró tres ofertas representativas en zonas similares a la del bien objeto de estudio, las cuales se presentan a continuación:

ESTUDIO DE MERCADO VIVIENDA CAMPESTRE												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACION - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR / m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL
1	3132145231	Jose Huertas	MELGAR	Chimbi	Al lado de la escuela veredal	\$ 105.000.000	\$ 94.500.000	0,075	\$ 879.200.000,00	42,00	\$ 680.000	\$ 28.560.000
3	3217532488	Mary Luz	MELGAR	Bombote	Vereda Bombote	\$ 1.025.000.000	\$ 922.500.000	1,025	\$ 900.000.000,00	0,00	\$ -	\$ -
4	3112713587-3138850664	Ciro Cortez - Juan David	MELGAR	Bombote	Sumapaz	\$ 160.000.000	\$ 144.000.000	0,18	\$ 800.000.000,00	0,00	\$ -	\$ -
MEDIA ARITMETICA						\$ 859.733.333,33						
DESVIACION ESTÁNDAR						52.765.645,39		LIMITE SUPERIOR		\$ 912.498.978,72		
COEFICIENTE DE VARIACION						6,14%		LIMITE INFERIOR		\$ 806.967.687,94		

**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. CALCULOS VALOR TERRENO**

**10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)**

**Unidad Fisiográfica 1**

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR TERRENO/Ha
1	La Esmeralda	Finca	\$ 538.604.651
2	La Esmeralda	Lote	\$ 475.200.000
3	La Esmeralda	Lote	\$ 546.000.000
<b>PROMEDIO</b>			<b>\$ 519.934.884</b>
<b>DESVIACION ESTÁNDAR</b>			<b>38.917.607</b>
<b>COEF DE VARIACION</b>			<b>7,49</b>
<b>LIMITE SUPERIOR</b>			<b>\$ 558.852.491</b>
<b>LIMITE INFERIOR</b>			<b>\$ 481.017.276</b>

De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el valor promedio encontrado en la zona teniendo en cuenta que el predio objeto de avalúo se comporta de manera similar a los puntos de investigación del mercado, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Hectárea	Ha	\$ 519.935.000



**Unidad Fisiográfica 2**

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR TERRENO/M2
1	Chimbi	Al lado de la escuela veredal	\$ 879.200.000
3	Bombote	Vereda Bombote	\$ 900.000.000
4	Bombote	Sumapaz	\$ 800.000.000
<b>PROMEDIO</b>			<b>\$ 859.733.333</b>
<b>DESVIACION ESTÁNDAR</b>			<b>52.765.645</b>
<b>COEF DE VARIACION</b>			<b>6,14</b>
<b>LIMITE SUPERIOR</b>			<b>\$ 912.498.979</b>
<b>LIMITE INFERIOR</b>			<b>\$ 806.967.688</b>

De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el valor del límite inferior encontrado en la zona teniendo en cuenta las características en cuanto a área, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.2	Hectárea	Ha	\$806.968.000

17

**10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:****Unidad Fisiográfica 1**

**Oferta 1:** Finca sobre la vía Panamericana, vereda La Esmeralda, Bogota-Girardot, topografía plana a ligeramente plana, casa campestre, kioskos y piscina, el lote cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos.

**Oferta 2:** Lote de terreno topografía plana a muy inclinado, con disponibilidad de servicios de energía eléctrica y acueducto. A 0,4 km aprox, de la vía panamericana, acceso por vía pavimentada. Uso actual pastos

**Oferta 3:** Finca sobre la vía Panamericana, vereda La Esmeralda, Bogota-Girardot, topografía plana a ligeramente plana, casa campestre, kioskos y piscina, el lote cuenta con disponibilidad inmediata de servicios público.



### **Unidad Fisiográfica 2**

**Oferta 1:** Lote ubicado en la vereda Chimbi, con una cabida de 15 metros de frente y 50 metros de fondo, con una construcción habitable de 42 metros cuadrados, con muros en superboard, cocina y zona de dormitorios, cerca de la carretera principal y continuo a la Escuela veredal.

**Oferta 2:** Lote ubicado aproximadamente a 3 km de Melgar, con una cabida de 10.250 metros cuadrado, entre el condominio “El portal de la estación” y “Altos del palmar” en una zona para desarrollo turístico en la vereda “Bombote”.

**Oferta 3:** Lote ubicado aproximadamente a 10 km vía Melgar – Carmen de Apicalá con una extensión de 1800 metros cuadrados, de topografía plana, con los servicios de acueducto dentro del lote y alumbrado público, cerca de la segunda portería de hacienda “La estancia”, en la vereda “Bombote”.

#### **10.3. SERVIDUMBRES**

El predio objeto de avalúo no presenta servidumbres.

#### **10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN**

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

18

### **11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCIONES**

#### **11.1. 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.

#### **11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI**

La franja objeto de adquisición predial presenta la siguiente construcción principal:

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1	12	70	17,14%	2	12,31%	\$537.657,98	\$66.206,36	\$471.451,62	\$471.500



## 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 CORVINI

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	15	60	25,00%	2	17,76%	\$259.523,11	\$46.080,14	\$213.442,97	\$213.400
M2	25	100	25,00%	2,5	22,43%	\$166.935,47	\$37.450,80	\$129.484,67	\$129.500
M3	25	100	25,00%	2,5	22,43%	\$153.577,78	\$34.454,10	\$119.123,68	\$119.100
M4	25	70	35,71%	2,5	30,33%	\$293.552,07	\$89.048,61	\$204.503,46	\$204.500
M5	25	70	35,71%	2,5	30,33%	\$267.718,88	\$81.212,15	\$186.506,73	\$186.500
M6	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	\$13.287,10	N/A	\$13.287,10	\$13.300
M7	10	30	33,33%	2	24,19%	\$629.166,13	\$152.185,71	\$476.980,42	\$477.000
M8	10	30	33,33%	2	24,19%	\$30.936,22	\$7.483,00	\$23.453,22	\$23.500

## 13. CALCULOS 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):

**Especies pertenecientes al mejoratario Pedro José Montaña Reyes C.C.  
11.295.417**

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	PRECIO
Limón (D= 0.10-0.20 m)	4 un	\$18.500
Palma Botella (D > 0,60 m)	2 un	\$168.500
Almendra (D= 0.40-0.60 m)	1 un	\$110.792
Plátano (D= 0.20-0.40 m)	6 un	\$14.080
Yuca (D= 0.10-0.20 m)	5 un	\$350





**Especies pertenecientes a los propietarios**

<b>CULTIVO / ESPECIE</b>	<b>CANTIDAD</b>	<b>PRECIO</b>
Cobertura en Vegetación Nativa	573,63 m <sup>2</sup>	\$492
Cobertura en Pastos Naturales	175,19 m <sup>2</sup>	\$245

**14. CONSIDERACIONES GENERALES.**

- El predio presenta una ubicación con frente sobre la vía nacional que conduce de la ciudad de Bogotá al municipio de Girardot, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El predio está ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo urbanístico recreacional, como son centros vacacionales lagosol y piscilago.
- El predio presenta una topografía definida como mixta (plana-ondulada).
- El predio objeto de avalúo presenta tres servidumbres de acueducto activas pero no se encuentran dentro del área requerida para el proyecto.
- El predio objeto de avalúo no presenta zonas de protección en el área 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 avalúado, 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.
- Aclaramos 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.

20

**15. RESULTADO DE AVALÚO**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
U.F.1	Ha	0,012070	\$ 519.935.000	\$ 6.275.615
U.F.2	Ha	0,068395	\$ 806.968.000	\$ 55.192.576
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 61.468.192</b>
<b>CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				
C1	M2	11,90	\$ 471.500,00	\$ 5.610.850
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				<b>\$ 5.610.850</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	M2	9,10	\$ 213.400	\$ 1.941.940
M2	M2	18,02	\$ 129.500	\$ 2.333.590
M3	M2	14,54	\$ 119.100	\$ 1.731.714
M4	M2	3,30	\$ 204.500	\$ 674.850
M5	UN	1,00	\$ 186.500	\$ 186.500
M6	M2	23,24	\$ 13.300	\$ 309.092
M7	UN	1,00	\$ 477.000	\$ 477.000
M8	M	8,19	\$ 23.500	\$ 192.465
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 7.847.151</b>
<b>CULTIVOS Y ESPECIES</b>				
Limón (D= 0.10-0.20 m)	UN	4	\$ 18.500	\$ 74.000
Palma Botella (D > 0,60 m)	UN	2	\$ 168.500	\$ 337.000
Almendra (D= 0.40-0.60 m)	UN	1	\$ 110.792	\$ 110.792
Plátano (D= 0.20-0.40 m)	UN	6	\$ 14.080	\$ 84.480
Yuca (D= 0.10-0.20 m)	UN	5	\$ 350	\$ 1.750
Cobertura en Vegetación Nativa	M2	573,63	\$ 492	\$ 282.226
Cobertura en Pastos Naturales	M2	175,19	\$ 245	\$ 42.922
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$ 933.170</b>
<b>TOTAL MEJORAS</b>				<b>\$ 14.391.171</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 75.859.362</b>

**TOTAL AVALÚO: SETENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 75.859.362,00).**



**15.1. RESULTADO DE AVALÚO PROPIETARIOS**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
U.F.1	Ha	0,012070	\$ 519.935.000	\$ 6.275.615
U.F.2	Ha	0,068395	\$ 806.968.000	\$ 55.192.576
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 61.468.192</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M6	M2	23,24	\$ 13.300	\$ 309.092
M7	UN	1,00	\$ 477.000	\$ 477.000
M8	M	8,19	\$ 23.500	\$ 192.465
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 978.557</b>
<b>CULTIVOS Y ESPECIES</b>				
Cobertura en Vegetación Nativa	M2	573,63	\$ 492	\$ 282.226
Cobertura en Pastos Naturales	M2	175,19	\$ 245	\$ 42.922
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$ 325.148</b>
<b>TOTAL MEJORAS</b>				<b>\$ 1.303.705</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 62.771.896</b>

**TOTAL AVALÚO: SESENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 62.771.896,00).**

22

**15.2. RESULTADO DE AVALÚO MEJORATARIO**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				
C1	M2	11,90	\$ 471.500,00	\$ 5.610.850
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				<b>\$ 5.610.850</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	M2	9,10	\$ 213.400	\$ 1.941.940
M2	M2	18,02	\$ 129.500	\$ 2.333.590
M3	M2	14,54	\$ 119.100	\$ 1.731.714
M4	M2	3,30	\$ 204.500	\$ 674.850
M5	UN	1,00	\$ 186.500	\$ 186.500
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 6.868.594</b>
<b>CULTIVOS Y ESPECIES</b>				
Limón (D= 0.10-0.20 m)	UN	4	\$ 18.500	\$ 74.000
Palma Botella (D > 0,60 m)	UN	2	\$ 168.500	\$ 337.000
Almendro (D= 0.40-0.60 m)	UN	1	\$ 110.792	\$ 110.792
Plátano (D= 0.20-0.40 m)	UN	6	\$ 14.080	\$ 84.480
Yuca (D= 0.10-0.20 m)	UN	5	\$ 350	\$ 1.750
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$ 608.022</b>
<b>TOTAL MEJORAS</b>				<b>\$ 13.087.466</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 13.087.466</b>

**TOTAL AVALÚO: TRECE MILLONES OCHENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$13.087.466,00)**





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO TCBG-1-160**

Bogotá, D.C., 04 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. CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL  
VISTA GENERAL C1**



**C1**





**C1**



**16.1.3. CONSTRUCCIONES ANEXAS**

**M1**



**M1**







**M2**



**M3**



**M4**



**M5**



**M6**



**M7**





**M8**



**16.1.4. CULTIVOS Y ESPECIES**

**PLÁTANO (MEJORATARIO)**



**ALMENDRO (MEJORATARIO)**



**PALMA (MEJORATARIO)**



**VEGETACIÓN NATIVA**





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO TCBG-1-160**

**PASTOS NATURALES**







**16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO**


<p>ALCALDÍA MUNICIPIO DE NILO CUNDINAMARCA</p> <p>SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA</p>  <p>CONCEPTO USO DEL SUELO</p>		<p>Decreto 1469 de 2010 Art. 51, numeral 3 <b>Concepto de uso del suelo.</b> Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informe al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que están vigentes o que hayan sido ejecutadas.</p>
<b>EL SUSCRITO SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA DE NILO</b>		
<p>Conforme los Acuerdos No. 004 de 2001; el No. 006 de 2005 y el No. 019 de 2013, correspondientes al Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) Municipal de Nilo y al Plano zonificación del uso del suelo.</p>		
<b>CERTIFICA QUE EL PREDIO</b>		
PROPIETARIO:	PARLO MARTINEZ LINA	
IDENTIFICACIÓN No. CATASTRAL:	00-02-0004-0030-020	
MATRICULA INMOBILIARIO:	307-49618	
DIRECCION:	LO A. COBOS	
SECTOR:	RURAL VEREDA COBOS	
USO DEL SUELO	AGROPECUARIO TRADICIONAL-PARCELACIONES CON FINES DE VIVIENDA CAMPESTRE	
<b>ZONIFICACION USO DEL SUELO</b>		
<p><b>SUELO RURAL.</b> Para efectos de la reglamentación de los usos del suelo, del impulso de las actividades agrícolas, mineras forestales y para la preservación y defensa del patrimonio ecológico, histórico y cultural, se identifica el territorio del Municipio como adelante se especifica.</p> <p><b>ARTICULO 63:</b> Zonas Agropecuarias. Son aquellas zonas dedicadas a la Agricultura y /o la ganadería se considera una categoría.</p> <p><b>AGROPECUARIO TRADICIONAL</b></p> <p><b>ARTICULO 64:</b> Zonas Agropecuarias de usos Tradicionales. Son aquellas zonas con suelos poco profundos, pedregosos, con relieve quebrado susceptibles a los procesos erosivos y de mediana a baja fertilidad y/o capacidad agrológica. Corresponde a toda el Área rural Municipal exceptuando las Zonas de protección ambiental, la del bosque protector y las zonas con uso específico del suelo demarcado en el plano de Usos de Suelo Rural.</p> <p>Uso Principal. Agropecuaria tradicional y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal. Protector – productor, para promover la formación de la malla ambiental.</p> <p>Uso Compatible. Infraestructura para la construcción de Distritos de Adecuación de tierras, vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas Avícolas, canículas y silvicultura.</p> <p>Usos Condicionados. Cultivo de flores, granjas porcinas, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicio, agro industria, parcelaciones rurales.</p> <p>Uso Prohibido. Agricultura mecanizada, usos urbanos y suburbanos, industria de transformación y manufacturera.</p> <p><b>ARTICULO 65:</b> Explotación bajo invernadero. Las explotaciones que se desarrollen bajo invernadero requieren el cumplimiento de las exigencias de la autoridad ambiental. En cuanto a la ocupación del predio., los índices máximos Serán: Áreas cubiertas por invernaderos y usos complementarios 60%. Áreas en barreras perimetrales de aislamiento forestales 10%. Áreas de manejo ambiental y zonas verdes en un solo globo 30%.</p> <p><b>ARTICULO 66:</b> Adiciónese y Modifíquese el Artículo 63º del acuerdo 004de 2001 y artículo 4º del acuerdo 006 del 2006, referente a las veredas Cobos, Esmeralda, Naranjalito, Tolomalda, Mesa baja, San Bartolo, y sobre la margen Derecha del Río Sumapaz que limita con el Municipio, los cuales poseen título minero y geológicamente presentan un potencial minero para el aprovechamiento de los mismos.</p> <p><b>ARTICULO 70 PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA CAMPESTRE.</b> Adiciónese y Modifíquese el Artículo 67 del acuerdo 004 y el artículo 4º del acuerdo 006 de 2006</p> <p>El Artículo 67 quedara así:</p> <p>Este tipo de actividad se podrá desarrollar en el sector rural de Nilo siempre y cuando los usos determinados para el respectivo sector donde se pretenda desarrollar dicha actividad así lo permita (Uso Principal, compatible, Condicionado)</p> <p>El desarrollo de las parcelaciones rurales debe tener en cuenta lo siguiente:</p>		



- a. Diligenciar la respectiva licencia ambiental ante la CAR.
- b. Se debe mantener el carácter rural del predio, el uso principal y el globo de terreno como unidad indivisible. Los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de una (1) hectárea y una ocupación máxima del predio del 30% como se Determina en el siguiente cuadro de acuerdo a la función del suelo.
- c. Se entiende por ocupación máxima del predio, el área de construcciones tanto cubiertas como descubiertas (Áreas complementarias, vías). Las densidades y los Índices de ocupación se deben calcular sobre el área total del predio que se pretenda destinar para el uso de parcelaciones. Se excluyen los otros usos.
- d. 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 abastecimiento

ZONA	OCUPACION MAXIMA DEL AREA DEL PREDIO (INDICE DE OCUPACION)			
	DISPERSA	AGRUPADA	AREA CON VEGETACION NATIVA	
AGROPECUARIO TRADICIONAL CERRO O MONTAÑA	15%	30%	85%	80%
RECREACION	15%	30%	85%	70%

Se expide a los TREINTA Y UNO (31) días del mes de JULIO de 2019

  
**ING. VICTOR HUGO AMADO SIERRA**  
Secretario de Infraestructura

Elaboró:  Wilmer T

0



**16.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL**

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA									
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU									
1-160									
CONSTRUCCIÓN	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem
C1	Habitación de un piso con piso en placa de concreto 0,10 m de espesor con acabado esmaltado, muros en ladrillo bloque a la vista, puerta y ventanera en carpintería metálica de ornamentación sencilla, con cubierta en teja de lámina de metaldeck sobre cercha metálica.	Descapote a máquina	m3	\$ 9.825,00	2,38	\$ 23.383,50	\$ 6.398.129,98	\$ 537.657,98	M2
		Replanteo	m2	\$ 2.659,00	11,90	\$ 31.642,10			
		Placa en concreto 3000 PSI 10 cm malla electro.	m2	\$ 108.295,00	11,90	\$ 1.253.010,50			
		Aislado de piso 4 cm	m2	\$ 33.428,00	11,90	\$ 397.783,20			
		Mazo divisorio bloque estrado No-4	m2	\$ 34.864,00	30,36	\$ 1.052.399,04			
		Puerta Lámina Cold Rolled Cal. 16	m2	\$ 20.463,00	2,00	\$ 40.926,00			
		Ventana Corrediza al 0,6 X0,4 vidrio 3 MM	und	\$ 96.509,00	1,00	\$ 96.509,00			
		Lámina Metaldeck 2' X0,94M Cal. 20 (L=3,1)	und	\$ 138.879,00	4,05	\$ 550.309,95			
		Estructura metálica para teja fibrocemento	m	\$ 38.940,00	13,80	\$ 495.972,00			
		Salidas Electricas Luminarias	und	\$ 178.775,00	1,00	\$ 178.775,00			
		Salidas Electricas Toma-muro	und	\$ 155.271,00	1,00	\$ 155.271,00			
		Tablero 12 circuitos	und	\$ 270.480,00	1,00	\$ 270.480,00			
		Mano de obra	Hc	\$ 19.560,00	52,00	\$ 1.017.120,00			
		<b>Total costo directo</b>				<b>\$ 5.563.591,29</b>			
		Administración			5%	\$ 278.179,56			
		Imprevistos			3%	\$ 166.907,74			
		Utilidad			7%	\$ 389.451,39			
<b>Total</b>				<b>\$ 6.398.129,98</b>					
	Total Construcción m2	área	11,90	\$ 537.657,98					



**16.4. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS**

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA														
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU														
1-160														
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: Enramada con piso en concreto repellado, cuenta con cubierta en teja de fibrocemento sobre cercha metálica adosada a la Construcción C1, y soportada sobre postes de madera rolliza (2 Un).	Replanteo	m2	\$ 2.659,00	9,10	\$ 24.196,90	\$ 2.361.660,27	\$ 259.523,11	m2					
		Excavación manual	m3	\$ 14.377,00	0,91	\$ 13.083,07								
		Placa en concreto 3000 PSI 10 cm malla electrosoldada	m2	\$ 105.295,00	9,10	\$ 958.184,50								
		Alistado de piso 4 cm	m2	\$ 33.428,00	9,10	\$ 304.194,80								
		Teja de fibrocemento No.4	m2	\$ 48.172,00	9,10	\$ 438.365,20								
		Estructura metálica para teja fibrocemento	m2	\$ 35.940,00	12,07	\$ 433.795,80								
		Limatón Ø10-12cm (3M) Eucalipto	un	\$ 16.680,00	2,00	\$ 33.360,00								
		Mano de obra	Hc	\$ 19.560,00	8,00	\$ 156.480,00								
		<b>Total costo directo</b>				<b>\$ 2.361.660,27</b>								
		<b>Total Construcción</b>	Área		9,10	\$ 259.523,11								
M2	M2: Zona dura en concreto esmaltado y parcialmente enchapado de 0,10 m de espesor.	Replanteo	m2	\$ 2.659,00	18,02	\$ 47.915,18	\$ 3.008.177,24	\$ 166.935,47	m2					
		Excavación manual	m3	\$ 14.377,00	1,80	\$ 25.876,60								
		Placa en concreto 3000 PSI 10 cm malla electrosoldada	m2	\$ 105.295,00	18,02	\$ 1.897.415,90								
		Alistado de piso 4 cm	m2	\$ 33.428,00	18,02	\$ 602.372,56								
		Tableta Gres 15.8X9cm rojo	m2	\$ 13.500,00	9,01	\$ 121.635,00								
		Mano de obra	Hc	\$ 19.560,00	16,00	\$ 312.960,00								
		<b>Total costo directo</b>				<b>\$ 3.008.177,24</b>								
		<b>Total Construcción</b>	Área		18,02	\$ 166.935,47								
		M3	M3: Zona dura en concreto repellado de forma irregular de 0,10 m de espesor.	Replanteo	m2	\$ 2.659,00				14,54	\$ 38.661,86	\$ 2.233.020,93	\$ 153.577,78	m2
				Excavación manual	m3	\$ 14.377,00				1,45	\$ 20.846,65			
Placa en concreto 3000 PSI 10 cm malla electrosoldada	m2			\$ 105.295,00	14,54	\$ 1.530.989,30								
Alistado de piso 4 cm	m2			\$ 33.428,00	14,54	\$ 486.043,12								
Mano de obra	Hc			\$ 19.560,00	8,00	\$ 156.480,00								
<b>Total costo directo</b>						<b>\$ 2.233.020,93</b>								
<b>Total Construcción</b>	Área				14,54	\$ 153.577,78								
M4	M4: Tanque de agua con muros en ladrillo prensado pañetado, de 2,20 x 1,50 x 0,80 m de alto.			Replanteo	m2	\$ 2.659,00	3,30	\$ 8.774,70	\$ 968.721,83	\$ 293.552,07	m2			
				Excavación manual	m3	\$ 14.377,00	0,33	\$ 4.744,41						
				Concreto corriente grava común 1500 PSI	m3	\$ 286.800,00	0,03	\$ 8.604,00						
		Muro fachada ladrillo prensado liviano	m2	\$ 93.446,00	5,92	\$ 553.200,32								
		Pañete impermeabilizado muros 1:4	m2	\$ 40.020,00	5,92	\$ 236.918,40								
		Mano de obra	Hc	\$ 19.560,00	8,00	\$ 156.480,00								
		<b>Total costo directo</b>				<b>\$ 968.721,83</b>								
		<b>Total Construcción</b>	Área		3,30	\$ 293.552,07								
		M5	M5: Lavadero en concreto soportado en dos muros de ladrillo bloque, con dimensiones de 1,00 x 0,85 x 0,85 m de alto.	Replanteo	m2	\$ 2.659,00	0,85	\$ 2.260,15				\$ 267.718,88	\$ 267.718,88	un
				Excavación manual	m3	\$ 14.377,00	0,09	\$ 1.293,93						
Muro divisorio bloque estriado No. 4	m2			\$ 34.664,00	1,70	\$ 58.928,80								
Concreto corriente grava común 1500 PSI	m3			\$ 286.800,00	0,17	\$ 48.756,00								
Mano de obra	Hc			\$ 19.560,00	8,00	\$ 156.480,00								
<b>Total costo directo</b>						<b>\$ 267.718,88</b>								
<b>Total Construcción</b>	unidad				1,00	\$ 267.718,88								
M6	M6: Carreteable en tierra afirmada de ancho aproximado 3,50 metros.			Replanteo	m2	\$ 2.659,00	23,24	\$ 61.795,16	\$ 308.792,21	\$ 13.287,10	m2			
				Excavación manual	m3	\$ 14.377,00	4,65	\$ 66.853,05						
				Recebo común	m3	\$ 10.200,00	2,32	\$ 23.664,00						
		Mano de obra	Hc	\$ 19.560,00	8,00	\$ 156.480,00								
		<b>Total costo directo</b>				<b>\$ 308.792,21</b>								
		<b>Total Construcción</b>	area		23,24	\$ 13.287,10								
		M7	M7: Portón metálico a una hoja con marco en ángulo metálico de 1 1/4", reforzado en tubo metálico de 1 1/4" con dimensiones 3,30 m de largo y 1,40 m de alto, cuenta con 7 soportes horizontales, 3 diagonales y 2 verticales soportado en 2 postes de madera aserrada de 0,20 por 0,20 de base.	Replanteo	m2	\$ 2.659,00	0,04	\$ 106,36				\$ 629.166,13	\$ 629.166,13	un
				Excavación manual	m3	\$ 14.377,00	0,01	\$ 143,77						
				Ángulo 1"X1/8" 6M A36	un	\$ 17.992,00	6,00	\$ 118.752,00						
				Tubo Cerramiento Galvanizado 1-1/4" (6M) ESP 0,059"	m	\$ 7.273,00	8,00	\$ 58.184,00						
Soldadura Eléctrica de 3/32" 68 Barras	kg			\$ 49.706,00	2,00	\$ 99.412,00								
Poste Ø15-18CM (6M)	un			\$ 196.088,00	1,00	\$ 196.088,00								
Mano de obra	Hc			\$ 19.560,00	8,00	\$ 156.480,00								
<b>Total costo directo</b>						<b>\$ 629.166,13</b>								
<b>Total Construcción</b>	Unidad				1,00	\$ 629.166,13								
M8	M8: Cerca en postes de madera con postes cada 1,50 metros con tres hilos de alambre de púas.			Alambre de púas (400m) cal 16.5	m	\$ 472,00	3,00	\$ 1.416,00	\$ 30.936,22	\$ 30.936,22	m			
		Cerco 8x8cm x2.9m - ordinario	un	\$ 22.906,00	0,67	\$ 15.347,02								
		Grapas	Kg	\$ 8.900,00	0,12	\$ 1.068,00								
		Mano de obra	Hc	\$ 19.560,00	0,67	\$ 13.105,20								
		<b>Total costo directo</b>				<b>\$ 30.936,22</b>								
		<b>Total Construcción</b>	metros		1,00	\$ 30.936,22								

Fuente: <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/90471/Grapa-Cerca-1-X-12-1000g>

32





**16.5. 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)
LIMÓN	\$18.500	\$74.000	\$148.000	\$185.000
PALMA BOTELLA	\$16.850	\$67.400	\$134.800	\$168.500
ALMENDRO	\$3.324	\$26.590	\$110.792	\$289.537
PLÁTANO	\$3.520	\$14.080	\$28.160	\$35.200
YUCA	\$350	\$1.400	\$2.800	\$3.500

ESPECIE	m <sup>2</sup>
PASTOS NATURALES	\$245
VEGETACIÓN NATIVA	\$492



**16.6. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.**

**I. CONSIDERACIONES**

- 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	\$ 197.819	
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. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	
<b>VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE</b>	<b>\$ 197.819</b>	

34

Bogotá, D.C., 04 de noviembre de 2020.  
Cordialmente,

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

  
**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**  
 Perito Avaluador  
 RAA: AVAL- 1014242133



**ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS**

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.  
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS  
ACTA N° TCBG-1-160**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 04 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 BOGOTÁ 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-1-160

**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 Granada Sector rural, 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-1-160**

**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 avaluador  
RAA AVAL-1014242133

36