



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000068311

Bogotá D.C., 26 10 2022

Señores:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA SEÑORA GLADYS ELBA HERNANDEZ DE PATIÑO (C.C. NO. 20.290.462).

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR LUIS EDUARDO PATIÑO HERNANDEZ (C.C. NO. 19.361.428).

Predio denominado LA PERLA DEL OTUN

Vereda LA PUERTA (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)

Vereda La Puerta hoy Chinauta (Según Escritura Pública)

Municipio de Fusagasugá

Departamento de Cundinamarca

REFERENCIA: Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 4 del 18 de octubre de 2016. "Realización de los Estudios, Diseños, Construcción, Operación, Mantenimiento, Gestión Social, Predial y Ambiental de la ampliación tercer carril - doble calzada Bogotá - Girardot".

ASUNTO: Notificación por AVISO de la Aclaración a la Oferta Formal de Compra No. 202250000047151 del 06 de septiembre de 2022. Predio TCBG- 3-496.

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, se encuentra ejecutando el proyecto vial "Ampliación Tercer Carril -Doble Calzada Bogotá - Girardot", como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia, el cual fue declarado de Utilidad Pública e Interés Social.

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF Oficina 301, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000068311

En virtud de lo anterior, el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, el día 06 del mes de septiembre del año 2022 expidió la aclaración a la Oferta Formal de Compra No. 202250000047151 por medio de la cual se dispone la adquisición de una(1) franja de terreno sobre un predio denominado LA PERLA DEL OTUN, ubicado en la La Puerta hoy Chinauta (Según Escritura Pública), Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, ubicada en las siguiente abscisa: **Área requerida 1: 71,51 m²**, Abscisa inicial: K016+951,52 D y Abscisa Final: K016+972,27D; localizada en el margen Derecho, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. **157-35700** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Cedula Catastral No. **252900001000000021105000000000**, cuyos titulares del derecho real de dominio son los señores **FABIO ALBERTO PATIÑO HERNÁNDEZ** identificado con cedula de ciudadanía N° **79.272.479**, **BLANCA NELLY PATIÑO HERNANDEZ** identificada con cedula de ciudadanía N° 51.645.335, **ELBA ELISA PATIÑO HERNÁNDEZ** identificada con cedula de ciudadanía N° 52.110.301, **GLADYS ELBA HERNÁNDEZ DE PATIÑO** quien en vida se identificó con cedula de ciudadanía N° 20.290.462 y **LUIS EDUARDO PATIÑO HERNANDEZ** quien en vida se identificó con cedula de ciudadanía N° 19.361.428.

Que el día 09 del mes de septiembre del año 2022, se envió al predio la citación con radicado No. 202250000047161, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a través de la empresa de correo certificado de SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A. 4/72 con número de guía CU002586053CO la cual certificó que el documento fue entregado en su lugar de destino el día 15 de septiembre de 2022, así mismo la citación enunciada, fue publicada en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI, durante el periodo del 06 de septiembre de 2022 hasta su fecha de desfijación el día 12 de septiembre de 2022, donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal.

Así mismo, y en virtud de lo consignado en el artículo 69 ibidem, se emite el presente Aviso ante la imposibilidad de notificar a los herederos indeterminados de los señores **GLADYS ELBA HERNÁNDEZ DE PATIÑO** quien en vida se identificó con cedula de ciudadanía N° 20.290.462 y **LUIS EDUARDO PATIÑO HERNANDEZ** quien en vida se identificó con cedula de ciudadanía N° 19.361.428, y a los herederos determinados que a la fecha del presente aviso no hubiesen acreditado el parentesco con los fallecidos propietarios; en consecuencia, y en virtud a lo consignado en el artículo 69 ibidem, se procede a enviar a la dirección del predio y publicar el presente aviso junto con la copia íntegra de la oferta formal de compra en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.

Contra la indicada oferta de compra no procede recurso alguno y se entenderá notificada al finalizar el quinto día de la publicación del presente aviso en el lugar de destino de conformidad

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF Oficina 301, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1)
3906013

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000068311

con lo estipulado en el artículo 69 y 75 de la ley 1437 de 2011, en concordancia con el artículo 13 de la ley 9 de 1989.

Atentamente,

DIEGO ARROYO BAPTISTE

Gerente General Suplente

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

Aprobó: SN

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF Oficina 301, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1)
3906013

www.via40express.com





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000047151

Bogotá D.C.,

06 SEP 2022

Señores:

FABIO ALBERTO PATIÑO HERNANDEZ (C.C. 79.272.479)

BLANCA NELLY PATIÑO HERNANDEZ (C.C. 51.645.355)

ELBA ELISA PATIÑO HERNANDEZ (C.C. 52.110.301)

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE

GLADYS ELBA HERNANDEZ DE PATIÑO (C.C. 20.290.462)

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE

LUIS EDUARDO PATIÑO HERNANDEZ (C.C. 19.361.428)

Predio denominado LA PERLA DEL OTUN

Vereda LA PUERTA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Vereda La Puerta hoy Chinauta (Según Escritura Pública)

Municipio de Fusagasugá

Departamento de Cundinamarca

REFERENCIA: Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 4 del 18 de octubre de 2016 "Realización de los Estudios, Diseños, Construcción, Operación, Mantenimiento, Gestión Social, Predial y Ambiental de la ampliación tercer carril - doble calzada Bogotá - Girardot"

ASUNTO: Oficio por el cual se presenta **ACLARACION A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA** No. 202250000004631 del 8 de febrero de 2022 notificada personalmente el día 4 de abril de 2022 y se dispone la adquisición de una franja de terreno y sus mejoras ubicados en las siguientes abscisas inicial: K016+951,52 - Abscisas Final: K016+972,27; localizado en el margen Derecho del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT**, unidad Funcional 3, a segregarse del Predio denominado LA PERLA DEL OTUN, Vereda LA PUERTA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Vereda La Puerta hoy Chinauta (Según Escritura Pública), Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No.

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF Oficina 301, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000047151

252900001000000021105000000000, Matrícula
Inmobiliaria No. **157-35700** de la Oficina de Registro de
Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No.
TCBG-3-496.

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.

En este orden de ideas, el día 4 de abril de 2022, se notificó de manera personal la Oferta Formal de Compra No. 202250000004631 del 8 de febrero de 2022, emitida por el Concesionario, registrada en la anotación No. 021 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 157-35700 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá; en el cual se registra un mejoratario según avaluó comercial corporativo que no fue reconocido por parte de los propietarios, debido a esto, se hizo necesario realizar un ajuste en el avalúo Comercial Corporativo TCB-3-496, en cuanto al valor final y el Concesionario determinó la necesidad de emitir la presente aclaración a la Oferta Formal de Compra, por la cantidad de VEINTITRÉS MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$23.698.540,00).

Así las cosas, mediante el presente, el Concesionario se permite aclarar la Oferta Formal de Compra No. 202250000004631 del 8 de febrero de 2022, aclarándose en

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF Oficina 301, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1)
3906013



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000047151

los siguientes términos: En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere por motivos de utilidad pública y de conformidad al artículo 58 de la ley 388 de 1997, un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. TCBG-3-496, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado LA PERLA DEL OTUN, Vereda LA PUERTA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Vereda La Puerta hoy Chinauta (Según Escritura Pública), Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **252900001000000021105000000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-35700** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **SETENTA Y UNO COMA CINCUENTA Y UN METROS CUADRADOS (71,51 M²)**, junto con sus construcciones, mejoras, cultivos y especies.

El valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el **22 de abril de 2022**, por la suma de: **VEINTITRÉS MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$23.698.540,00)** Correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones, mejoras, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,007151	\$ 1.380.000.000	\$ 9.868.380,00
TOTAL TERRENO				\$ 9.868.380
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m2	30,00	\$ 34.000	\$ 1.020.000
M2	un	1	\$ 1.919.200	\$ 1.919.200
M3	m	19,73	\$ 552.000	\$ 10.890.960
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 13.830.160
TOTAL AVALÚO				\$ 23.698.540

Adicionalmente, se reconoce la suma de **CIENTO SETENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS VEINTISÉIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$178.226,00)**, que corresponde al valor de daño emergente (1. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles), en aplicación del resarcimiento económico de que trata la

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF Oficina 301, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000047151

Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, que será objeto de reconocimiento adicional. Así:

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 178.226	Traslado de dos materas
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 0	
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
5. Impuesto Predial	\$ 0	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
LUCRO CESANTE		
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0.00	
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE	\$ 178.226	

Nos permitimos informarle que el Avalúo Comercial Corporativo mediante el cual se obtiene el valor de adquisición, se elaboró con fundamento en lo consagrado en el Decreto 422 de 2000, y en desarrollo de los métodos valuatorio previstos por la Resolución 620 de 2008, el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998, los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 del 26 de diciembre de 2014. El mismo, tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación del mismo, según lo dispuesto en el párrafo 2° del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la ley 1882 de 2018, a partir de la notificación de la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual el(la)(los) propietario(a)(s) tendrá(n) un término de **quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad**, bien sea aceptándola o rechazándola, con ocasión de lo cual deberá manifestarlo al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse al número telefónico 3013386685 o a los correos electrónicos jsarmiento@consorcioruta40.com, correspondencia@consorcioruta40.com y predial@consorcioruta40.com.

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF Oficina 301, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000047151

Por otra parte, el Artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el Artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, que fue modificado por el Artículo 10° de la Ley 1882 de 2018, indica que será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en 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.

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 4° del artículo 15 de la ley 9ª de 1989.

Así mismo, 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.

En la presente oferta se incluye la solicitud de un permiso de intervención voluntaria sobre el inmueble objeto de oferta, en los términos del artículo 27 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018, del cual se hará uso en el evento de requerirse, **CONSTITUYÉNDOSE 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. 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

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF Oficina 301, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1)
3906013



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000047151

del proceso constructivo del proyecto, conforme a lo establecido por el artículo 27 de la ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018.

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4º del artículo 61 de la ley 388 de 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.

Contra el presente comunicado no procede recurso alguno, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61 de la Ley 388 de 1997 en concordancia con el inciso primero del artículo 13 de la Ley 9 de 1989 y artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-3-496, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el **22 de abril de 2022**, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,

**DIEGO
ARROYO
BAPTISTE**

Firma digitalizada por DIEGO ARROYO BAPTISTE
DIEGO ARROYO BAPTISTE, GERENTE GENERAL
DIEGO ARROYO BAPTISTE, STREET CCR 13 97 76 P 3 OF
301 ED ASTAF, BOGOTÁ D.C. COINVENTOS-1
AKO - TORRE VIRTUAL, SERIUMUNIBER+127116,
CÓDIGO 13814123572340010047151
CÓDIGO 13814123572340010047151
E-COMERCIO VIA 40 EXPRESS COM. C-00,
S.A.S. LY BOGOTÁ D.C. COINVENTOS-1
DIEGO ARROYO BAPTISTE
Razón: Soy el autor de este documento
Ubicación: la ubicación de su firma aquí
Fecha: 2022/07/28 15:43:39-0500
Fox PDF Reader Versión: 11.0.1

DIEGO ARROYO BAPTISTE

Gerente General Suplente

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF Oficina 301, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com

PROYECTO: AMPLIACIÓN A TERCER CARRIL BOGOTÁ GIRARDOT	CONTRATO DE CONCESIÓN No 04 de 2016
CONTRATISTA: CONSORCIO RUTA 40	
CONCESIONARIO : VIA 40 EXPRESS	
INTERVENTORIA: CONSORCIO SEG-INCOPLAN	AVALÚOS 02 JUNIO 2022
APROBACIÓN AVALÚOS POR INTERVENTORIA	AVALÚOS 09 JUNIO 2022

Np	No.Predio	NOMBRE PROPIETARIO	FICHA PREDIAL	ESTUDIO DE TÍTULOS	FICHA SOCIAL	AVALÚO	OBSERVACIONES
1	TCBG-1-145	PEÑALISA DE ENTRE RIOS S A EN LIQUIDACIÓN	0	0	0	1	
2	TCBG-1-146	ARMANDO DIAGO MEDINA	0	0	0	1	
3	TCBG-2-034	INVERSIONES INTER SERRANIAS LTDA. "INTERSER LTDA."	0	0	0	1	
4	TCBG-3-072	CARLOS ANDRES VARGAS GARZON	0	0	0	1	
5	TCBG-3-077	HUMBERTO CUELLAR DIAZ	0	0	0	1	
6	TCBG-3-142	CORPORACION EDUCATIVA POLITECNICO CENTRAL DE SANTA MARTA LTDA - EN LIQUIDACIÓN	0	0	0	1	
7	TCBG-3-273-1	ISABEL TRINIDAD CARDENAS FERRO Y OTROS	0	0	0	1	
8	TCBG-3-436	CLARA JANETH SUAREZ POVEDA, MARCO FIDEL SUAREZ POVEDA, JUAN JOSE MORENO SUAREZ, JUAN PABLO VARGAS GALLO, MISAEL SUAREZ POVEDA Y HERNANDO SALCEDO TAMAYO	0	0	0	1	
9	TCBG-3-496	FABIO ALBERTO PATIÑO HERNANDEZ, BLANCA NELLY PATIÑO HERNANDEZ, ELBA ELISA PATIÑO HERNANDEZ, GLADYS HERNANDEZ DE PATIÑO, LUIS EDUARDO PATIÑO HERNANDEZ	0	0	0	1	
10	TCBG-4-121-1	G MARTH S A S	0	0	0	1	
11	TCBG-4-121-2	G MARTH S A S	0	0	0	1	
12	TCBG-4-080	MUNICIPIO DE FUSAGASUGA	0	0	0	1	
13	TCBG-5-123	OBDULIA SAENZ DE NIÑO	0	0	0	1	
14	TCBG-7-070-1	CLAUDIA CAROLINA SALAZAR GARCÍA	0	0	0	1	
15	TCBG-7-070-2	CLAUDIA CAROLINA SALAZAR GARCÍA	0	0	0	1	
16	TCBG-7-070-3	CLAUDIA CAROLINA SALAZAR GARCÍA	0	0	0	1	
17	TCBG-7-070-4	CLAUDIA CAROLINA SALAZAR GARCÍA	0	0	0	1	
18	TCBG-7-115	MARÍA ISABEL HELENA BERMUDEZ DE MORALES	0	0	0	1	
19	TCBG-7-165	EUFRACIO LOPEZ OSORIO, SARA OSORIO DE LOPEZ Y ISIDRO ALFONSO DAZA	0	0	0	1	
20	TCBG-7-179	DUARTE GARZON ALVARO ALFONSO	0	0	0	1	
21	TCBG-7-250	FIDUCIARIA DE BIENES ALBERTO MORALES VARGAS & CIA S EN C EN LIQUIDACION	0	0	0	1	


 NELSON RICARDO CARVAJAL TORRES
 Profesional Predial
 CONSORCIO SEG-INCOPLAN



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-3-496

CLASE DE INMUEBLE: RURAL- LOTE DE TERRENO

DIRECCIÓN: LA PERLA DEL OTUN

VEREDA: LA PUERTA

MUNICIPIO: FUSAGASUGA

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 BOGOTÁ D.C.

BOGOTÁ D.C., ABRIL 22 DE 2022

Vn 9/6/22



TABLA DE CONTENIDO

1.	INFORMACIÓN GENERAL	4
1.1.	SOLICITANTE.....	4
1.2.	TIPO DE INMUEBLE.....	4
1.3.	TIPO DE AVALÚO	4
1.4.	MARCO JURÍDICO	4
1.5.	DEPARTAMENTO	4
1.6.	MUNICIPIO.....	4
1.7.	VEREDA O CORREGIMIENTO	4
1.8.	DIRECCIÓN DEL INMUEBLE.....	4
1.9.	ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA.....	4
1.10.	USO ACTUAL DEL INMUEBLE	4
1.11.	USO POR NORMA.....	4
1.12.	INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO	4
1.13.	FECHA DE VISITA AL PREDIO	4
1.14.	FECHA DE INFORME DE AVALÚO.....	4
2.	DOCUMENTOS CONSULTADOS	4
3.	INFORMACIÓN JURÍDICA.....	5
3.1.	PROPIETARIOS	5
3.2.	TÍTULO DE ADQUISICIÓN.....	5
3.3.	MATRICULA INMOBILIARIA	5
3.4.	OBSERVACIONES JURÍDICAS.....	5
4.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	5
4.1.	DELIMITACIÓN DEL SECTOR.....	5
4.2.	ACTIVIDAD PREDOMINANTE	6
4.3.	TOPOGRAFÍA.....	6
4.4.	CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS	6
4.5.	CONDICIONES AGROLÓGICAS	6
4.6.	SERVICIOS PÚBLICOS.....	7
4.7.	SERVICIOS COMUNALES	7
4.8.	VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE.....	7
5.	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.....	7
6.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	8
6.1.	UBICACIÓN	8
6.2.	ÁREA DEL TERRENO.....	9
6.3.	LINDEROS	9



PREDIO TCBG-3-496

6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO	9
6.5. UNIDADES FISIOGRAFICAS	9
6.6. ÁREAS CONSTRUIDAS	9
6.7. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS.....	9
6.8. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES	9
6.9. CULTIVOS ESPECIES.....	10
7. MÉTODO DE AVALÚO.....	10
8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA.....	11
8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS	11
8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO	11
9. INVESTIGACIÓN DIRECTA	11
9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS	11
10. CÁLCULOS VALOR TERRENO.....	12
10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN).....	12
10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE	12
10.3. SERVIDUMBRES.....	13
10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN	13
11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES	14
11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN	14
11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI.....	14
12. CÁLCULO VALOR ANEXOS	14
12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN	14
12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI.....	14
13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES	14
13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES	14
14. CONSIDERACIONES GENERALES.....	15
15. RESULTADO DE AVALÚO	16
16. DOCUMENTOS ANEXOS.....	17



PREDIO TCBG-3-496

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017 de prestación de servicios Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **MARCO JURÍDICO:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Decreto 1170 de 2015, Decreto 2181 de 2006, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014, Resolución IGAC 316 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.
- 1.5. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.6. **MUNICIPIO:** Fusagasugá.
- 1.7. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** La Puerta.
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** La Perla del Otún.
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K 016+951,52 D y abscisa final K 016+972,27 D.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Comercial.
- 1.11. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del municipio de Fusagasugá – Cundinamarca, el uso por norma del predio es CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES.

4

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula. Catastral actual	25-290-00-01-00-00-0002-1105-0-00-00-0000
Área de terreno	0 Ha 5.203,0 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	0,0 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2022	\$481.463.000

Fuente: Certificado Catastral

- 1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 09 de marzo de 2022.
- 1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALUÓ:** 22 de abril de 2022.

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Ficha predial del PREDIO TCBG-3-496
- Certificado Uso del Suelo
- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-3-496



PREDIO TCBG-3-496

- Certificado Catastral
- Títulos de Adquisición

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

NOMBRES	IDENTIFICACIÓN	DERECHO DE CUOTA
FABIO ALBERTO PATIÑO HERNANDEZ	79.272.479	12,5%
BLANCA NELLY PATIÑO HERNANDEZ	51.645.355	12,5%
ELBA ELISA PATIÑO HERNANDEZ	52.110.301	12,5%
GLADYS ELBA HERNANDEZ DE PATIÑO (FALLECIDA)	20.290.462	50%
LUIS EDUARDO PATIÑO HERNANDEZ (FALLECIDO)	19.361.428	12,5%

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Sentencia del 21 de octubre de 2012, del Juzgado Tercero Familia del Circuito de Bogotá. Aclarada mediante Sentencia del 21 de febrero de 2019, del Juzgado Diecinueve de Familia de Bogotá.

5

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 157- 35700.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria número 157-35700 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá que reposa en el expediente, y los títulos de adquisición analizados, se determinó que sobre el predio objeto de estudio NO recaen limitaciones, gravámenes o medidas cautelares que afecten la disponibilidad del predio.

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

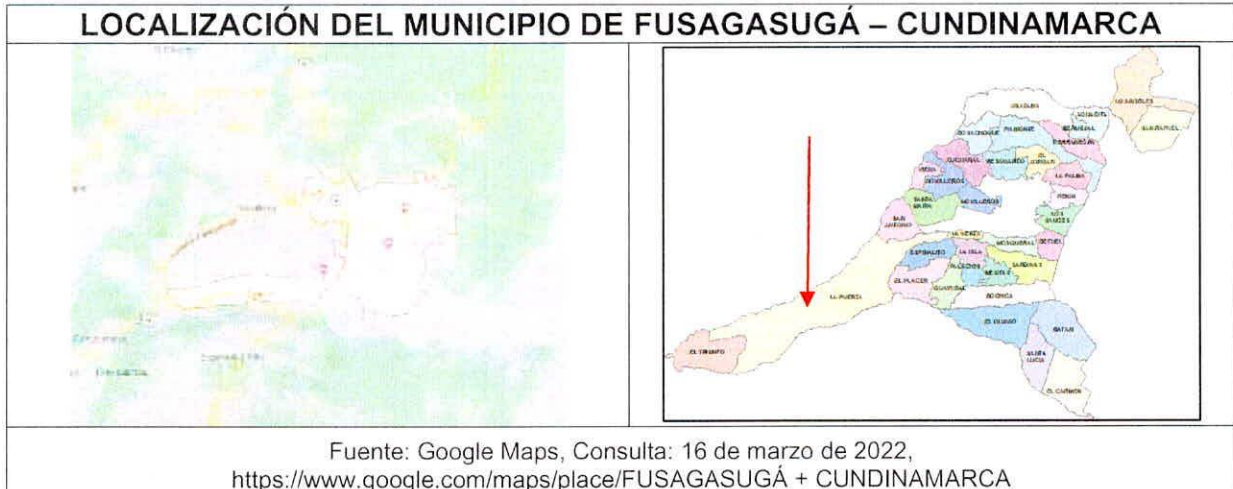
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

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, La Venta, Espinalito y El Placer; al sur con la vereda San Roque del municipio de Arbeláez;



PREDIO TCBG-3-496

al occidente con la vereda el Triunfo en el municipio de Fusagasuga en el Departamento de Cundinamarca.¹



- 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente el sector depende principalmente del comercio localizado a lo largo de las vías principales, al igual que el desarrollo del sector turístico, condominios campestres y usos comerciales.
- 4.3. TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía plana (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 323 msnm, y la temperatura media anual es de 28 °C.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:

6

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLÓGIA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MWXb	Cálido seco	Depósitos coluvio aluviales mezclados	Typic Ustorthents, Typic Calciustolls	Superficial a moderadamente profundos, Buen drenaje y Fertilidad media a baja.	N/A

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

² Ibíd.

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



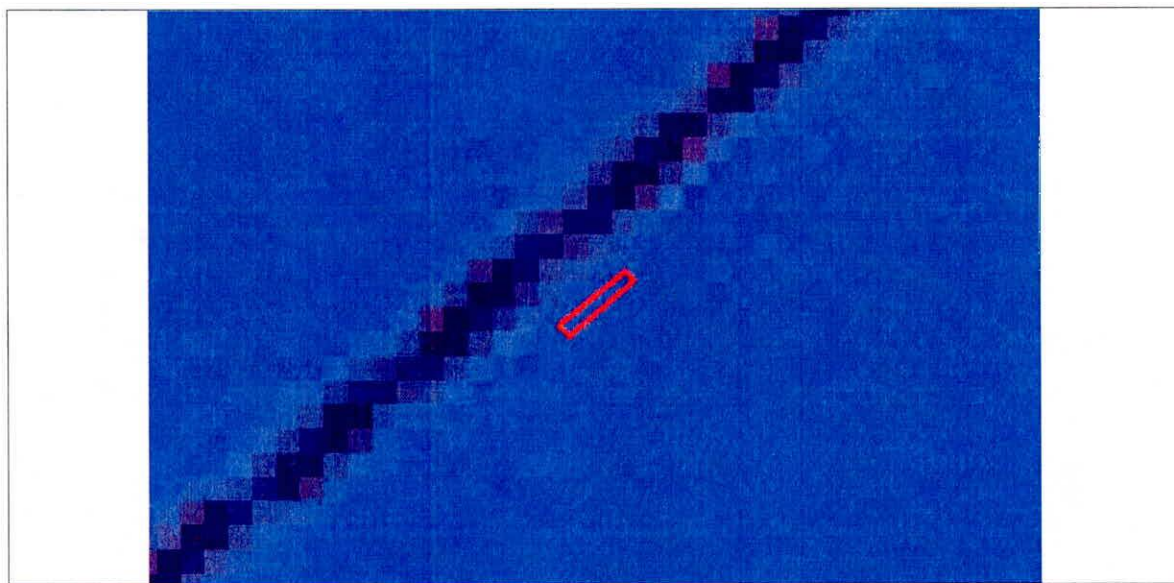
PREDIO TCBG-3-496

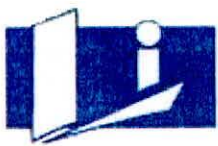
- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se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

5. **REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

NORMA URBANÍSTICA APLICADA: De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Fusagasugá – Cundinamarca, aprobado mediante Acuerdo 029 de 2001, y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación e Infraestructura de Fusagasugá, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en una zona de las cual su uso **CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES** (Ver anexo 16.2 – Certificación uso del suelo).

7





PREDIO TCBG-3-496

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	3'782.864,46 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

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

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

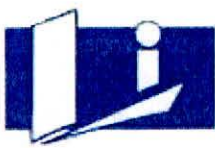
8

6.1. **UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado a 9.2 kms aproximadamente del perímetro urbano del municipio de Fusagasugá Cundinamarca.

UBICACIÓN DEL PREDIO



Fuente: Google Earth, Consulta: 16 de marzo de 2022



PREDIO TCBG-3-496

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	5.202,94 m ²
ÁREA REQUERIDA:	71,51 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	5.131,43 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	71,51 m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-3-496.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	20,75 m	INCO ahora AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (Mj 1-2)
SUR	20,74 m	FABIO ALBERTO PATIÑO HERNÁNDEZ Y OTROS (Mj 4-6)
ORIENTE	0,04/3,22 m	INCO ahora AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (Mj 2-3) /LUIS ARIEL RAMIREZ CASTRO Y OTRA (Mj 3-4)
OCCIDENTE	3,61 m	CHRIS FLOREZ GRANDAS Y LEONOR FLÓREZ GRANDAS (Mj 6-1)

Fuente: Ficha predial TCBG-3-496.

6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO: Al predio objeto de avalúo se accede por la vía Boquerón-Fusagasugá, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con doble calzada en ambos sentidos.

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

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 71,51 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido seco, con pendiente plana, su uso actual es comercial, cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a Corredor Vial de Servicios Rurales.

6.6. ÁREAS CONSTRUIDAS: El predio objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

6.7. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS: El predio objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

6.8. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES: El predio objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexos:

**PREDIO TCBG-3-496**

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Cobertizo con parales metálicos circulares, cubierta parcial en teja de zinc y plástico negro sobre estructura en perfiles metálicos y piso en tierra.	30,00	m ²	15	Bueno	60
M2: Portón de entrada a dos hojas con estructura en ángulos metálicos y madera en tabla soportado en dos columnas de aproximadamente 0,53 m X 0,53 m.	1	un	15	Bueno	100
M3: Cerramiento en muro de piedra de aprox. 1,00 m de altura y 0,40 m de ancho, sobre el cual se soportan postes de concreto con malla eslabonada y dos cerchas de varilla corrugada de 3/8", donde se muestra un letrero del predio contiguo.	19,73	m	15	Bueno	100

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

10

7. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio se siguen los lineamientos normativos establecidos en el Decreto No. 1170 del 2015, el cual compila las disposiciones del decreto 1420 del 1998, y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 de 2008.

MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.

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

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Ya que no se trata de una edificación nueva, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y la depreciación por



PREDIO TCBG-3-496

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 encontraron 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

11

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

Unidad Fisiográfica 1

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

ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGA												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								AREA (m ²)	VALOR (m ²)	AREA (m ²)	VALOR / m ²	VALOR TOTAL
1	3016333745	Maria Camila	FUSAGASUGA	LA PUERTA	Finca	\$ 3.400.000.000,00	\$ 2.230.000.000,00	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	GLOBAL	\$ -
3	3174428506	Martha Rueda	FUSAGASUGA	LA PUERTA	Finca	\$ 1.800.000.000,00	\$ 1.820.000.000,00	6.900	\$ 155.072	600,00	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	GLOBAL	\$ -
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	\$ 282.500.000
MEDIA ARITMETICA						\$ 137.973,10						
DESVIACION ESTANDAR						10.271,37	LIMITE SUPERIOR	\$ 148.244,46				
COEFICIENTE DE VARIACION						7,44%	LIMITE INFERIOR	\$ 127.701,73				

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.



PREDIO TCBG-3-496

10. CÁLCULOS 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			10.271
COEF DE VARIACION			7,44%
LIMITE SUPERIOR			\$ 148.244,46
LIMITE INFERIOR			\$ 127.701,73

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:

12

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Metros cuadrados	m ²	\$138.000
	Hectárea	Ha	\$ 1.380.000.000

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



PREDIO TCBG-3-496

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.

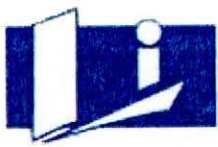
13

10.3. SERVIDUMBRES

La franja objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área de terreno requerida.

10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN

La franja objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área de terreno requerida.



PREDIO TCBG-3-496

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

La Franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

La Franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

12. CÁLCULO 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 201

12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexos:

14

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	15	60	25,00%	2	17,76%	\$ 41.339,83	\$ 7.340,18	\$ 33.999,65	\$ 34.000
M2	15	100	15,00%	2	10,93%	\$ 2.154.808,23	\$ 235.621,82	\$ 1.919.186,41	\$ 1.919.200
M3	15	100	15,00%	2	10,93%	\$ 619.823,21	\$ 67.775,81	\$ 552.047,40	\$ 552.000

13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y/O 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 principal Boquerón-Fusagasugá, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El predio presenta un topografía definida como plana (0-7%)
- El predio está ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo urbanístico comercial, el sector cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos básicos
- La franja objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área requerida.
- El predio objeto de avalúo no presenta zonas de protección en el área de terreno requerida.
- De acuerdo a lo establecido por el decreto 1170 del 2015, 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.

15



PREDIO TCBG-3-496

15. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,007151	\$ 1.380.000.000	\$ 9.868.380,00
TOTAL TERRENO				\$ 9.868.380
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m2	30,00	\$ 34.000	\$ 1.020.000
M2	un	1	\$ 1.919.200	\$ 1.919.200
M3	m	19,73	\$ 552.000	\$ 10.890.960
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 13.830.160
TOTAL AVALÚO				\$ 23.698.540

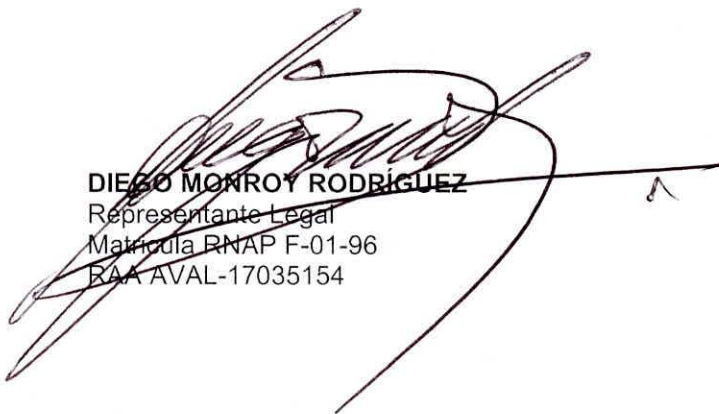
Vn 9/6/22

TOTAL AVALÚO: VEINTITRÉS MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$23.698.540,00).

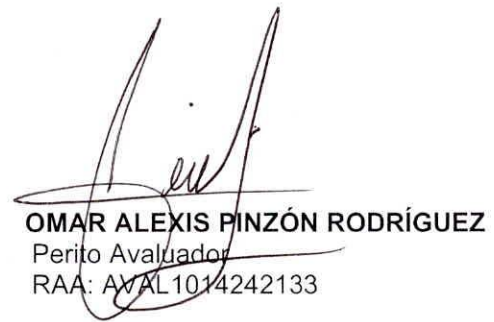
16

Bogotá, D.C., 22 de abril de 2022.

Cordialmente,



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



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL1014242133

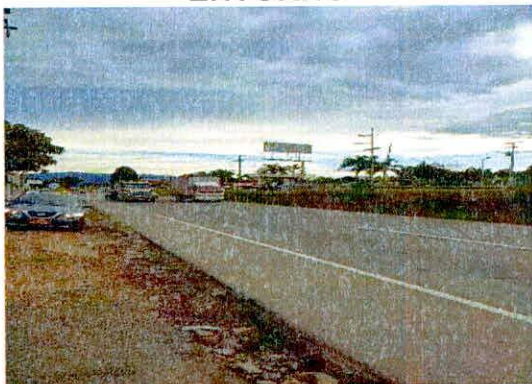


PREDIO TCBG-3-496

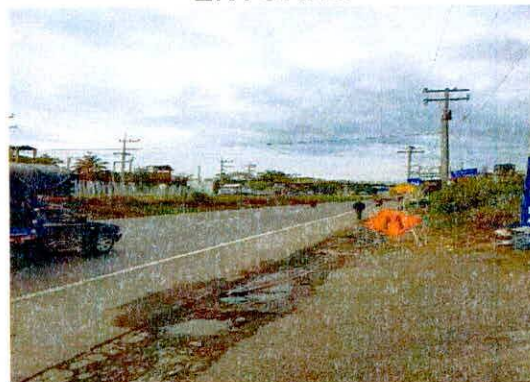
16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



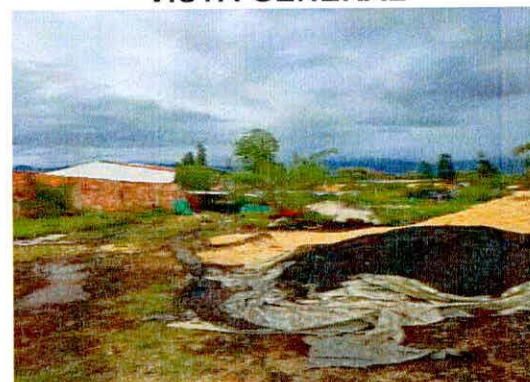
ENTORNO



VISTA GENERAL

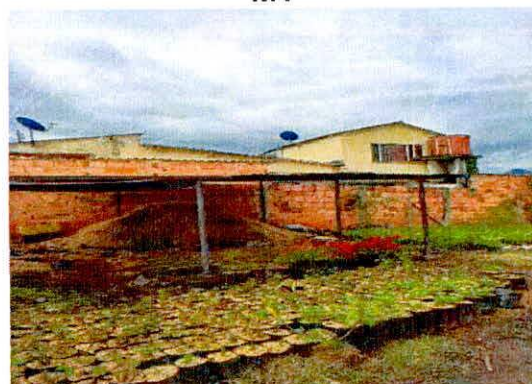


VISTA GENERAL



17

M1



ANEXOS

M2





PREDIO TCBG-3-496

M3



M3





16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO

	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 - Altsico

FECHA: 17 JUNIO DE 2021

RADICACION: TCBG-3-496

IDENTIFICACION DEL PREDIO	
Propietario: PATINO CHAMORRO EDUARDO-DICTINIO Número Catastral: 00-01-0002-1105-000 Número Matricula Inmobiliaria: 157-35700 Área del predio: 5203 m ² NOTA: Según información base catastral Área construida: 0 m ² NOTA: Según información base catastral Clasificación del Suelo: CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES Localización: VEREDA LA PUERTA (CHINAUTA) Dirección: LA PERLA DEL OTUN Datos del solicitante: CONSORCIO VIAL RUTA 40 Numero de recibó: 68-2021011143	
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	
Georreferenciado: NO Detalles del Entorno: NO Curvas de nivel: NO Localización del predio: SI	
Cuadro de coordenadas: NO Cuadro de mojones y distancias: NO Cuadro de áreas: NO Identificación de Vecinos de los predios colindantes: SI	
DEFINICIÓN	
AFECTACIONES HIDRICAS Ronda Hídrica:	Solicitar concepto de la Corporación Autónoma Regional Cundinamarca -CAR, para dar categoría al cuerpo de agua identificado que se evidencian en la cartografía oficial del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Decreto 1449 de 1977 consagra en su artículo 3 literal b, que los propietarios de predios, tienen la obligación de mantener cobertura boscosa en Áreas Forestales Protectoras, dentro de las cuales define como tal una franja inferior a 30 metros de ancho, paralela a las líneas de márgenes máximas, a cada lado de las cuencas de los ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no, y alrededor de los lagos o depósitos de agua
AFECTACIONES VIALES Plan Vial:	<p style="text-align: center;">AVENIDA LUIS CARLOS GALÁN VÍAS VEREDALES</p> <p>En las vías veredales, la calzada mínima será de 6.00 metros, con un radiose para cunetas o bermas para evacuación de aguas lluvias de por lo menos de 3.00 metros a cada lado de la calzada, para una sección pública mínima de 12.00 metros y un antejardín privado de 10 metros. El aislamiento mínimo al eje de la vía será de 18 metros. La superficie de rodadura será en material granular de base con una pendiente transversal máxima del 4%; en caso de tener carpel asfáltico, su pendiente transversal máxima será del 3%.</p> <p style="text-align: center;"><u>Vías V-11 A:</u></p> <p style="text-align: center;"><u>Veredales:</u></p>
ÁREAS DE RESERVA O ZONA DE PROTECCIÓN:	<p>Artículo 174, P.O.T. DEFINICIÓN. La zona de conservación hidrológica y protección de nacimientos se refiere al área determinada para la realización de un manejo sostenible de los cuerpos hídricos. (Ríos, quebradas, lagunas, pantanos, humedales, etc.) Comprende el cauce natural, la ronda hídrica de los cuerpos de agua y las áreas de protección respectivas.</p> <p>Artículo 175, P.O.T. CAUCE NATURAL. El cauce natural es el área de uso público ocupada por un corriente natural al alcanzar niveles máximos por corrientes ordinarias. El cauce debe mantenerse en su estado natural; en caso de riesgo o amenaza podrán ser canalizados y rectificados algunos tramos, contando con la respectiva autorización de las autoridades ambientales competentes, sin alterar en mayor medida su equilibrio ecológico y cualidades paisajísticas. Bajo ninguna circunstancia los cauces de agua naturales podrán ser rellenados.</p>

19



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

FECHA: 17 JUNIO DE 2021

RADICACION: TCBG-3-496

	<p>Artículo 178. RONDA HIDRAULICA. La ronda hidráulica de los cuerpos de agua es la franja de terreno no edificable, de uso público, constituida por franjas paralelas a las líneas de borde del cauce permanente, con un ancho suficiente que garantice la amortiguación de crecientes, la recarga hídrica, la preservación ambiental y el equilibrio ecológico.</p> <p>A) Se establece como ronda un ancho no inferior de treinta (30) metros paralelos al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de ríos y quebradas en zonas urbanas no desarrolladas.</p> <p>Artículo 179. DEMARCACIÓN DE LAS RONDAS Y ÁREAS DE PROTECCIÓN. La demarcación en los planos oficiales de las rondas y áreas de protección de los cuerpos de agua en el municipio estará a cargo de la Oficina de Planeación Municipal, con base en los estudios técnicos que deben contar con el visto bueno de la autoridad ambiental competente.</p> <p>Artículo 179. USOS. En las zonas de protección de los recursos hídricos se permiten los siguientes usos: • Forestal, siempre y cuando no se empleen especies vegetales que afecten al recurso hídrico. • Recreación pasiva, eliminando impactos ecológicos negativos y reduciendo al mínimo el uso de zonas verdes u otro tratamiento que afecte la permeabilidad de los suelos y las acciones ecológicas.</p>
PATRIMONIO DE INTERES CULTURAL	NINGUNA
OBSERVACIONES	
<ul style="list-style-type: none"> • Dar cumplimiento a la Normas Sismo Resistente Colombiana (NSR-2010) Ley 400 del 97 Según su categoría • Anexar Facilidad de servicio públicos, con planos de esquemas, anillos al servicio público (acueducto, red eléctrica) y/o Decretos que lo reglamenten. • 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, modificado por el Decreto 1077 de 2016). • Los usos que se puedan ejercer en el predio son los autorizados por la respectiva licencia de construcción. 	
CONCEPTO DE NORMA SEGÚN ACUERDO 029 DEL 2001 P. O. T. (VIGENTE)	
FOTOGRAFIA AEREA DEL PREDIO DE ESTUDIO	



	FORMATO EXPEDICION CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANISTICO		Código: FO-DI-0XX
	PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO		Versión: 1 Página: 3 de 3
Elabora: Profesional Universitario MECY-CALIDAD	Revisa: Secretario de Planeación Profesional Universitario	Aprobó: Comité MECY-CALIDAD - Alcaldía	

FECHA: 17 JUNIO DE 2021

RADICACION: TCBG-3-496

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

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

Para la clasificación de los usos del suelo en la zona rural se establecen las siguientes zonas:

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 CAMPESINA
7. PARQUE DE ACTIVIDAD ECONOMICA
8. CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES
9. ZONA MULTIPLE ESPECIAL

8. CORREDORES VIALES DE SERVICIOS RURALES

Esta actividad se encuentra adscrita a las vías de primer orden y puede ser objeto a desarrollos 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 Chinita en las veredas La Puerta y El Truanto que debe caracterizarse por un ancho de 200 metros a partir del borde de la vía, con zona de desaceleración y parques y aislamiento ambiental de 15 metros. (ver plano No. 12)

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 ciclovia.

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

USO CONDICIONADO: Comercio de insumos agropecuarios, agroindustria, industria, establecimiento de ventas y avíos (según lo dispuesto en la ley 143 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.

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

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN: El índice máxima de construcción será del 30% del área del lote.

VIVIENDA INTERES SOCIAL (Decreto 075 del 28 de Enero de 2000)

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

OBSERVACIONES

Presente atestado. Para mayor certeza de ulteriores según artículo 1002 del C.C.P. en el punto de inscripción de la escritura pública se debe tener en cuenta que el presente documento tiene un carácter de inscripción y no de inscripción de un derecho. Por lo tanto, el presente documento no tiene efectos de inscripción y no genera inscripción alguna. En primer lugar, en el punto de inscripción de la escritura pública se debe tener en cuenta que el presente documento no tiene efectos de inscripción y no genera inscripción alguna.

Nota: Se recomienda actualizar este por sus efectos con la escritura y a continuación de la misma y libranza.

Paula Vanessa Gil Duenda
PAULA VANESSA GIL DUENDA
VENEDICATA

Arq. Carlos Humberto Novoa P.
ARQ. CARLOS HUMBERTO NOVOA P.
ESTADISTA DE INGENIERIA EN RELACIONES PÚBLICAS
FOTÓGRAFO



16.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA													
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU													
3-496													
ANEXO	ITEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem				
M1	M1: Cobertizo con parales metálicos circulares cubierta parcial en teja de zinc y plástico negro sobre estructura en perfiles metálicos y piso en tierra.	Replanteo	m2	\$ 2.842,00	30,00	\$ 85.260,00	\$ 1.240.194,91	\$ 41.339,83	m2				
		Excavación manual general	m3	\$ 21.781,00	3,00	\$ 65.343,00							
		Tubo estruc. Redondo galv. 1" esp. 2,5mm (6m)	m	\$ 8.601,00	21,91	\$ 144.627,91							
		Parales B9	m	\$ 4.582,00	27,00	\$ 123.714,00							
		Teja de zinc	m2	\$ 12.782,00	15,00	\$ 191.730,00							
		Plástico negro	m2	\$ 1.462,00	15,00	\$ 21.930,00							
		Mano de obra	Hc	\$ 20.253,00	30,00	\$ 607.590,00							
		Total costo directo									\$ 1.240.194,91		
		Total Construcción			Area					30,00	\$ 41.339,83		
		<small>https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/234320/teja-zinc-ondulada-3048x080mt-cul-35-017mm/782063/?id=bnnext1031757&shop=googleShopping&clid=EAlaiQobChMIsiaelbK9gtVM8mUCR0q4wwjEAQYASABEgIExID_BwF</small>											
<small>https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/398412/PROPACK-Paral-B9-3-5-8-X-1-1-4-pulg-038mm-744m-Paquete-x-24und/398412</small>													
<small>https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/287622/Plastico-Negro-150x3m-Ancho-Ca-35/287622</small>													
M2	M2: Portón de entrada a dos hojas con estructura en ángulos metálicos y madera en tabla soportado en dos columnas de aproximadamente 0,53 m X 0,53 m.	Replanteo	m2	\$ 2.842,00	0,56	\$ 1.581,52	\$ 2.154.808,23	\$ 2.154.808,23	un				
		Excavación manual general	m3	\$ 21.781,00	0,11	\$ 2.395,91							
		Columna 30cmx40cm	m	\$ 213.562,00	6,40	\$ 1.366.732,80							
		Ángulo 1" x 1/8" 6 m A 36	un	\$ 20.368,00	10,00	\$ 203.680,00							
		Tabla chapa 10x1.8-2cmx2.9m eucalipto	un	\$ 8.896,00	16,00	\$ 94.336,00							
		Mano de obra	Hc	\$ 20.253,00	24,00	\$ 486.072,00							
		Total costo directo									\$ 2.154.808,23		
Total Construcción			Unidad		1,00	\$ 2.154.808,23							
M3	M3: Cerramiento en muro de piedra de aprox. 1,00m de altura y 0,40m de ancho, sobre el cual se soportan postes de concreto con malla estabonada y dos corchetas de vanilla corrugada de 3/8", donde se muestra un letrero del predio contiguo.	Replanteo	m2	\$ 2.842,00	7,89	\$ 22.423,38	\$ 12.229.111,91	\$ 619.823,21	m				
		Excavación manual general	m3	\$ 21.781,00	3,16	\$ 68.827,96							
		Rajón de piedra	m3	\$ 36.018,00	7,89	\$ 284.182,02							
		Mortero 1:4	m3	\$ 423.017,00	2,76	\$ 1.167.526,92							
		Poste para cerca 11x11x1,5m (48kg)	un	\$ 23.787,00	10,00	\$ 237.870,00							
		Cerramiento malla estabonada	m2	\$ 62.171,00	29,60	\$ 1.840.261,60							
		Vanilla corrugada	un	\$ 17.879,00	30,00	\$ 536.370,00							
		Concreto Ciclópeo	m3	\$ 421.667,00	3,16	\$ 1.332.467,72							
		Zapata en concreto común 3000 PSI	m3	\$ 660.500,00	3,16	\$ 2.087.180,00							
		Viga 30X40 CM	m3	\$ 211.147,00	19,73	\$ 4.165.930,31							
		Mano de obra	Hc	\$ 20.253,00	24,00	\$ 486.072,00							
		Total costo directo									\$ 12.229.111,91		
		Total Construcción			Metro					19,73	\$ 619.823,21		
<small>https://elpalustre.com.co/index.php?route=product/product&product_id=55</small>													

16.4. PRESUPUESTO TRASLADO

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA												
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU												
3-496												
ANEXO	ITEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem			
T1	Traslado materias	Mano de obra	Hc	\$ 20.253,00	8,00	\$ 162.024,00	\$ 178.226,00	\$ 178.226,00	un			
		Herramienta menor	%		10,00	\$ 16.202,40						
		Total costo directo								\$ 178.226,40		
		Total Construcción			un					1,00	\$ 178.226,00	

Fuente: Elaboración Propia



PREDIO TCBG-3-496

16.5. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.

I. CALCULO ESTIMADO DE GASTOS

- De conformidad con el protocolo para avalúos ANI de fecha 01/08/2019, El valor de Notariado y Registro, será reconocido 100% por el solicitante, por lo cual no se estima un valor para este concepto.
- No se hizo entrega de documentación para el cálculo de Lucro Cesante o Daño Emergente sobre el predio objeto de avalúo.

II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 178.226	Traslado de dos materas
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 0	
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
5. Impuesto Predial	\$ 0	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
LUCRO CESANTE		
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE	\$ 178.226	

23

Handwritten signature and date: 9/6/22

Bogotá, D.C., 22 de abril de 2022.

Cordialmente,

Handwritten signature of Diego Monroy Rodríguez

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

Handwritten signature of Omar Alexis Pinzón Rodríguez

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
 Perito Avaluador
 RAA AVAL- 1014242133



PREDIO TCBG-3-496

**ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS
LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° TCBG-3-496**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 22 de abril de 2022, 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 BOGOTÁ D.C.:

MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS
DIEGO MONROY RODRÍGUEZ.
SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN.
JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO.
OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ.

Actuó como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Valor Avalúo
1	TCBG-3-496	\$ 23.698.540

24

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 FUSGASUGÁ 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 inmueble.

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 obtuvo como resultado: el valor para el área de terreno y el valor de la construcción en los casos que aplica. La información anterior está contenida en los informes de los estudios valuatorios.

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



PREDIO TCBG-3-496

COMITÉ DE AVALÚOS




DIEGO MONROY RODRÍGUEZ

Representante Legal
Matrícula RNAP F-01-96
RAA AVAL-17035154



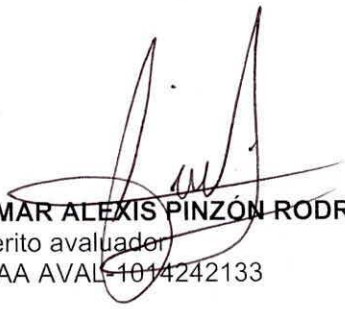
SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN

Miembro Comité
RAA AVAL-1024546304



JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO

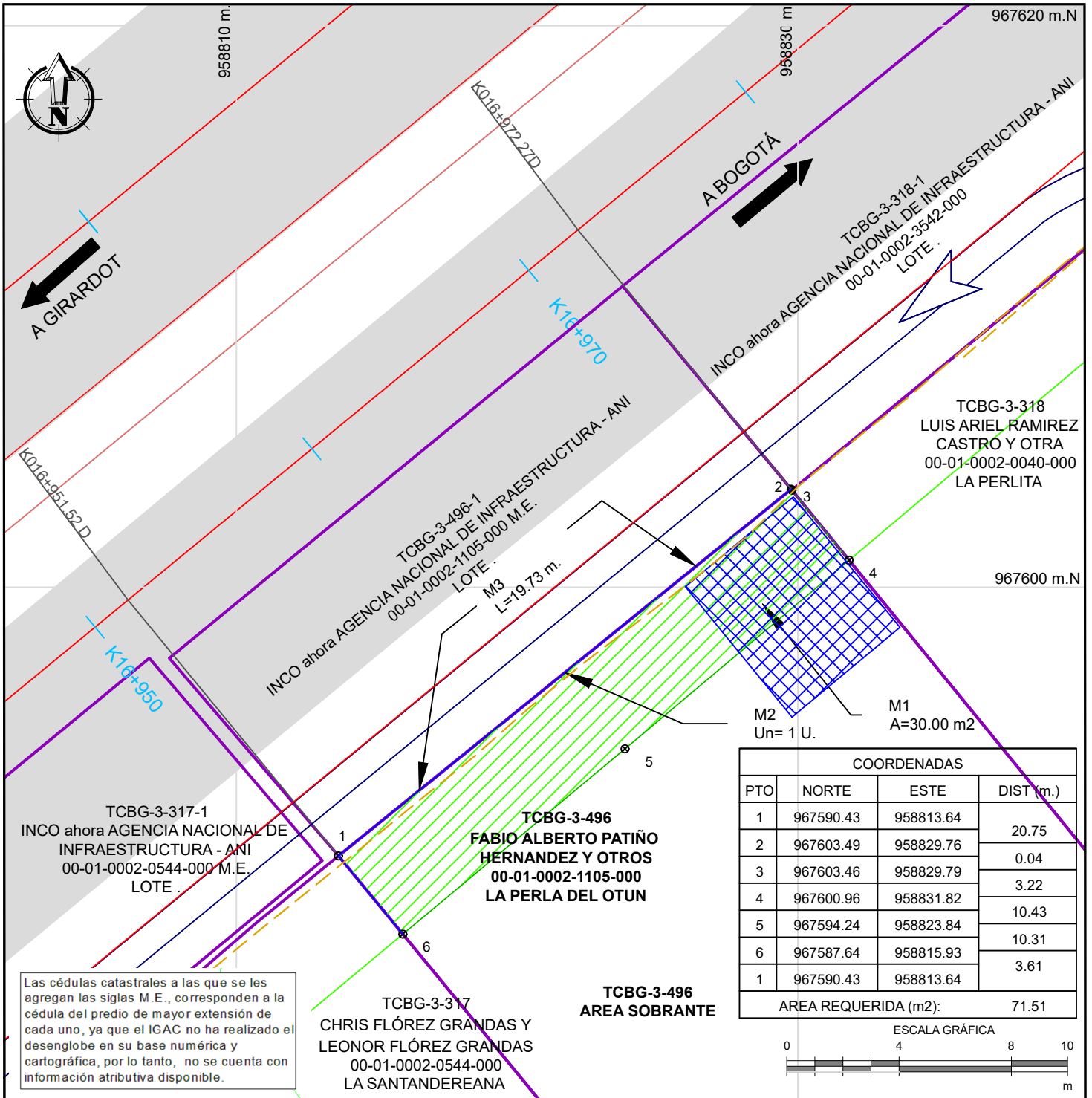
Director del proyecto
RAA AVAL-80095537



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ

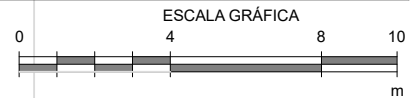
Perito evaluador
RAA AVAL-1014242133

25



Las cédulas catastrales a las que se les agregan las siglas M.E., corresponden a la cédula del predio de mayor extensión de cada uno, ya que el IGAC no ha realizado el desenglobe en su base numérica y cartográfica, por lo tanto, no se cuenta con información atributiva disponible.

COORDENADAS			
PTO	NORTE	ESTE	DIST. (m.)
1	967590.43	958813.64	20.75
2	967603.49	958829.76	0.04
3	967603.46	958829.79	3.22
4	967600.96	958831.82	10.43
5	967594.24	958823.84	10.31
6	967587.64	958815.93	3.61
1	967590.43	958813.64	3.61
AREA REQUERIDA (m2):			71.51



AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT		REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN <small>ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25222-116091 CND</small> APROBÓ: ANDRÉS MAURICIO AGUIRRE CANO <small>ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25222-319886 CND</small>		CONVENCIONES	
		BORDE VIA PROYECTADA: EJE VIA PROYECTADA: LINEA DE COMPRA: CHAFLAN DE LLENO: CHAFLAN DE CORTE:		AREA REQUERIDA: AREA CONSTRUIDA REQUERIDA: AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS: AREA REMANENTE:	
ELABORÓ: CRISTIAN CAMILO ARCILA <small>ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25222-400760 CND</small> DIBUJÓ: CRISTIAN CAMILO ARCILA <small>ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25222-400760 CND</small>		PROPIETARIO: FABIO ALBERTO PATIÑO HERNANDEZ Y OTROS		EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA: BORDE CICLO RUTA PROYECTADA: CAMINO O SENDERO:	
CUADRO DE AREAS (M2)		FECHA ELAB.: 04/02/2022		UNIDAD FUNCIONAL: 3	
AREA REQUERIDA	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:	No. CATASTRAL
71.51 m ²	5202.94 m ²	0.00 m ²	5131.43 m ²	0.00 m ²	252900001000000021105000000000
ESCALA: 1:200		PLANO: 1 de 1		FICHA GRAFICA No. TCBG-3-496	