



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000025671

Bogotá D.C., 09 NOV 2020

Señores:

ERIKA MILENA SABOGAL RINCÓN (C.C. No. 1.023.902.701) – Nuda Propietaria
MILLER EDUARDO SABOGAL RINCON (C.C. No. 3.017.896) – Nudo Propietario
YUDY MARITZA SABOGAL RINCON (C.C. No. 52.777.475) – Nuda Propietaria
MARIA ISABEL RINCON DE SABOGAL (C.C. No. 41.389.257) – Usufructuaria
Predio denominado SIN DIRECCIÓN "VILLA MARIA" – VILLA YOLANDA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)
Vereda La Puerta (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)
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. 20205000022431 del 14 de octubre de 2020. Predio TCBG-3-311.

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

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. 20205000025671

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 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 14 de octubre de 2020, 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. 202050000022431 del 14 de octubre de 2020, dirigida a los señores **ERIKA MILENA SABOGAL RINCÓN (C.C. No. 1.023.902.701)**; **MILLER EDUARDO SABOGAL RINCON (C.C. No. 3.017.896)**; **YUDY MARITZA SABOGAL RINCON (C.C. No. 52.777.475)** en calidad de **NUDOS PROPIETARIOS** y la señora **MARIA ISABEL RINCON DE SABOGAL (C.C. No. 41.389.257)** en calidad de **USUFRUCTUARIA**; para la adquisición de un inmueble requerido para el Proyecto de Concesión “Ampliación Tercer Carril –Doble Calzada Bogotá – Girardot”, unidad Funcional tres (3), cuyo contenido se adjunta a continuación:

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. 202050000025671



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202050000022431

Bogotá D.C., 14 OCT 2020

Señores:

ERIKA MILENA SABOGAL RINCÓN (C.C. No. 1.023.902.701) - Nuda Propietaria

MILLER EDUARDO SABOGAL RINCON (C.C. No. 3.017.896) - Nudo Propietario

YUDY MARITZA SABOGAL RINCON (C.C. No. 52.777.475) - Nuda Propietaria

MARIA ISABEL RINCON DE SABOGAL (C.C. No. 41.389.257) - Usufructuaria
Predio denominado SIN DIRECCIÓN "VILLA MARIA" - VILLA YOLANDA (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)

Vereda La Puerta (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)

Municipio de Fusagasugá (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)

Departamento de Cundinamarca.

REFERENCIA: Contrato de Concesión bajo el esquema de APP Np. 4 del 18 de octubre de 2016.

ASUNTO: Oficio por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio denominado SIN DIRECCIÓN "VILLA MARIA - VILLA YOLANDA (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), ubicado en la Vereda La Puerta (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Vereda La Puerta, 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. 25290000100000002046500000000, Matrícula Inmobiliaria No. **157-3039** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-3-311**.

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000025671



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000022431

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, 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-3-311** del 12 de junio de 2019, la cual tiene un área de terreno requerida de **CINCUENTA Y TRES COMA SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS (53,72 M2)**, del inmueble en referencia, incluidas las construcciones y construcciones anexas que allí se encuentren, área debidamente delimitada y alinderada dentro de la **abscisa inicial K016+478,81 I** y la **abscisa final K016+503,64 I**, del mencionado trayecto de la Unidad Funcional 3.

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

www.via40express.com

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000025671



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000022431

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 20 de diciembre de 2019.

El valor total de la presente oferta de compra es la suma de **DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS TREINTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$249.608.533,00)**, discriminados conforme al avalúo que se adjunta a la presente así:

RESULTADO DEL AVALÚO POR CONCEPTO DE TERRENO CONSTRUCCIONES PRINCIPALES Y MEJORAS: DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 237.557.880,00)

15. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSION	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.T.	m ²	53,72	\$ 138.000	\$ 7.413.360
TOTAL TERRENO				\$ 7.413.360
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m ²	125,26	\$ 1.045.000	\$ 130.886.250
C2	m ²	333,21	\$ 609.000	\$ 202.725.200
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 211.611.510
M1	m ²	1,05	\$ 1.149.000	\$ 1.206.450
M2	m	0,6	\$ 629.000	\$ 377.400
M3	UN	1	\$ 1.788.000	\$ 1.788.000
M4	m	14,56	\$ 27.000	\$ 393.056
M5	UN	1	\$ 11.119.000	\$ 11.119.000
M6	m	1,71	\$ 801.000	\$ 1.371.710
M7	m	6,0	\$ 78.000	\$ 468.000
M8	m	19,72	\$ 20.000	\$ 394.440
TOTAL MEJORAS				\$ 18.533.010
TOTAL MEJORAS				\$ 230.144.520
TOTAL AVALUO				\$ 237.557.880

TOTAL AVALUO: DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$237.557.880,00).

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000025671



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000022431

Adicionalmente, como tasación de reconocimientos económicos (**lucro cesante**), se establecieron los siguientes valores:

VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE POR CONCEPTO DE DESCONEXIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS Y LUCRO CESANTE POR CONCEPTO DE PÉRDIDA DE UTILIDAD POR CONTRATOS QUE DEPENDEN DEL INMUEBLE OBJETO DE ADQUISICIÓN: DOCE MILLONES CINCUENTA MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$12.050.653)

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	DESCRIPCIONES
1	0	Notaría, registro
2	0	Penalización por suspensión de suministro de servicios públicos
3	0	Indemnización de servicios públicos
4	0	Indemnización por cancelación de contratos
5	0	Indemnización de contratos
6	0	Adquisición de otros inmuebles
7	0	Penalización por suspensión de suministro de servicios
LUCRO CESANTE		
1	\$12.050.653	Penalización por suspensión de suministro de servicios públicos
2	0	Penalización por cancelación de contratos
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE		\$12.050.653

Así mismo, a los valores antes descritos, en caso de adelantar el procedimiento de adquisición por vía de enajenación voluntaria, la **AGENCIA NACIONAL DE 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 **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, los titulares inscritos son los señores **ERIKA MILENA SABOGAL RINCON, MILLER EDUARDO SABOGAL RINCON** y **YUDY MARITZA SABOGAL RINCON**, quienes fungen como nudos propietarios del inmueble requerido, y la señora **MARIA ISABEL RINCON DE**

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

www.via40express.com

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000025671



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000022431

SABOGAL, como usufructuaria del mismo, lo anterior, de conformidad con la compraventa efectuada a los señores Siervo de Jesús Caro Arias y Jhon Fabio Caro Arias, protocolizada mediante Escritura Pública 2758 del 9 de junio de 2008 otorgada en la Notaria 54 de Bogotá, registrado bajo la anotación No. 015 del folio de matrícula inmobiliaria No. 157-3039 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

Ahora bien, dado que en el estudio de los títulos, se identificó la existencia de una limitación al dominio consistente en el usufructo constituido mediante el acto escriturario antes descrito, a favor de la señora **MARIA ISABEL RINCON DE SABOGAL**, la adquisición por enajenación voluntaria, está condicionada a que los destinatarios de la presente oferta, tanto nudos propietarios como la usufructuaria, comparezcan y autoricen la adquisición parcial a favor de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI, o en su defecto cancelen la reserva de usufructo sobre el área de terreno con destino al proyecto vial; en todo caso podrá dar aplicación de las condiciones de negociación, contempladas por el Artículo 21 de la ley 1682 y el Artículo 8 de la Ley 1882 de 2018.

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 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** 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.

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

www.via40express.com

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000025671



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000022431

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. Excepto por los Ingresos obtenidos, por concepto de **lucro cesante**, descritos anteriormente.

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 beneficiario de los beneficios tributarios contemplados en 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
www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000025671



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000022431

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, 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.

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.

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

www.via40express.com

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000025671



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000022431

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

Proyectó: CR40
Revisó: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE]



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000025671

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 publicó durante 5 días hábiles en su página web el oficio de citación No. 202050000022441 de fecha 14 de octubre de 2020, para notificación de la Oferta Formal de Compra No. 202050000022431 de fecha 14 de octubre de 2020; fijado el día 19 OCT 2020 y desfijado el día 23 OCT 2020; sin embargo, a la fecha, los señores **ERIKA MILENA SABOGAL RINCON, MILLER EDUARDO SABOGAL RINCON, YUDY MARITZA SABOGAL RINCON y MARIA ISABEL RINCON DE SABOGAL**, no han concurrido al Concesionario Vía 40 Express a notificarse del acto de oferta formal de compra 202050000022431. 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 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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000022431

Bogotá D.C., 14 OCT 2020

Señores:

ERIKA MILENA SABOGAL RINCÓN (C.C. No. 1.023.902.701) – Nuda Propietaria
MILLER EDUARDO SABOGAL RINCON (C.C. No. 3.017.896) – Nudo Propietario

YUDY MARITZA SABOGAL RINCON (C.C. No. 52.777.475) – Nuda Propietaria
MARIA ISABEL RINCON DE SABOGAL (C.C. No. 41.389.257) – Usufructuaria
Predio denominado SIN DIRECCIÓN "VILLA MARIA" – VILLA YOLANDA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)
Vereda La Puerta (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)
Municipio de Fusagasugá (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)
Departamento de Cundinamarca.

REFERENCIA: Contrato de Concesión bajo el esquema de APP Np. 4 del 18 de octubre de 2016.

ASUNTO: Oficio por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio denominado SIN DIRECCIÓN "VILLA MARIA – VILLA YOLANDA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), ubicado en la Vereda La Puerta (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Vereda La Puerta, 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. 252900001000000020465000000000, Matrícula Inmobiliaria No. **157-3039** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-3-311**.



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000022431

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, 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-3-311** del 12 de junio de 2019, la cual tiene un área de terreno requerida de **CINCUENTA Y TRES COMA SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS (53,72 M2)**, del inmueble en referencia, incluidas las construcciones y construcciones anexas que allí se encuentren, área debidamente delimitada y alinderada dentro de la **abscisa inicial K016+478,81 I** y la **abscisa final K016+503,64 I**, del mencionado trayecto de la Unidad Funcional 3.

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. 20205000022431

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 20 de diciembre de 2019.

El valor total de la presente oferta de compra es la suma de **DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS TREINTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$249.608.533,00)**, discriminados conforme al avalúo que se adjunta a la presente así:

RESULTADO DEL AVALÚO POR CONCEPTO DE TERRENO CONSTRUCCIONES PRINCIPALES Y MEJORAS: DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 237.557.880,00)

15. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m ²	53.72	\$ 138,000	\$ 7,413,360
TOTAL TERRENO				\$ 7,413,360
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m ²	125.25	\$ 1,045,000	\$ 130,886,250
C2	m ²	133.21	\$ 606,000	\$ 80,725,260
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 211,611,510
M1	m ²	1.35	\$ 1,149,000	\$ 1,551,150
M2	m	0.5	\$ 629,000	\$ 314,500
M3	UN	1	\$ 1,788,000	\$ 1,788,000
M4	m ²	14.55	\$ 27,000	\$ 392,850
M5	UN	1	\$ 11,119,000	\$ 11,119,000
M6	m	1.71	\$ 861,000	\$ 1,472,310
M7	m	6.6	\$ 78,000	\$ 514,800
M8	m	19.72	\$ 70,000	\$ 1,380,400
TOTAL MEJORAS				\$ 18,533,010
TOTAL MEJORAS				\$ 230,144,520
TOTAL AVALUO				\$ 237,557,880

TOTAL AVALÚO: DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$237.557.880,00).



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202050000022431

Adicionalmente, como tasación de reconocimientos económicos (**lucro cesante**), se establecieron los siguientes valores:

VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE POR CONCEPTO DE DESCONEXIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS Y LUCRO CESANTE POR CONCEPTO DE PÉRDIDA DE UTILIDAD POR CONTRATOS QUE DEPENDEN DEL INMUEBLE OBJETO DE ADQUISICIÓN: DOCE MILLONES CINCUENTA MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$12.050.653)

DAÑO EMERGENTE		
ÍTEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0	
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 811.151	
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	\$ 11.239.502	Ver numeral 16.5
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0	
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE	\$ 12.050.653	

Así mismo, a los valores antes descritos, en caso de adelantar el procedimiento de adquisición por vía de enajenación voluntaria, la **AGENCIA NACIONAL DE 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 **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, los titulares inscritos son los señores **ERIKA MILENA SABOGAL RINCON, MILLER EDUARDO SABOGAL RINCON** y **YUDY MARITZA SABOGAL RINCON**, quienes fungen como nudos propietarios del inmueble requerido, y la señora **MARIA ISABEL RINCON DE**



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202050000022431

SABOGAL, como usufructuaria del mismo, lo anterior, de conformidad con la compraventa efectuada a los señores Siervo de Jesús Caro Arias y Jhon Fabio Caro Arias, protocolizada mediante Escritura Pública 2758 del 9 de junio de 2008 otorgada en la Notaria 54 de Bogotá, registrado bajo la anotación No. 015 del folio de matrícula inmobiliaria No. 157-3039 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

Ahora bien, dado que en el estudio de los títulos, se identificó la existencia de una limitación al dominio consistente en el usufructo constituido mediante el acto escriturario antes descrito, a favor de la señora **MARIA ISABEL RINCON DE SABOGAL**, la adquisición por enajenación voluntaria, está condicionada a que los destinatarios de la presente oferta, tanto nudos propietarios como la usufructuaria, comparezcan y autoricen la adquisición parcial a favor de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI, o en su defecto cancelen la reserva de usufructo sobre el área de terreno con destino al proyecto vial; en todo caso podrá dar aplicación de las condiciones de negociación, contempladas por el Artículo 21 de la ley 1682 y el Artículo 8 de la Ley 1882 de 2018.

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 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** 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.



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000022431

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. Excepto por los ingresos obtenidos, por concepto de **lucro cesante**, descritos anteriormente.

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 beneficiario de los beneficios tributarios contemplados en el inciso 4º del artículo 15 de la ley 9ª de 1989.



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000022431

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, 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.

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.



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202050000022431

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |

 ANI Agencia Nacional de Infraestructura	 VIA 400 EXPRESO	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCPSP-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	3
CONTRATO No.:	APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016	SECTOR O TRAMO	TUNEL COSTADO BOGOTÁ-JAIBANÁ
PREDIO No.	TCBG-3-311	MARGEN	Izquierda
ABSC. INICIAL	K016+478,81	LONGITUD EFECTIVA	24,83
ABSC. FINAL	K016+503,64		



NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	MARIA ISABEL RINCON DE SABOGAL Y OTROS	CEDULA	41.389.257	MATRICULA INMOBILIARIA	157-3039
		DIRECCION / EMAIL	3204891648	CEDULA CATASTRAL	2529000010000002046500000000
		DIRECCION DEL PREDIO	VILLA YOLANDA		

VEREDA/BARRIO:	LA PUERTA	CLASIFICACION DEL SUELO	SUBURBANO	LINDEROS		LONGITUD		COLINDANTES	
MUNICIPIO:	FUSAGASUGÁ			NORTE		24,86		MARIA ISABEL RINCON DE SABOGAL Y OTROS (Mj 4 - 1)	
DPTO:	CUNDINAMARCA	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	MIXTA	SUR		25,06		VÍA BOGOTÁ - GIRARDOT (Mj 2 - 3)	
Predio requerido para:	TERCER CARRIL	TOPOGRAFIA	0 - 7 % Plana	ORIENTE		3,41		MARIA INES ABRIL DE SANTANA Y OTROS (Mj 1 - 2)	
				OCIDENTE		0,90		ALBERTO DE SET SANCHEZ REY Y OTROS (Mj 3 - 4)	

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES		CANTIDAD	UNID
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN	ITEM			
				1	C1: Construcción de dos plantas con vigas y columnas en ferrocemento, los muros en bloque pañetado y pintado, el piso es enchapado en baldosa, la cubierta del primer piso en placa aligerada denominada placa fácil con refuerzo en cerchas metálicas, la cubierta de la segunda planta es en tejas de fibrocemento pintadas, se encuentran soportadas sobre tubos perfiles metálicos, en la primera planta cuenta con la construcción cuenta con un local comercial y un baño pequeño con muros en bloque pañetado y pintado enchapado a media altura, pisos en baldosa y la cubierta es la placa fácil, cuenta con servicio de sanitario y lavamanos, las puertas y ventanas son en carpintería metálica con ornamentación sencilla. En la segunda planta se encuentra una unidad residencial la cual tiene 3 habitaciones, cocina pequeña con enchape en baldosa a media altura y con un mesón enchapado en baldosa con lavaplatos en acero inoxidable, 1 baño enchapado en baldosa con servicio de ducha con división en vidrio con marco de aluminio, sanitario y lavamanos, con mobiliario sencillo, la carpintería es metálica en puertas y ventanas, con ornamentación sencilla. La construcción C1 cuenta con un voladizo ubicado en la segunda planta con medidas 0,50 metros con respecto al frente de la construcción, Área adicional 3,13 m². Área primer planta 62.44 m² y área segunda planta mas voladizo 62.81 m². Distribución primer piso: Local comercial y un baño. Distribución segundo piso: 3 habitaciones, sala-cocina, baño.	125,25	m2
				TOTAL AREA CONSTRUIDA		125,25	m2
				1	M1: Baño de 0,90x1,50m con servicio de sanitario y lavamanos, muros en bloque pintado, pisos en baldosa, sin cubierta.	1,35	m2
				2	M2: Muro en bloque pañetado y pintado de 2.40 m de altura y 0.50 m de largo.	0,50	m
				3	M3: Portón metálico con medidas 3.40 m por 2.50 m a 2 hojas con marco metálico de 2", con 24 parales verticales cuadrados de 0.03 m por 0.03 m y un paral horizontal en tubo de 2", toda la estructura se encuentra soportada en 2 columnas de ferrocemento de 0.36 m por 0.36 m.	1	UN
					Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público?		SI/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:	12/06/2019	AREA TOTAL TERRENO	1.680,00 m ²	OBSERVACIONES: *La vereda y el municipio son tomados de la Escritura Pública 2758 del 09-06-2008 de la Notaria 54 de Bogotá DC y del Folio de Matricula 157-3039. *La dirección del predio es tomada del certificado catastral. *El área requerida del predio cuenta con una topografía plana. *La actividad económica del predio es mixta ya que en el predio se desarrolla la actividad residencial y comercial. *El área requerida del predio es suburbana No 3 y se encuentra en corredores viales de servicios rurales según el acuerdo 029 de 2001 (Plan de Ordenamiento Territorial) de Fusagasugá. *El área total requerida del predio se encuentra ocupada por las construcciones y construcciones anexas.
Elaboró: CARLOS BUENO BERMÚDEZ M.P: 25222-344308 CND		AREA REQUERIDA	53,72 m ²	
		AREA REMANENTE	0,00 m ²	
		AREA SOBRANTE	1.626,28 m ²	
		AREA TOTAL REQUERIDA	53,72 m ²	

Revisó y Aprobó: Ing. CESAR AUGUSTO LÓPEZ GALÁN M.P: 25222-21137 CND	
---	---


 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	3
CONTRATO No.:	APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016	SECTOR O TRAMO	TUNEL COSTADO BOGOTÁ-JAIBANÁ
PREDIO No.	TCBG-3-311	MARGEN	Izquierda
ABSC. INICIAL	K016+478,81	LONGITUD EFECTIVA	24,83
ABSC. FINAL	K016+503,64		

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	MARIA ISABEL RINCON DE SABOGAL Y OTROS	CEDULA	41.389.257	MATRICULA INMOBILIARIA	157-3039
		DIRECCION / EMAIL	3204891648	CEDULA CATASTRAL	252900001000000020465000000000
		DIRECCION DEL PREDIO	VILLA YOLANDA		

VEREDA/BARRIO:	LA PUERTA	CLASIFICACION DEL SUELO	SUBURBANO	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	FUSAGASUGÁ			NORTE	24,86	MARIA ISABEL RINCON DE SABOGAL Y OTROS (Mj 4 - 1)
DPTO:	CUNDINAMARCA	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	MIXTA	SUR	25,06	VÍA BOGOTÁ - GIRARDOT (Mj 2 - 3)
Predio requerido para:	TERCER CARRIL	TOPOGRAFIA	0 - 7 % Plana	ORIENTE	3,41	MARIA INES ABRIL DE SANTANA Y OTROS (Mj 1 - 2)
				OCIDENTE	0,90	ALBERTO DE SET SANCHEZ REY Y OTROS (Mj 3 - 4)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES		CANTIDAD	UNID	
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN	ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES			
Pastos Naturales			m ²	2	C2: Construcción de una planta con vigas y columnas de ferrocemento, los muros son en bloque pañetado y pintado, el piso es enchapado en baldosa, la cubierta es en teja canalada de 90 en fibrocemento, soportada sobre estructura en cercha metálica y en parte a los muros de la construcción, la construcción se encuentra dividida como dos locales, por lo que cuenta con dos cocinas una de ella cuenta con un mesón en concreto y enchapada en baldosa con medidas 1.57 m de largo por 0.60 m de ancho y 0.91 m de alto, cuenta con lavaplatos en acero inoxidable, la segunda cocina cuenta con mesón en concreto y enchape en baldosa con medidas 1.52 m de largo por 0.61 m de ancho y 0.94 m de alto, cuenta con lavaplatos en acero inoxidable, la construcción C2, cuenta con un solo baño pequeño, enchapado en baldosa con servicio de ducha, sanitario y lavamanos, con mobiliario sencillo, las puertas y ventanas de la construcción C2 son con carpintería metálica y ornamentación sencilla. Distribución: dos locales comerciales, una bodega, dos habitaciones una de ellas utilizada como oficina, dos cocinas, un baño y un cuarto de lavado o ropas.	133,21	m ²	
				TOTAL AREA CONSTRUIDA			133,21	m ²
				4	M4: Acceso en tierra pisada y acomodada, de forma irregular.	14,55	m ²	
				5	M5: Escaleras de 1.10 m de ancho con 0.24 m de paso y 0.16 m de contrapaso con 17 escalones y una zona de descanso de 1.10 m por 0.92 m, la estructura se encuentra hecha en placa fácil con bloques con refuerzo en cemento, las escaleras y la zona de descanso se encuentran enchapadas en baldosa, tiene a la longitud del perímetro lateral de la escalera y de la zona de descanso un pasamanos en acero pintado de 0.05 m por 0.05 m y de 0.95 m de altura y 5.00 m de largo con 30 paralelos verticales en tubo de acero pintado de 0.03 m por 0.03 m.	1	UN	
				6	M6: Cerramiento lateral en piedra de corte con refuerzo en mortero de 1 m de altura, en la parte superior malla eslabonada de 1.50 m de altura soportada en postes de concreto y alambre de púas en la parte superior a 3 hilos. Este cerramiento se encuentra compartido con el predio colindante por lo que se indica la mitad para cada uno.	1,71	m	
				7	M7: Cerca viva en duranta con altura de 1.00 m y separación entre plántula de 0.30 m.	6,60	m	
				8	M8: Zona dura en concreto afinado y con gravilla.	19,72	m	
						SI/NO		
					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:	12/06/2019
Elaboró: CARLOS BUENO BERMÚDEZ M.P.: 25222-344308 CND	
Revisó y Aprobó: Ing. CESAR AUGUSTO LÓPEZ GALÁN M.P.: 25222-21137 CND	

AREA TOTAL TERRENO	1.680,00	m ²
AREA REQUERIDA	53,72	m ²
AREA REMANENTE	0,00	m ²
AREA SOBRANTE	1.626,28	m ²
AREA TOTAL REQUERIDA	53,72	m ²

OBSERVACIONES:
*Se incluye M5 (Escaleras) en el inventario debido a que por las características constructivas pierde la funcionalidad dentro del predio.
*M6 (Cerramiento) se encuentra compartida con el predio colindante por lo que se indica la mitad para cada uno de los predios es decir 1,71 m de longitud.
* El predio cuenta con servicios públicos de acueducto, y servicio de energía eléctrica con números de medidores 42402, 42403, 402404 y 8001576, estos servicios son prestados por las empresas EMSERFUSA E.S.P. y ENEL Condensa, de igual manera en el predio cuentan con un punto acceso sin medidor correspondiente al acueducto veredal de Aguas de Chinauta. Debido a que los medidores se encuentran dentro del área requerida para la ejecución del proyecto, serán objeto de traslado. En el medidor del servicio de acueducto no se logra visualizar el número del medidor.



PROYECTO



AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

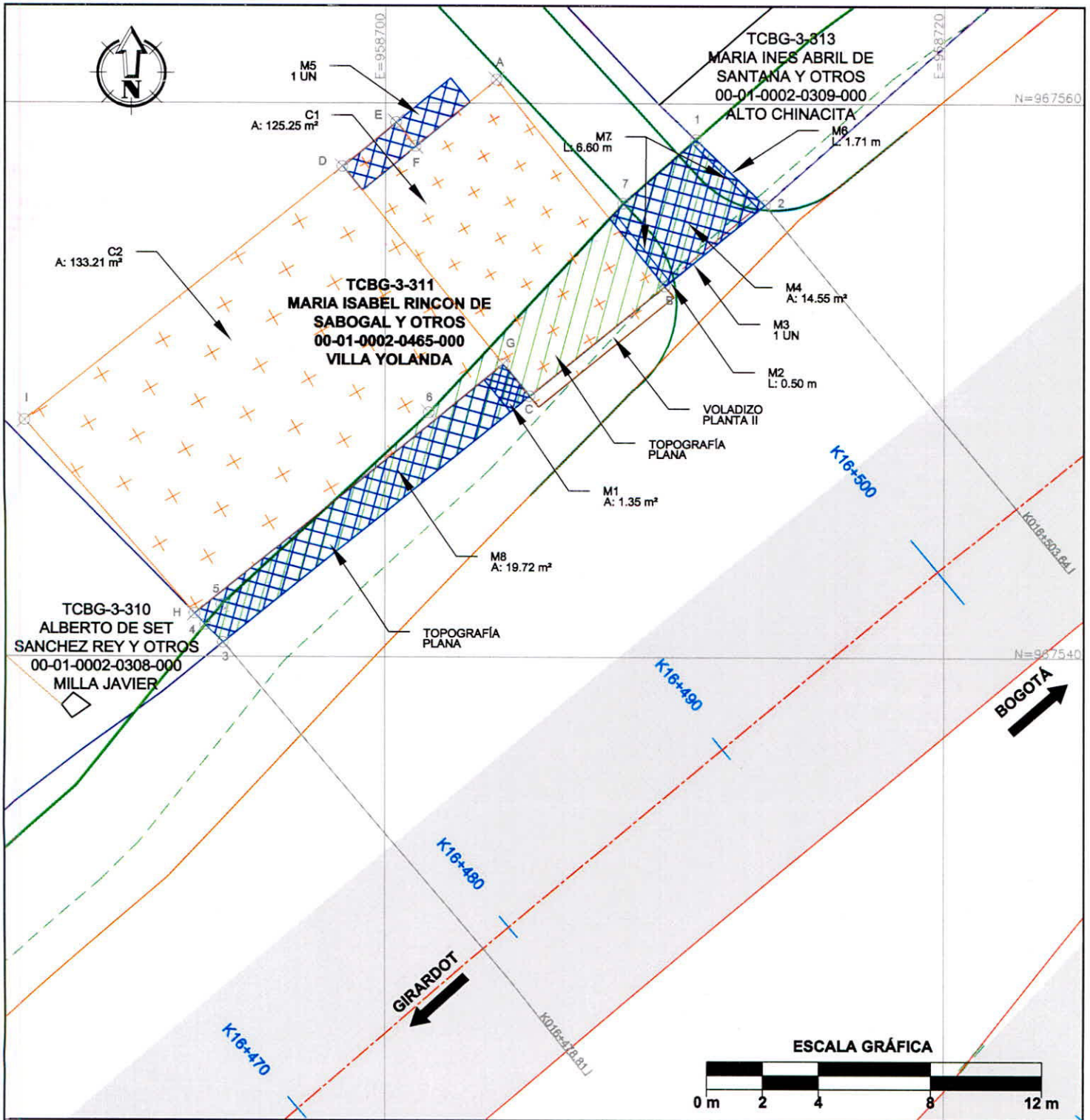
FICHA PREDIAL

TCBG-3-311

ANEXO FICHA PREDIAL: REPORTE DIFERENCIA DE ÁREAS Y LINDEROS

REPORTE DIFERENCIA DE ÁREAS Y LINDEROS

ÁREA REPORTADA EN EL CERTIFICADO CATASTRAL	ÁREA REGISTRADA EN EL TÍTULO DEL PREDIO	CONCEPTO TÉCNICO
0 Ha 1632 m ²	1680,00 m ²	Según la tradición a 20 años y de conformidad con la Escritura publica 2758 del 09-06-2008 de la Notaria 54 de Bogotá DC, el área del predio es de 1680,00 m ² .
REVISÓ Y APROBÓ	ELABORÓ	De acuerdo a lo consignado en el certificado catastral del predio, el área del inmueble es de 0 Ha 1632m ² .
 Ing. CESAR AUGUSTO LÓPEZ GALÁN M.P: 25222-21137 CND	 CARLOS BUENO BERMÚDEZ 25222-344308 CND	La diferencia de áreas entre el certificado catastral y la Escritura publica 2758 del 09-06-2008 de la Notaria 54 de Bogotá DC es de 48,00 m ² .
FECHA: 25-07-2019	FECHA DE 12/06/2019	



AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-119091 CND
APROBÓ: CESAR AUGUSTO LOPEZ GALAN
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-21137 CND

ANI Agencia Nacional de Infraestructura	INTERVENCIÓN: SEG CONSORCIO SEG-INCOPLAN	CONCESIONARIO: INCOPLAN	DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN: Ruta 4 CONSORCIO VIAL
---	---	-----------------------------------	---

ELABORÓ: CARLOS BUENO BERMÚDEZ
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-344303 CND
DIBUJÓ: CARLOS BUENO BERMÚDEZ
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-344303 CND

PROPIETARIO:
MARIA ISABEL RINCON DE SABOGAL Y OTROS

CONVENCIONES

- | | | | |
|------------------------------|--|----------------------------|--|
| BORDE VIA PROYECTADA | | AREA REQUERIDA | |
| EJE VIA PROYECTADA | | AREA CONSTRUIDA REQUERIDA | |
| LINEA DE COMPRA | | AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS | |
| CHAFLAN DE LLENO | | AREA 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:
53.72 M2	1680.00 M2	258.46 M2	1626.28 M2	0.00 M2

FECHA ELAB.:
12/06/2019
ESCALA:
1:200

UNIDAD FUNCIONAL:
3
PLANO:
1 de 2

No. CATASTRAL
25290000100000002046500000000
FICHA GRAFICA No.
TCBG-3-311

PUNTO	COORDENADAS		DISTANCIA
	NORTE	ESTE	
1	967558.72	958711.13	3.41
2	967556.37	958713.60	25.06
3	967540.52	958694.19	0.90
4	967541.17	958693.56	0.92
5	967541.89	958694.13	10.23
6	967548.91	958701.58	10.24
7	967556.43	958708.52	3.47
1	967558.72	958711.13	3.47
ÁREA REQUERIDA = 53.72 m²			

PUNTO	COORDENADAS		DISTANCIA
	NORTE	ESTE	
A	967560.85	958703.99	9.55
B	967553.45	958710.02	6.25
C	967549.50	958705.18	10.65
D	967557.75	958698.45	2.50
E	967559.33	958700.39	1.10
F	967558.48	958701.08	3.75
A	967560.85	958703.99	3.75

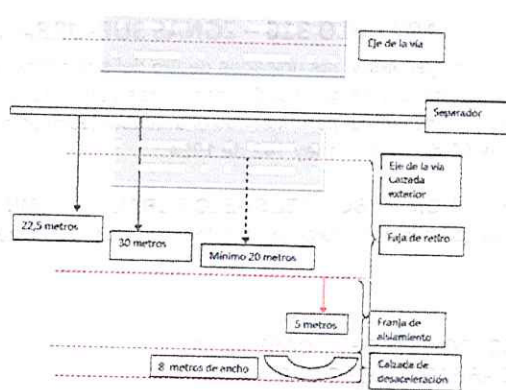
PUNTO	COORDENADAS		DISTANCIA
	NORTE	ESTE	
G	967550.66	958704.23	14.32
H	967541.57	958693.17	9.30
I	967548.62	958687.10	14.57
D	967557.75	958698.45	9.15
G	967550.66	958704.23	9.15

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT		REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN <small>ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25222-119091 CND</small>	CONVENCIONES BORDE VIA PROYECTADA AREA REQUERIDA EJE VIA PROYECTADA AREA CONSTRUIDA REQUERIDA LINEA DE COMPRA AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS CHAFLAN DE LLENO AREA 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										
APROBÓ: CESAR AUGUSTO LOPEZ GALAN <small>ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25222-21137 CND</small>		INTERVENTORIA: CONCESIONARIO: DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN:											
ELABORÓ: CARLOS BUENO BERMUDEZ <small>ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25222-344308 CND</small>		PROPIETARIO: MARIA ISABEL RINCON DE SABOGAL Y OTROS											
DIBUJÓ: CARLOS BUENO BERMUDEZ <small>ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25222-344308 CND</small>		CUADRO DE AREAS (M2) <table border="1"> <tr> <th>AREA REQUERIDA:</th> <th>AREA TOTAL:</th> <th>AREA CONST:</th> <th>AREA SOBR:</th> <th>AREA REMAN:</th> </tr> <tr> <td>53.72 M2</td> <td>1680.00 M2</td> <td>258.46 M2</td> <td>1626.28 M2</td> <td>0.00 M2</td> </tr> </table>		AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:	53.72 M2	1680.00 M2	258.46 M2	1626.28 M2	0.00 M2
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:									
53.72 M2	1680.00 M2	258.46 M2	1626.28 M2	0.00 M2									
FECHA ELAB.: 12/06/2019 ESCALA: SIN ESCALA		UNIDAD FUNCIONAL: 3 PLANO: 2 de 2	No. CATASTRAL: 252900001000000020465000000000 FICHA GRAFICA No. TCBG-3-311										

	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: 05 DE OCTUBRE DE 2018

RADICACION: 0217

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO	
Propietario: SABOGAL RINCON ERIKA-MILENA Número Catastral: 00-01-0002-0465-000 Número Matrícula Inmobiliaria: 157-3039 Área del predio: 1632 m ² Clasificación del Suelo: SUB-URBANO No. 03 Localización: VEREDA LA PUERTA Dirección: VILLA YOLANDA Datos del solicitante: ANI AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRURA Numero de recibo: 08-2018019819	
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	
AFECTIONS HIDRICAS Ronda Hídrica:	NINGUNA
AFECTIONS VIALES Plan Vial:	<p style="text-align: center;">VIA PANAMERICANA</p> <ol style="list-style-type: none"> Faja de retiro forzoso desde borde de vía (Ley 1228 de 2008); Arteriales o de primer orden: Las vías que conforman el sistema Nacional de Carreteras o red vía Nacional. 60 metros. Franja de aislamiento (Decreto 4066 de 2008). 05 metros. Calzada de desaceleración de ingreso al predio (Decreto 4066 de 2008). 08 metros. <p style="text-align: center;">DOBLE CALZADA</p>  <p style="text-align: center;"> NOTA: SE DEBE PARAMENTAR MINIMO 33 MTS A PARTIR DEL EJE DE LA CALZADA EXTERNA DE LA VIA PANAMERICANA </p>
AREAS DE RESERVA O ZONA DE PROTECCIÓN:	NINGUNA
PATRIMONIO DE INTERES CULTURAL	NINGUNA
OTRAS AFECTIONS	NINGUNA
OBSERVACIONES	

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

FECHA: 05 DE OCTUBRE DE 2018

RADICACION: 0217

- 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.
- Predio parcialmente construido.

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

FOTOGRAFIA AEREA DEL PREDIO DE ESTUDIO



USO DEL SUELO SEGÚN ACUERDO 029/2001 Y/O DECRETOS QUE LO REGLAMENTAN

ARTÍCULO 316 – ZONAS SUB-URBANAS

DEFINICION: El suelo suburbano lo constituyen las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos de suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la ley 99 de 1993 y la ley 142 de 1994.

Sección 2. ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO RURAL EN EL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ

Para la clasificación de los usos del suelo en la zona rural se establecen las siguientes zonas: (Ver plano No. 12)

1. ZONA DE PROTECCION
2. ZONA DE CONSERVACION HIDROLOGICA Y DE NACIMIENTOS
3. ZONAS DE AMORTIGUACION DE AREAS PROTEGIDAS
4. ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA
5. ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL
6. ZONA PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA CAMPESTRE.
7. PARQUE DE ACTIVIDAD ECONOMICA
8. CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES
9. ZONA MULTIPLE ESPECIAL

PARAGRAFO 1: En la zona rural se establece una categoría de zona suburbana. Para esta zona se le asigna el uso de vivienda campestre, recreacional y turística, de acuerdo a lo establecido en el plano de zonificación del suelo rural (Plano No. 12).

	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: 05 DE OCTUBRE DE 2018

RADICACION: 0217

8. CORREDORES VIALES DE SERVICIOS RURALES

Esta actividad se encuentra aledaña a las vías de primer orden y puede ser objeto a desarrollo diferentes al uso principal. Se refiere específicamente a la franja paralela a la vía Panamericana, en el tramo comprendido por la proyección de la vía variante y el Plan de Chinauta en las veredas La Puerta y El Triunfo que debe caracterizarse por un ancho de 200 metros a partir del borde de la vía, calzada de desaceleración y parqueo y aislamiento ambiental de 15 metros.

USO PRINCIPAL: Servicios de ruta: Paradores, restaurantes y estacionamientos, centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías y ciclovías.

USO COMPATIBLE: Terminal de transportes terrestre, de pasajeros y de carga.

USO CONDICIONADO: Comercio de insumos agropecuarios, agroindustria, industria, establecimiento de vallas y avisos (según lo dispuesto en la ley 140 de 1997), estaciones de servicio, depósitos de gas, centros vacacionales.

Estos usos quedan condicionados al trámite de la licencia ambiental ante la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR.

USO PROHIBIDO: Minería y Parcelaciones.

Área mínima de actuación urbanística: El área mínima del predio sobre el cual se desarrollará será de (1) una hectárea.

VIVIENDA INTERES SOCIAL (Decreto 075 del 23 de Enero de 2003)

APLICA	SI	NO	X
--------	----	----	---

OBSERVACIONES

- Presentar anteproyecto. Para solicitar proceso de urbanismo, según resolución 1002 de 2010 anexar: 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. ANDRÉS LOMBANA MORENO
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-3-311

CLASE DE INMUEBLE: RURAL- LOTE DE TERRENO
CON CONSTRUCCIONES

DIRECCION: VILLA YOLANDA

VEREDA: LA PUERTA

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.

BOGOTA D.C., DICIEMBRE 20 DE 2019



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. REGLAMENTACION URBANISTICA

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. Servicios públicos
- 6.6. Unidades fisiográficas
- 6.7. Áreas construidas
- 6.8. Características constructivas
- 6.9. Anexos, otras construcciones
- 6.10. 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. CALCULOS 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. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION
 - 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. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES
 - 13.1. Soportes de valores de cultivos y especies

14. CONSIDERACIONES GENERALES

15. RESULTADO DE AVALÚO

16. DOCUMENTOS O INFORMACION ANEXA



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 construcciones.
- 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:** La Puerta.
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Villa Yolanda
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K016+478.81 l y abscisa final K016+503,64 l.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del inmueble se encontró que el predio tiene uso MIXTO.
- 1.11. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por el Secretario de Planeación del municipio de Fusagasugá – Cundinamarca, el predio se encuentra en CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES.
- 1.12. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

4

Cedula. Catastral actual	25-290-00-01-00-00-0002-0465-0-00-00-0000
Área de terreno	1.632,0 m ²
Área de construcción	325,0 m ²
Avalúo Catastral Año 2019	\$ 217,178,000

Fuente: Consulta catastral IGAC.

- 1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 6 de septiembre de 2019. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas
- 1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 20 de diciembre de 2019.



2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

2.1. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Ficha Predial del predio TCBG-3-311.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del predio TCBG-3-311.
- Certificado Catastral.
- Plano predial rural.
- Folio de matrícula inmobiliaria.
- Registro fotográfico.
- Registro 1 y 2.

2.2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Ficha Predial del predio TCBG-3-311.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del predio TCBG-3-311.
- Certificado Catastral.
- Plano predial rural.
- Folio de matrícula inmobiliaria.
- Registro fotográfico.

5

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS: María Isabel Rincón de Sabogal CC 41.389.257, Erika Milena Sabogal Rincón CC 1.023.902.701, Miller Eduardo Sabogal Rincón CC 3.017.896, Yudi Maritza Sabogal Rincón CC 52.777.475

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Escritura Pública 2758 del 9 de junio de 2008 otorgada en la Notaría 54 de Bogotá.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 157-3039

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: Se destaca que según folio de matrícula inmobiliaria No. 157-3039 se presentan las siguientes anotaciones:

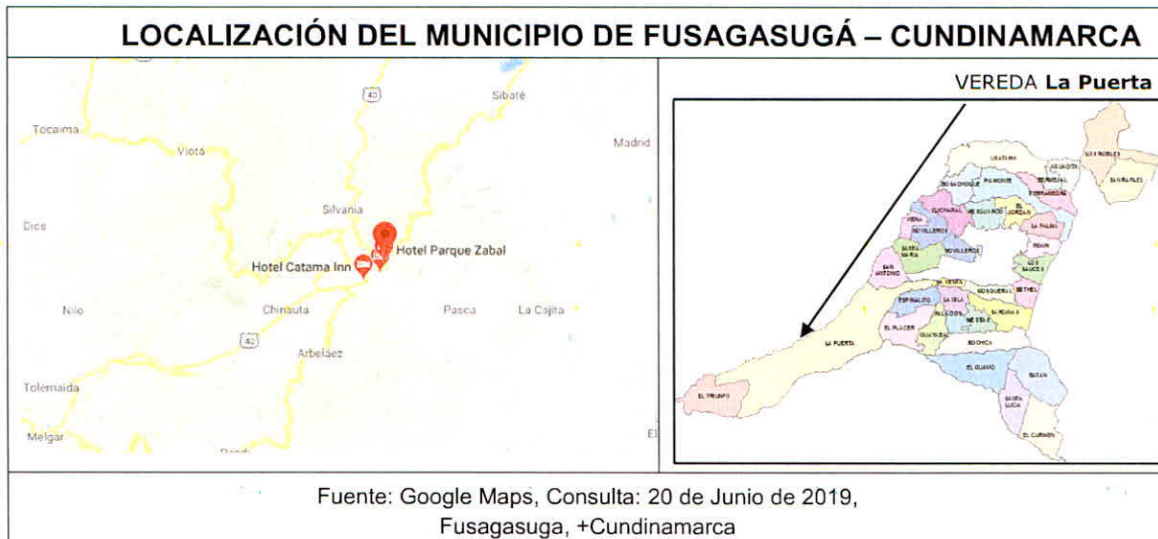
- Anotación N°15, Usufructo, de ERIKA MILENA SABOGAL RINCÓN, MILLER EDUARDO SABOGAL RINCÓN Y YUDI MARITZA SABOGAL RINCÓN, A ISABEL RINCÓN DE SABOGAL

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



4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: La vereda La Puerta, en donde se ubica el predio objeto de avalúo se encuentra en un sector determinado de la siguiente forma: se localiza al sur oeste del perímetro urbano del municipio de Fusagasugá, y delimita de la siguiente manera, al norte con las veredas El Mango, Bateas, El Cairo y La Vega del municipio de Tibacuy; al oriente con las veredas San Antonio, Espinalito y El Placer; al sur con la vereda San Roque del municipio de Arbeláez; al occidente con la vereda El Triunfo.¹



- 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente el sector depende principalmente del comercio localizado a lo largo del corredor de servicios, al igual que el desarrollo del sector turístico.
- 4.3. TOPOGRAFÍA:** La superficie del predio objeto de avalúo es de topografía plana a ligeramente inclinado del 0 al 7%.
- 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

¹ Página oficial del municipio, <http://www.Fusagasuga-Cundinamarca.gov.co>.



1726 msnm, y la temperatura media anual es de 20°C y su precipitación media anual es de 1254 milímetros.²

- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MWXb, cuenta con un valor potencial de 49, y las siguientes características³:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGIA	TAXONOMIA	CARACTERISTICAS SUELOS	EROSIÓN
MWXb	Cálido seco	Depósitos coluvio aluviales mezclados	Typic Ustorthents, Typic Calciustolls	Superficiales a moderadamente profundos, Bien drenados	Moderada

- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica y gas domiciliario, 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 Sur-occidente del municipio, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, al predio 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.

7

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

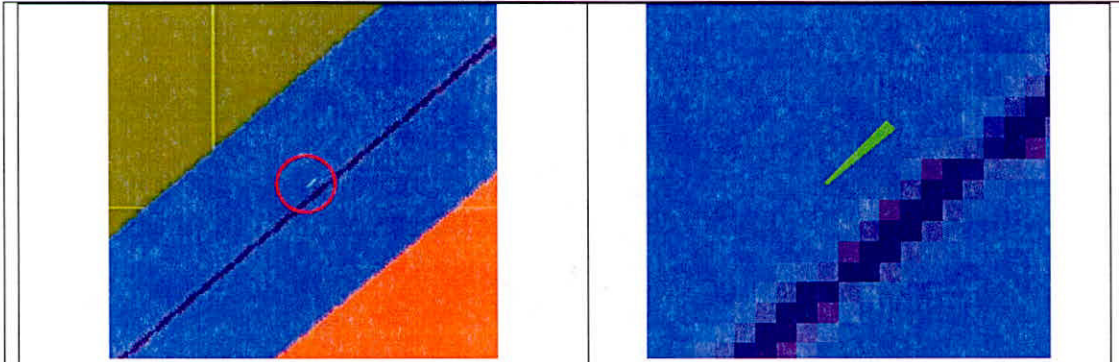
- 5.1. **NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Fusagasugá – Cundinamarca, aprobado mediante Acuerdo 029 de 2001, y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaria de Planeación e Infraestructura de Fusagasugá, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en las zonas de las

² Ibid.

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.



cuales sus usos es CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES. (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.	21'963,614,89 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 SUMAPAZ)	200,684,83 M2
■ ZONA SUBURBANA 1	3'782,964,46 M2
■ ZONA SUBURBANA 2	14'591,919,68 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

8

Fuente: Zonificación de uso de suelo Rural – Municipio de Fusagasugá

6. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. **UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado en la vereda La Puerta, el cual se encuentra aproximadamente a 4.6 Km del perímetro urbano del Municipio de Fusagasugá - Cundinamarca.



UBICACIÓN DEL PREDIO



Fuente: Google Earth, Consulta: 4 de agosto de 2019

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

9

ÁREA TOTAL TERRENO:	1.680,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	53,72 m ²
ÁREA REMANENTE:	0.00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	1.626,28 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	53,72 m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-3-311.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	24,86	MARIA ISABEL RINCÓN DE SABOGAL Y OTROS (Mj 4-1)
SUR	25,06	VÍA BOGOTA-GIRARDOT (Mj 2-3)
ORIENTE	3,41	MARÍA INÉS ABRIL DE SANTANA Y OTROS (mj 1-2)
OCCIDENTE	0.90	ALBERTO DE SET SÁNCHEZ REY Y OTROS (Mj 3-4)

Fuente: Ficha predial TCBG-3-311.

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 doble calzada en cada sentido.



- 6.5. SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio cuenta con servicios públicos, energía eléctrica, acueducto veredal y el servicio de aguas residuales se suple mediante pozo séptico.
- 6.6. UNIDADES FISIAGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 53.72 m² Correspondiente a suelos con unidad climática CS, con pendiente entre el 0% y 7%, el uso actual corresponde a uso MIXTO, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde áreas de corredor vial de servicios rurales.

Fuente: Ficha predial TCBG-3-311.

- 6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial presenta la siguiente construcción principal:

CONSTRUCCION	USO	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL (AÑOS)
C1 construcción de dos plantas con vigas y columnas en ferrocemento, con muros son en bloque pañetado y pintado, el piso es enchapado en baldosa, la cubierta del primer piso en placa aligerada denominada placa fácil con refuerzo en cerchas metálicas, la cubierta de la segunda planta es en teja de fibrocemento pintadas. Se encuentran soportadas sobre tubos perfiles metálicos, en la primer planta cuenta con la construcción con un local comercial, y un baño pequeño, con muros en bloque pañetado, pintado y enchapado a media altura, en pisos en baldosa y la cubierta es placa fácil, cuenta con un servicio sanitario, lavamanos, las puertas y ventanas son en carpintería metálica con ornamentación sencilla. En la segunda planta se encuentra una unidad residencial la cual tiene 3 habitaciones, cocina pequeña con enchape con baldosa a media altura y con un mesón enchapado en baldosa con un lavaplatos en acero inoxidable, 1 baño enchapado en baldosa con servicio de ducha con división en vidrio con un marco en aluminio. Con un voladizo ubicado en la segunda planta con medidas 0,50 m con respecto al frente de la construcción, Área adicional 3,13	MIXTO	125.25 m ²	20	Bueno	100

10



m2, área de primera planta 62.44 y la segunda planta mas voladizo 62,81					
C2: construcción de una planta con vigas y columnas de ferroconcreto, los muros son en bloque pañetado y pintado, el piso es enchapado en baldosa, la cubierta en canaleta de 90 en fibrocemento, soportada sobre estructura en cercha metálica, y en parte a los muros de la construcción, la construcción se encuentra dividida como dos locales. Por lo cual cuenta con dos cocinas una de ellas cuenta con un mesón en concreto y enchapado en baldosa con medidas de 1,57 m de largo por 0,6 m de ancho, y 0,91 m de alto, cuenta con lavaplatos en acero inoxidable, la segunda cocina cuenta con mesón en concreto y enchape y enchape en baldosa con medidas de 1,52 m de largo por 0,61 m de ancho por 0,94 m de alto, cuenta con lavaplatos en acero inoxidable, la construcción C2 son con carpintería metálica y ornamentación sencilla. Distribución: dos locales comerciales, una bodega, dos habitaciones una de ellas utilizada como oficina, dos cocinas, un baño pequeño y un cuarto de lavado	MIXTO	133.21 m ²	20	Bueno	100

Fuente: Ficha predial TCBG-3-311.

6.8. CARÁCTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS: La franja objeto de adquisición predial presenta la siguiente construcción principal:

ÍTEM	CARACTERÍSTICAS	CARACTERÍSTICAS
	C1	C2
CIMENTACIÓN	Concreto	Concreto
ESTRUCTURA	Vigas y Columnas	Vigas y Columnas
ENTREPISO	Placa de concreto	NA
FACHADA	Pañete y pintura	Pañete y pintura
CUBIERTA	Teja de fibrocemento/placa fácil	Teja de fibrocemento
CIELO RASO	NA	NA
PISOS	Baldosa de gres y baldosa común	Baldosa de gres y baldosa común
COCINA	(1) Con mobiliario sencillo	(2) Con mobiliario sencillo
BAÑOS	(1) Con mobiliario sencillo	(1) Con mobiliario sencillo
ACABADOS BAÑO	Enchapado en baldosa	Pañete pintado y Enchape
ACABADOS MUROS	Pañeta pintado	Pañeta pintado
OTROS	No presenta	(2) locales
VETUSTEZ	20 años aprox.	20 años aprox.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno	Bueno



6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES: La franja objeto de adquisición predial presenta construcciones tipificadas como anexos.

CONSTRUCCION	USO	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL (AÑOS)
M1 Baño de 0,9 x1,50m con servicio de sanitario y lavaplatos, muros en bloque pintado, pisos en baldosa sin cubierta	MIXTO	1,35 m ²	20	Bueno	70
M2 Muro en bloque pañetado y pintado de 2,40m de altura y 0,50m de largo	MIXTO	0,50 m	20	Bueno	70
M3 Portón metálico con medidas de 3.40m por 2.50m a dos hojas con marco metálico de 2", con 24 parales cuadrados de 0.03m por 0.03m y un parar horizontal de tubo de 2", toda la estructura se encuentra soportada en 2 columnas de ferrocemento de 0,36m por 0,36m	MIXTO	1 UN	10	Bueno	100
M4 Acceso en tierra pisada y acomodada, de forma irregular	MIXTO	14.55 m ²	N/A	N/A	N/A
M5 Escaleras de 1,10m de ancho, con 0,24m de paso, y 0,16m de contrapaso, con 17 escalones y una zona de descanso de 1,10m por 0,92m, la estructura se encuentra hecha en placa fácil con bloquelon con refuerzo en cemento, las escaleras y la zona de descanso una pasamanos en acero pintado de 0,05m por 0,05m de 0.95m de altura y 5,00m de largo con 30 parales verticales en tubo de acero pintado de 0.03m por 0,03m	MIXTO	1 UN	15	Bueno	100
M6: Cerramiento lateral en piedra de corle con refuerzo en mortero de 1 m de altura, en la parte superior malla eslabonada de 1 50 m de altura soportada en postes de concreto y alambre de púas en la parte superior a 3 hilos Este cerramiento se encuentra compartido con el predio colindante por lo que se indica la mitad para cada uno	MIXTO	1.71 m	15	Bueno	100
M7 Cerca viva en duranta con altura de 1 00 m y separación entre plántula de 0.30 m.	MIXTO	6,60 m	N/A	N/A	N/A
M8: Zona dura en concreto afinado y con grávilla	MIXTO	19,72 m	20	Bueno	100



6.10. CULTIVOS ESPECIES: La franja objeto de adquisición predial al momento de visita no presenta cultivos y/o especies, objeto de avalúo.

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 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 CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES se encontró las siguientes ofertas.



ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGA VEREDA LA PUERTA								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (M2)	AREA CONSTRUIDA (M2)
1	3016333745	Maria Camila	Fusagasuga	La Puerta	Finca	\$ 3.400.000.000	18.000	508,00
2	3107611100	Cecilia Padilla	Fusagasuga	La Puerta	Lote	\$ 360.000.000	2.721	0,00
3	3174428506	Martha Rueda	Fusagasuga	La Puerta	Finca	\$ 1.800.000.000	6.900	600,00
4	3152238779	Giovany Ramirez	Fusagasuga	La Puerta	Lote	\$ 1.700.000.000	13.000	0,00
5	3152238779	Giovany Ramirez	Fusagasuga	La Puerta	Finca	\$ 3.450.000.000	23.000	350,00

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

Unidad fisiográfica 1

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

ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGA VEREDA LA PUERTA												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (m²)	VALOR (m²)	ÁREA (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL
1	3016333745	Maria Camila	FUSAGASUGA	LA PUERTA	Finca	\$ 3.400.000.000,00	\$ 3.230.000.000,00	18.000	\$ 137.778	508,00	GLOBAL	\$ 750.000.000
2	3107611100	Cecilia Padilla	FUSAGASUGA	LA PUERTA	Lote	\$ 360.000.000,00	\$ 355.000.000,00	2.721	\$ 130.467	0,00	\$ -	\$ -
3	3174428506	Martha Rueda	FUSAGASUGA	LA PUERTA	Finca	\$ 1.800.000.000,00	\$ 1.620.000.000,00	6.900	\$ 155.072	800,00	GLOBAL	\$ 550.000.000
4	3152238779	Giovany Ramirez	FUSAGASUGA	LA PUERTA	Lote	\$ 1.700.000.000,00	\$ 1.683.000.000,00	13.000	\$ 129.462	0,00	\$ -	\$ -
5	3152238779	Giovany Ramirez	FUSAGASUGA	LA PUERTA	Finca	\$ 3.450.000.000,00	\$ 3.415.500.000,00	23.000	\$ 137.087	350,00	GLOBAL	\$ 262.500.000
MEDIA ARITMETICA						\$ 137.873,10						
DESVIACION ESTANDAR						10.271,37 LIMITE SUPERIOR		\$ 148.244,46				
COEFICIENTE DE VARIACION						7,44% LIMITE INFERIOR		\$ 127.701,73				
VALOR ADOPTADO / M²						\$138.000						

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/M2
1	LA PUERTA	Finca	\$ 137.778
2	LA PUERTA	Lote	\$ 130.467
3	LA PUERTA	Finca	\$ 155.072
4	LA PUERTA	Lote	\$ 129.462
5	LA PUERTA	Finca	\$ 137.087
PROMEDIO			\$ 137.973
DESVIACION ESTÁNDAR			11.847
COEF DE VARIACION			8,59
LIMITE SUPERIOR			\$ 149.820
LIMITE INFERIOR			\$ 126.127

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:

15

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD	VALOR
U.F.1	metro 2 m ²	\$ 138,000

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad fisiográfica 1

Oferta 1: Finca recreacional sobre la vía Panamericana , Tramo Fusa - Melgar, topografía plana a ligeramente plana, cuenta con casa de un nivel con 3 habitaciones, cocina, 2 baños, edad aproximada 10 años, estructura en muros de carga, estado de conservación bueno, con casa con 2 habitaciones, 1 baño y edad aproximada de 15 años, estructura en muros de carga, estado de conservación bueno, con 2 cabañas con 2 habitaciones, 1 baño y edad aproximada 20 años, estructura en muros de carga, una piscina, kiosco y bodega de 12x15m en muros de carga con edad de 15 años aproximadamente, estado de conservación bueno, cuenta con servicios públicos. Fuente: información verificada en campo.



Oferta 2: Lote sobre la vía Panamericana, vereda La Puerta, Tramo Fusa - Melgar, topografía plana a ligeramente plana, sin construcciones, el lote cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos. Fuente: información verificada en campo.

Oferta 3: Finca sobre la vía Panamericana, vereda La Puerta, Tramo Fusa - Melgar, topografía plana a ligeramente plana, con una construcción de 600 m². La finca cuenta con disponibilidad de servicios públicos. Fuente: información verificada en campo.

Oferta 4: Lote sobre la vía Panamericana, ubicado aproximadamente cerca al primer retorno del sentido Bogotá – Girardot de la vía Panamericana, vereda La Puerta, Tramo Fusa - Melgar, topografía plana, sin construcciones, el lote cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos. Fuente: información verificada en campo.

Oferta 5: Finca sobre la vía Panamericana, Tramo Fusa - Melgar, topografía plana a ligeramente plana, cuenta con una casa, piscina y kiosco, ubicado aproximadamente cerca al segundo retorno del sentido Bogotá – Girardot de la vía Panamericana, topografía plana, cuenta con servicios públicos. Fuente: información verificada en campo.

16

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**

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 191.



11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

La franja objeto de adquisición presenta las siguientes construcciones principales:

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1	20	100	20.00%	2	14.22%	\$1,218,162.22	\$173,255.56	\$1,044,906.66	\$ 1,045,000
C2	20	100	20.00%	2	14.22%	\$706,834.73	\$100,530.98	\$606,303.75	\$ 606,000

12. CÁLCULOS 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 191.

12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones tipificadas como anexos.

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	20	70	28.57%	2	20.43%	\$1,444,363.34	\$295,072.91	\$1,149,290.43	\$ 1,149,000
M2	20	70	28.57%	2	20.43%	\$790,647.20	\$161,523.46	\$629,123.74	\$ 629,000
M3	10	100	10.00%	2	7.89%	\$1,941,363.80	\$153,206.61	\$1,788,157.19	\$ 1,788,000
M4	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	\$27,389.93	N/A	\$27,389.93	\$ 27,000
M5	15	100	15.00%	2	10.93%	\$12,484,600.00	\$1,365,153.56	\$11,119,446.44	\$ 11,119,000
M6	15	100	15.00%	2	10.93%	\$966,850.75	\$105,722.23	\$861,128.52	\$ 861,000
M7	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	\$77,987.58	N/A	\$77,987.58	\$ 78,000
M8	20	100	20.00%	2	14.22%	\$81,748.56	\$11,626.85	\$70,121.71	\$ 70,000

13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

En el área a intervenir no se encuentran cultivos y/o especies objeto de avalúo.



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 esta ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo urbanístico campestre-recreativo, el sector cuenta con todos los servicios públicos.
- El predio presenta un topografía definida como plana de 0-7%.
- 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.

18



15. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m ²	53.72	\$ 138,000	\$ 7,413,360
TOTAL TERRENO				\$ 7,413,360
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m ²	125.25	\$ 1,045,000	\$ 130,886,250
C2	m ²	133.21	\$ 606,000	\$ 80,725,260
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 211,611,510
M1	m ²	1.35	\$ 1,149,000	\$ 1,551,150
M2	m	0.5	\$ 629,000	\$ 314,500
M3	UN	1	\$ 1,788,000	\$ 1,788,000
M4	m ²	14.55	\$ 27,000	\$ 392,850
M5	UN	1	\$ 11,119,000	\$ 11,119,000
M6	m	1.71	\$ 861,000	\$ 1,472,310
M7	m	6.6	\$ 78,000	\$ 514,800
M8	m	19.72	\$ 70,000	\$ 1,380,400
TOTAL MEJORAS				\$ 18,533,010
TOTAL MEJORAS				\$ 230,144,520
TOTAL AVALUO				\$ 237,557,880

19.

TOTAL AVALÚO: DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$237.557.880,00).

Bogotá, D.C., 20 de Diciembre de 2019.

Cordialmente,

OMAR PINZON RODRIGUEZ

Perito Avaluador

R.A.A: AVAL-1014242133

Handwritten notes:
CESOR A. LOPEZ G.
RAA-AVAL-2971513-
CNSORCIO SEG-INCOPLAN
21-01-2020.



16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

16.1.1. ENTORNO

ENTORNO



ENTORNO



VISTA GENERAL





16.1.2. CONSTRUCCION PRINCIPAL

INTERIOR DE C1



CUBIERTA DE C1



INTERIOR DE C1



BAÑO DE C1





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

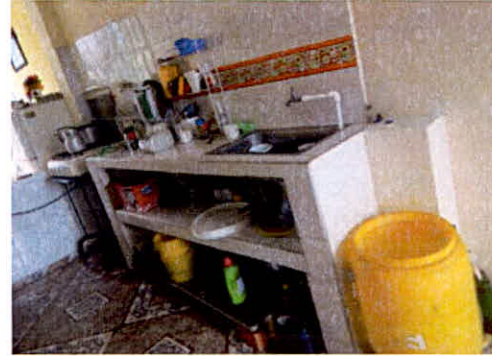


PREDIO TCBG-3-311

**VISTA DE C1 EN EL
ÁREA REQUERIDA**



COCINA DE C1



**HABITACIÓN DEL SEGUNDO NIVEL
DE C1**



BAÑO DEL SEGUNDO NIVEL DE C1



22

COCINA DE C2



BAÑO C2



**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



M1 BAÑO



M2 MURO



M3 PORTÓN



M4 ACCESO



M5 ESCALERAS



M6 CERRAMIENTO





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-3-311

M7 CERCA VIVA



M8 ZONA DURA





16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO

	FORMATO EXPEDICIÓN CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANÍSTICO	Código: FO-DI-0XX
	PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO	Versión: 1
Estado: Profesional Universitario		Página: 1 de 3
Instituto: Cámara de Comercio de Bogotá		Agencia: Comité MCC - CAC 2000 - Asesor

FECHA: 26 DE OCTUBRE DE 2018

RADICACION: 0215

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO	
Propietario: PARADISA PLUS INMOBILIARIO Número Catastral: 06-01-0003-0009-000 Número Matriculación Inmobiliaria: 157-1517 Área del predio: 770 m ² Clasificación del Suelo: SUELO RÍVULO No. 02 Ubicación: MERCADO LA PUERTA Decreto: ACTO 01848314 Departamento: BOGOTÁ Número de Tránsito: 02-00167-1519	
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	
Georreferenciado: NO Datos de coordenadas: NO Cuotas de nivel: NO Ubicación del predio: NO Cuotas de mojonera y distancias: NO Contorno de área: NO Identificación de líneas de los predios colindantes: NO	
DEFINICIÓN	
AFECTACIONES FONDICAS Bases e hitos:	MANEJO
AFECTACIONES MALES Plan Mal:	VIA SANAMERICANA 1. Faja de reserva fonética desde borde de vía (Ley 1733 de 2005) 2. Aliviados a 60 metros desde las vías que conforman el sistema Nacional de Carreteras a red vial Nacional (60 metros) 3. Frente de asentamiento (Decreto 1098 de 2005): 05 metros 4. Costado de desplazamiento de ingreso al predio (Decreto 1098 de 2005): 03 metros. MANEJO
AFECTACIÓN DE ZONIFICACIÓN LÍNEA DE PROTECCIÓN:	MANEJO
MANEJO DE INTERES PÚBLICO:	MANEJO
OTRAS AFECTACIONES:	MANEJO
OBSERVACIONES	

25



	FORMATO EXPEDICION CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANISTICO	Código: FC-DI-0XX
	PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO	Versión: 1
		Página: 2 de 3
Elaboró: Profesional Inmobiliaria - Nivelado Reserva de Formación Profesional Universitario	Aprobó: Comité MIEC - 001.0001 - Asesor	

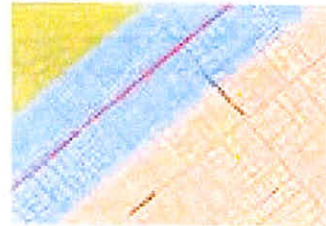
FECHA: 05 DE OCTUBRE DE 2018

RADICACIÓN: C218

- De cumplimiento a la Norma Como Reserva Colombiana (CNC 0011; Ley 600 de 1997 según su categoría)
- Aportar facilidades de servicio público, servicios de emergencia, acceso al servicio público (acueducto, red eléctrica)
- Se presenta concepto de uso de suelo de acuerdo con base en el Acuerdo 023 del 2001 Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.) y la Normas que lo reglamentan.
- Se presenta concepto de uso de suelo informante. No constituye un permiso de funcionamiento. Se otorga dentro de las competencias de planeación (Número 3-Artículo 51 del Decreto 1469 de 2010, reemplazado por el Decreto 1077 de 2015).
- Se hace referencia de uso del suelo permite una actividad comercial dentro siempre con lo siguiente:
 - a. Un negocio empujados en la ley 202 del 93.
 - b. Un negocio comercial se deberá desarrollar en el área de establecimiento y no en el espacio público.
- Los usos que se pueden dar por el predio son de autorizados por la reserva de forma de conservación.
- Predio parcialmente construido.

CONCEPTO DE NORMA SEGÚN ACUERDO 023 DEL 2001 P. D. T. (VIGENTE)

FOTOGRAFIA AEREA DEL PREDIO DE INTERES



USO DEL SUELO SEGÚN ACUERDO 023/2001 Y/O DECRETOS QUE LO REGLAMENTAN

ARTICULO 316 - ZONAS SUB-URBANAS

DEFINICION El área suburbana lo constituye el área ubicada dentro del suelo rural, en la que se marcan los usos de suelo y las tablas de uso del campo y el ciudad, referentes a las actividades como la zona de expansión urbana que pueden ser objeto de desarrollo del uso de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el subsistencia en servicios públicos domiciliarios de conformidad con la legislación en la ley 95 de 1993 y la ley 142 de 1994

Sección 2. ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO RURAL EN EL MUNICIPIO DE FUSAGUAYÁ

Para la clasificación de los usos del suelo en la zona rural se establecen las siguientes zonas: (ver plan No. 12)

- 1 ZONA DE PROTECCION
- 2 ZONA DE CONSERVACION HIDROLOGICA Y DE NAUFRONTES
- 3 ZONA DE ADAPTACION DE AREAS PROTEGIDAS
- 4 ZONA RORAL PRODUCTORA PRODUCTORA
- 5 ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL
- 6 ZONA PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA CAMPESTRE
- 7 PARQUE DE ACTIVIDAD ECONOMICA
- 8 CORREDORIAL DE ACCESION RURALES
- 9 COMPLEJO ESPECIAL

PARQUE DE ACTIVIDAD ECONOMICA En la zona rural se establece una categoría de zona económica. Para esta zona se le asigna el uso de vivienda campestre, recreacional y turismo, de acuerdo a lo establecido en el plan de zonificación del suelo rural (Plan No. 12).



	FORMATO EXPEDICIÓN CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANÍSTICO	Código: FO-DI-00X
	PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATÉGICO	Versión: 1
		Página: 3 de 3
Elaboró: Profesional Universitario MODULACIÓN	Revisó: Profesional Universitario (Auténtico/Universitario)	Aprobó: Consejo Municipal CALDAS (Auténtico)

FECHA: 05 DE OCTUBRE DE 2018

RADICACIÓN: 0210

5. CORREDORES VIALES DE SERVICIOS RURALES

Esta actividad se encuentra adscrita a las vías de primer orden y puede ser objeto o desarrollo diferentes al uso principal. Se refiere específicamente a la franja paralela a la vía Panamericana, en el tramo comprendido por la proyección de la vía variante y el Plan de Christie en las veredas La Puerta y El Trunfo que debe caracterizarse por un ancho de 200 metros a partir del borde de la vía, cobizada de desaceleración y parqueo y aislamiento ambiental de 15 metros.

USO PRINCIPAL: Servicios de ruta: Paraderos, restaurantes y estacionamientos, centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías y dulcerías.

USO COMPATIBLE: Terminal de transportes terrestre, de pasajeros y de carga.

USO CONDICIONADO: Comercio de insumos agropecuarios, agroindustria, industria, establecimiento de vallas y avises (según lo dispuesto en la ley 140 de 1997), estaciones de servicio, depósitos de gas, centros vocacionales.

Estos usos quedan condicionados al trámite de la licencia ambiental ante la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca (CAR).

USO PROHIBIDO: Minería y Parcelaciones.

Área mínima de actuación urbanística: El área mínima del predio sobre el cual se desarrollará será de (1) una hectárea.

VIVENCIA INTERES LOCAL (Código 001/01) de Decreto 443 de 2001			
APLICAR	SI	NO	SI
OBSERVACIONES			
<p>1. Presente observaciones. Por estar adscrita a primer orden, según artículo 1000 de CC, el predio debe tener un ancho mínimo de 200 metros, para ser objeto de actuación urbanística. Se debe verificar el cumplimiento de los requisitos de actuación urbanística, según lo dispuesto en el artículo 1000 del CC, y en el artículo 1001 del CC, para ser objeto de actuación urbanística.</p>			



16.3. CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

Table with columns: CONSTRUCCION, ITEM, Desglose del item, unidad, valor unit, Cantidad por unidad de APU, Valor por APU, Total APU, Valor adoptado, Unidad del item. Includes item C1: construcción de dos plantas con vigas y columnas en ferrocemento...

Fuente: http://www.columbiageneracioneconómica.info/boleta_nuevo/talesprecios.asp?Valor=2500_00#DC0108ac_010_3_205_215_0_0_0_0_0_0

Table with columns: CONSTRUCCION, ITEM, Desglose del item, unidad, valor unit, Cantidad por unidad de APU, Valor por APU, Total APU, Valor adoptado, Unidad del item. Includes item C2: construcción de una planta con vigas y columnas de ferrocemento...

16.4. CONSTRUCCIONES ANEXAS

Table with columns: ANEXO, ITEM, Desglose del item, unidad, valor unit, Cantidad por unidad de APU, Valor por APU, Total APU, Valor adoptado, Unidad del item. Includes item M1: Baño de 0,9 x1,50m con servicio de sanitario y lavaplatos...

Handwritten signature



ANEXO	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem
M2	M2 Muro en bloque pañetado y pintado de 2,40m de altura y 0,50m de largo	Muro divisorio Bloque estriado No 5	m2	\$ 34,066.00	1.20	\$ 40,879.20	\$ 395,323.60	\$ 790,647.20	m
		Pañete	m2	\$ 19,104.00	2.40	\$ 45,849.60			
		Vinilo sobre pañete 2 manos	m2	\$ 5,552.00	2.40	\$ 13,324.80			
		Replanteo	m2	\$ 2,630.00	1.00	\$ 2,630.00			
		Mano de obra	Hc	\$ 18,290.00	16.00	\$ 292,640.00			

ANEXO	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem
M3	M3 Portón metálico con medidas de 3.40m por 2.50m a dos hojas con marco metálico de 2", con 24 paralelos cuadrados de 0.03m por 0.03m y un pararray horizontal de tubo de 2", toda la estructura se encuentra soportada en 2 columnas de ferrocemento de 0.36m por 0.36m	Replanteo	m2	\$ 2,630.00	6.00	\$ 15,780.00	\$ 1,941,363.80	\$ 1,941,363.80	un
		Vigas en Concreto	m	\$ 194,747.00	4.40	\$ 856,886.80			
		Tubo estructural redondo 2"	m	\$ 15,570.00	15.20	\$ 236,664.00			
		Tubo estructural cuadrado negro 25mm	m	\$ 6,137.00	60.00	\$ 368,220.00			
		Sokiadura eléctrica de 3/32" 68 barras	kg	\$ 49,706.00	0.50	\$ 24,853.00			
		Mano de obra	Hc	\$ 18,290.00	24	\$ 438,960.00			
		Total Construcción m2	ÁREA	14.55		\$ 27,389.93			

ANEXO	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem
M4	M4 Acceso en tierra pisada y acomodada, de forma irregular	Replanteo	m2	\$ 2,525.00	31.66	\$ 79,941.50	\$ 398,523.50	\$ 27,389.93	M2
		Recebo comun	m3	\$ 5,950.00	4.36	\$ 25,942.00			
		Mano de obra	Hc	\$ 18,290.00	16.00	\$ 292,640.00			
		Total costo directo				\$ 398,523.50			
		Total Construcción m2	ÁREA	14.55		\$ 27,389.93			

ANEXO	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem
M5	M5 Escaleras de 1,10m de ancho, con 0,24m de paso, y 0,16m de contrapaso, con 17 escalones y una zona de descanso de 1,10m por 0,92m, la estructura se encuentra hecha en placa fácil con bloques con refuerzo en cemento, las escaleras y la zona de descanso una pasamanos en acero pintado de 0,05m por 0,05m de 0,95m de altura y 5,00m de largo con 30 paralelos verticales en tubo de acero pintado de 0.03m por 0.03m	Placa en bloque aligerado de concreto	m2	\$ 109,776.00	4.50	\$ 493,992.00	\$ 1,248,460.00	\$ 1,248,460.00	UN
		Concreto corriente grava comun 1500 PSI	m3	\$ 211,426.00	1.00	\$ 211,426.00			
		Grava de 1"	m3	\$ 47,600.00	0.60	\$ 28,560.00			
		Tubo estructural redondo 2"	m	\$ 15,570.00	4.00	\$ 62,280.00			
		Tubo estructural cuadrado negro 25mm	m	\$ 6,137.00	26.00	\$ 159,562.00			
		Mano de obra	Hc	\$ 18,290.00	16	\$ 292,640.00			
		Total Construcción m2	ÁREA	14.55		\$ 27,389.93			

ANEXO	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem
M6	M6: Cerramiento lateral en piedra de corle con refuerzo en mortero de 1 m de altura, en la parte superior malla eslabonada de 1 50 m de altura soportada en postes de concreto y alambre de puas en la parte superior a 3 hilos Este cerramiento se encuentra compartido con el predio colindante por lo que se indica la mitad para cada uno	Concreto corriente grava comun 1500 PSI	m3	\$ 211,426.00	0.32	\$ 67,656.32	\$ 966,850.75	\$ 966,850.75	m
		Rajon de piedra	m3	\$ 31,900.00	0.68	\$ 21,692.00			
		Cerramiento malla eslabonada	m2	\$ 112,795.00	2.57	\$ 289,883.15			
		Alambre de puas	m	\$ 456.00	5.13	\$ 2,339.28			
		Mano de obra	Hc	\$ 18,290.00	32	\$ 585,280.00			

ANEXO	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem
M7	M7 Cerca viva en duranta con altura de 1 00 m y separación entre plántula de 0 30 m.	Duranta	un	\$ 3,324.00	22.00	\$ 73,128.00	\$ 514,718.00	\$ 77,987.58	m
		Replanteo	m2	\$ 2,630.00	1.00	\$ 2,630.00			
		Mano de obra	Hc	\$ 18,290.00	24	\$ 438,960.00			

ANEXO	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem
M8	M8: Zona dura en concreto afinado y con grávida	Replanteo	m2	\$ 2,630.00	19.72	\$ 51,863.60	\$ 1,612,081.60	\$ 81,748.56	m
		concreto corriente grava comun 1500 PSI	m3	\$ 211,426.00	4.00	\$ 845,704.00			
		grava 1/2"	m3	\$ 64,617.00	2.00	\$ 129,234.00			
		Mano de obra	Hc	\$ 18,290.00	32	\$ 585,280.00			



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-3-311

16.5. LUCRO CESANTE.

Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.		MIEMBROS		
Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815				
AVALUO PARA INDEMNIZACION LUCRO CESANTE				
SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40		FECHA: 20-12-2019		
GIRARDOT-CUNDINAMARCA				
1. INFORMACION BASICA GENERAL				
Nº AVALÚO	TCBG-3-311			
PROPOSITO DEL AVALUO	Adquisición Predial			
DIRECCION INMUEBLE Y/O NEGOCIO OBJETO DE ESTUDIO:	VILLA YOLANDA			
PROPIETARIO:	MARÍA ISABEL RINCÓN DE SABOGAL CC 41.389.257Y OTROS			
TIPO DE INMUEBLE:	Rural			
FECHA DEL AVALUO :	FECHA: 20-12-2019			
2. MEMORIAS				
BASES TOMADAS PARA LA DETERMINACION DEL LUCRO CESANTE:				
OBSERVACIONES: PARA LA DETERMINACION DE LUCRO CESANTE DE ESTE INMUEBLE PROPIEDAD DE MARÍA ISABEL RINCÓN DE SABOGAL, ERIKA MILENA SABOGAL RINCÓN, MILLER EDUARDO SABOGAL RINCÓN Y YUDI MARITZA SABOGAL RINCÓN, HEMOS TOMADO COMO BASE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO VIGENTES EN LA FECHA DE ESTE ESTUDIO, COPIAS DE LOS CUALES SE INCLUYEN Y/O ANEXAN A LA LIQUIDACION DEL LUCRO CESANTE POR ESTE CONCEPTO, DOCUMENTOS QUE HEMOS EXAMINADO PARA LIQUIDAR LA CORRESPONDIENTE INDEMNIZACION ESTABLECIDA POR LA LEY 388 DE 1997 Y SUS CORRESPONDIENTES RESOLUCIONES 898 DE 2014 Y LA RESOLUCION 1044 DEL 2014.				
ARRENDATARIOS	CANON INICIAL	FECHA INICIAL CONTRATO	INCREMENTO PACTADO LOS DE LEY (IPC)	TOTAL CON INCREMENTO AL MES DE AGOSTO DE 2019
LUIS ORLANDO ORTIZ	\$ 550,000	14 de septiembre de 2017	(Octubre de 2018 a Diciembre de 2019)	\$ 573,250
MARIA CRISTINA JARAMILLO RODRIGUEZ	\$ 1,300,000	01 Febrero de 2019	no aplica	\$ 1,300,000
TOTAL ARRIENDOS POR MES				\$ 1,873,250
3. AVALUO COMERCIAL LUCRO CESANTE				
DESCRIPCION	No DE MESES S/N LEY	VALOR MES	VALOR TOTAL	
VALOR LUCRO CESANTE	6	\$ 1,873,250	\$ 11,239,502	
GRAN TOTAL ESTE AVALUO	ONCE MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS DOS PESOS 52/100 M.N. PESOS MONEDA CORRIENTE			
OBSERVACIONES: LOS DOCUMENTOS A ANEXOS FUERON SUMINISTRADOS POR LA ENTIDAD CONTRATANTE CONSORCIO RUTA 40.				

30

MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS "CORFELONJAS"

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



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.

DAÑO EMERGENTE		
ÍTEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0	
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 811,151	
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	\$ 11,239,502	Ver numeral 16.5
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0	
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE	\$ 12,050,653	

31

Bogotá, D.C., 20 de diciembre de 2019.
Cordialmente,


OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL-1014242133



ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° TCBG-3-311**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 20 de diciembre de 2019, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato N° 68IF2C7748-61-2017 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-3-311

32

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 FUSAGASUGA 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 09:00 a.m. del día y fecha arriba mencionados.



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-3-311

COMITÉ DE AVALÚOS


DIEGO MONROY RODRÍGUEZ

Representante Legal
Matrícula 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

33

**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia

