



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000068291

Bogotá D.C., 26 10 2022

Señores:

GERMAN ALFREDO ORTIZ MENA (C.C. N° 2.841.700.)
GERMAN ALFREDO ORTIZ CARDENAS (C.C. N° 11.388.043)
ISABEL DEL PILAR ORTIZ CARDENAS (C.C. N° 52.250.287)
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA SEÑORA ISABEL
TRINIDAD CARDENAS FERRO (C.C. NO. 20.560.857).

Predio denominado LOTE DE TERRENO

Vereda Fusagasugá (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)

Vereda Chinauta (Según Sentencia)

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 Oferta Formal de Compra No. 202250000045501 del 29 de agosto de 2022. Predio TCBG-3-273-1.

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

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. 202250000068291

Calzada Bogotá – Girardot”, como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia, el cual fue declarado de Utilidad Pública e Interés Social.

En virtud de lo anterior, el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, el día 29 del mes de agosto del año 2022 expidió la Oferta Formal de Compra No. 202250000045501 por medio de la cual se dispone la adquisición de una(1) franja de terreno sobre un predio denominado LOTE DE TERRENO, ubicado en la Vereda Chinauta (Según Sentencia), Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, ubicada en las siguiente abscisa: **Área requerida : 31,55 m²**, Abscisa inicial: K016+255,22 D y Abscisa Final: K016+261,25 D; localizada en el margen Derecho, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. **157-144532** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Cedula Catastral No. **25-290-00-01-00-00-0002-3335-0-00-00-0000**, cuyos titulares del derecho real de dominio son los señores **GERMAN ALFREDO ORTIZ MENA** identificado con cedula de ciudadanía N° 2.841.700, **GERMAN ALFREDO ORTIZ CÁRDENAS** identificado con cedula de ciudadanía N° 11.388.043, **ISABEL DEL PILAR ORTIZ CÁRDENAS** identificada con cedula de ciudadanía N° 52.250.287, **ISABEL TRINIDAD CARDENAS FERRO** quien en vida se identificó con cedula de ciudadanía N° 20.560.857.

Que el día 30 del mes de agosto del año 2022, se envió al predio la citación con radicado No. 202250000045511, 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 CU002542494CO la cual certificó que el documento fue entregado en su lugar de destino el día 07 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 31 de agosto de 2022 hasta su fecha de desfijación el día 06 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 señores **GERMAN ALFREDO ORTIZ MENA** identificado con cedula de ciudadanía N° 2.841.700, **GERMAN ALFREDO ORTIZ CÁRDENAS** identificado con cedula de ciudadanía N° 11.388.043, **ISABEL DEL PILAR ORTIZ CÁRDENAS** identificada con cedula de ciudadanía N° 52.250.287 y a los herederos indeterminados de la señora **ISABEL TRINIDAD CARDENAS FERRO** quien en vida se identificó con cedula de ciudadanía N° 20.560.857 y a los

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. 202250000068291

herederos determinados que a la fecha del presente aviso no hubiesen acreditado el parentesco con la fallecida propietaria; 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 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. 202250000045501

Bogotá D.C.,

29 AGO 2022

Señores:

GERMÁN ALFREDO ORTÍZ MENA (C.C.2.841.700)

GERMÁN ALFREDO ORTÍZ CARDENAS (C.C.11.388.043)

ISABEL DEL PILAR ORTÍZ CARDENAS (C.C.52.250.287)

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS de la señora **ISABEL TRINIDAD CARDENAS FERRO** (identificada en vida **C.C.20.560.857**)

Predio denominado LOTE DE TERRENO

Vereda Fusagasugá (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Vereda Chinauta (Según Sentencia)

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 la **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno y sus construcciones anexas y cultivos y especies ubicadas en las siguientes abscisas inicial: K016+255,22- Abscisas Final: K016+261,25; localizado en la margen Derecha del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT**, unidad Funcional 3, a segregarse del Predio denominado **LOTE DE TERRENO**, Vereda Fusagasugá (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Vereda Chinauta (Según Sentencia), Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-290-00-01-00-00-0002-3335-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-144532** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-3-273-1**.

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. 202250000045501

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 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-3-273-1, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado LOTE DE TERRENO, Vereda Fusagasugá (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Vereda Chinauta (Según Sentencia), Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-290-00-01-00-00-0002-3335-0-00-00-0000**, Matricula Inmobiliaria No.157-144532 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **TREINTA Y UN COMA CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (31,55 M²)**, junto con sus construcciones anexas y cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la Corporación **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ** de fecha **29 de marzo 2022**, por la suma de: **TRECE MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL CINCUENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$13.458.059,00)** Correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones anexas, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:



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. 202250000045501

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m2	31,55	\$ 148.000	\$ 4.669.400
TOTAL TERRENO				\$ 4.669.400
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	un	1,00	\$ 5.892.100	\$ 5.892.100
M2	m	0,75	\$ 457.200	\$ 342.900
M3	m2	12,22	\$ 42.500	\$ 519.350
M4	m	1,50	\$ 225.900	\$ 338.850
M5	m	4,53	\$ 31.000	\$ 140.430
M6	m	4,53	\$ 110.200	\$ 499.206
M7	m	2,45	\$ 344.400	\$ 843.780
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 8.576.616
CULTIVOS Y ESPECIES				
Pasto natural	m2	12,50	\$ 245	\$ 3.063
Caremula y copa de oro	m2	6,22	\$ 492	\$ 3.060
Tulipán (D=0,40-0,60m)	un	3,00	\$ 68.640	\$ 205.920
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 212.043
TOTAL AVALUO				\$ 13.458.059

Adicionalmente, se reconoce la suma de **OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$856.700,00)**, que corresponde al valor de daño emergente 1. Desconexión de Servicios Públicos (Traslado contador EMSERFUSA), en aplicación del resarcimiento económico de que trata la 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:

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. 202250000045501

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0	
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 856.700	Traslado contador EMSERFUSA
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	\$ 856.700	

Handwritten signature and date: 9/16/17

Nos permitimos informarles 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 valuatorios 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 parágrafo 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 los propietarios tendrán 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 a los números telefónicos 3013386685-3104527788 o a los correos electrónicos y jsarmiento@consorcioruta40.com.

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 los propietarios o poseedores del predio

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000045501

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 4º 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 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.

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000045501

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-3-273-1, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la Corporación **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ** de fecha **29 de marzo 2022**, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,

**DIEGO
ARROYO
BAPTISTE**

Firmado digitalmente por DIEGO ARROYO
BAPTISTE
DN: 1=SUPLENTE DEL GERENTE GENERAL,
SN=ARROYO BAPTISTE, STREET=CR 13 97 76 P 3
OF 301 ED ASTAF, B=BOGOTÁ D.C.,
OU=CONVENIOS - 1 AÑO - TOKEN VIRTUAL,
SERIALNUMBER=1397116,
OID.1.3.6.1.4.1.23297.2.3=5010094788,
OID.1.3.6.1.4.1.23297.2.2=40871602,
OID.1.3.6.1.4.1.23297.2.1=293, CN=VIA 40 EXPRESS
S.A.S., L=BOGOTÁ D.C., G=DIEGO
E=ARROYO@VIA40EXPRESS.COM, C=CO,
CN=DIEGO ARROYO BAPTISTE
Razón: Soy el autor de este documento
Ubicación: La ubicación de su firma aquí
Fecha: 2022.07.28 08:14:07.02007
Font: PDF Reader, Versión: 11.0.1

DIEGO ARROYO BAPTISTE

Representante Legal 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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-3-273-1

CLASE DE INMUEBLE: SUBURBANO - LOTE DE TERRENO

DIRECCIÓN: LOTE DE TERRENO

VEREDA/BARRIO: 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.

BOGOTÁ D.C., MARZO 29 DE 2022



TABLA DE CONTENIDO

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

2. **DOCUMENTOS**

3. **INFORMACIÓN JURÍDICA**
 - 3.1. Propietario
 - 3.2. Título de adquisición
 - 3.3. Matricula inmobiliaria
 - 3.4. Observaciones jurídicas

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

5. **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. Unidades fisiográficas
- 6.6. Áreas construidas
- 6.7. Características constructivas
- 6.8. Anexos, otras construcciones
- 6.9. Cultivos y especies

7. MÉTODOS VALUATORIOS

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

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

10. 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 INFORMACIÓN ANEXA



1. INFORMACIÓN GENERAL

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

1.2. TIPO DE INMUEBLE: Lote de terreno.

1.3. TIPO DE AVALÚO: Avalúo comercial corporativo.

1.4. MARCO JURÍDICO: En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Decreto 1420 de 1998, Decreto 2181 de 2006, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014, Resolución IGAC 316 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.

1.5. DEPARTAMENTO: Cundinamarca.

1.6. MUNICIPIO: Fusagasugá.

1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO: La Puerta.

1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: Lote de Terreno

1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA: Abscisa inicial K016+255,22 D y abscisa final K016+261,25 D. 4

1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE: Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Acceso Privado.

1.11. USO POR NORMA: De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Fusagasugá – Cundinamarca, aprobado mediante Acuerdo 029 de 2001 y con el certificado de uso del suelo emitido por la secretaria de planeación el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en una zona de las cual su uso es CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES.

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula. Catastral actual	25-290-00-01-00-00-0002-3335-0-00-00-0000
Área de terreno	0 Ha 970 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	0,00 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2019	\$84.607.290

Fuente: Certificado Catastral.

1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO: 19 de enero de 2022.

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALUÓ: 29 de marzo de 2022.

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Ficha Predial del PREDIO TCBG-3-273-1.
- Certificado de Uso del Suelo
- Certificado Catastral



- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-3-273-1.
- Títulos de Adquisición.

DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Consulta Catastral del predio.
- Estudio de títulos de PREDIO TCBG-3-273-1.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

- ISABEL TRINIDAD CARDENAS FERRO C.C. 20.560.857
- GERMÁN ALFREDO ORTIZ MENA C.C.2.841.700
- GERMAN ALFREDO ORTIZ CARDENAS C.C. 11.388.043
- ISABEL DEL PILAR ORTIZ CARDENAS C.C. 52.250.287

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Sentencia del 20 de abril de 2018, Proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Fusagasugá.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 157-144532

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria número 157-144532 emitido por la oficina 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 medidas cautelares, gravámenes o limitaciones que impidan su enajenación.

5

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

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



LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ – CUNDINAMARCA



Fuente: Google Maps, Consulta: 22 de enero de 2022,
<https://www.google.com/maps/place/FUSAGASUGÁ+CUNDINAMARCA>

- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente el sector depende principalmente del comercio localizado a lo largo de las vías principales, al igual que el desarrollo del sector turístico, condominios campestres y usos comerciales.
- 4.3. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del predio objeto de avalúo es de topografía plana, del 0 al 7%.
- 4.4. **CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico Cálido seco. La altura promedio es de 1700 msnm, y la temperatura media anual es de 20 °C.²
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MWXb, cuenta con un valor potencial de 49, y las siguientes características³:

6

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGIA	TAXONOMIA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MWXb	Cálido Seco	Depósitos coluvio aluviales mezclados	Typic Ustorthents, Typic Calciustolls	Muy superficiales a excesivamente drenados, Fertilidad muy baja	No aplica

- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la

² Ibíd.

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



respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.

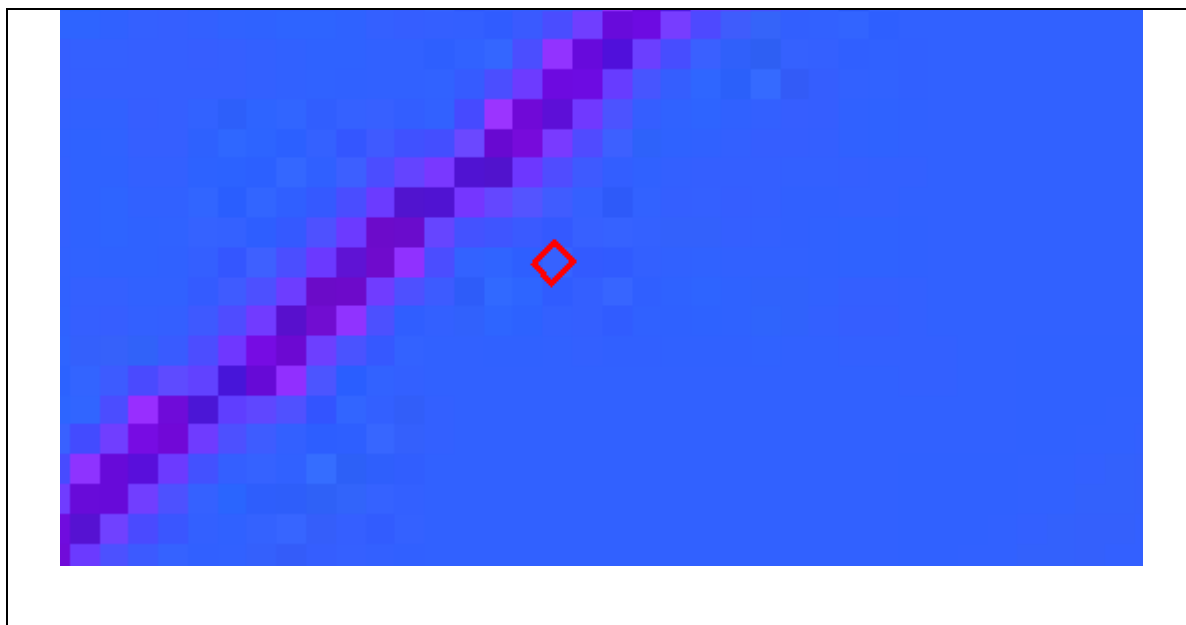
4.7. SERVICIOS COMUNALES: Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Fusagasugá.

4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE: El sector se ubica al Norte 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 Secretaria de Planeación e Infraestructura de Fusagasugá, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en una zona cuyo uso es **CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES**. (Ver anexo 16.2 – Certificación uso del suelo).

7





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, 21'983,614,89 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

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

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN: Se trata de un predio ubicado dentro de una zona suburbana del municipio de Fusagasugá Cundinamarca.



Fuente: Google Earth, Consulta: 22 de enero de 2022

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



ÁREA TOTAL TERRENO:	882,50 m ²
ÁREA REQUERIDA:	31,55 m ²
ÁREA REMANENTE:	0.00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	850,95 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	31,55 m²

Fuente: Ficha predial TCBG-3-273-1.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	6,04 m	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (Mj 1 - 2)
SUR	6,08 m	ISABEL TRINIDAD CARDENAS FERRO Y OTROS (Mj 4 - 5)
ORIENTE	5,26 m	SILVIA LILIAN VALLEJO NARANJO (Mj 2 - 4)
OCCIDENTE	5,16 m	DARIO ANTONIO SALAZAR RINCON (Mj 5 - 1)

Fuente: Ficha predial TCBG-3-273-1.

6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO: Al predio objeto de avalúo se accede por una vía Boquerón-Fusagasugá la cual comunica al municipio de Fusagasugá con Boquerón, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con una calzada en dos sentidos.

9

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

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 31,55 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido Seco, con pendiente plana, su uso actual es Acceso Privado, cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a Corredor Vial De Servicios Rurales.

6.6. ÁREAS CONSTRUIDAS: La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

6.7. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS: La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

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



CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Portada con un portón en carpintería metálica a dos hojas en ornamentación sencilla de 4,10 m de ancho y 3,00 m de altura, una de las Hojas cuenta en una puerta de acceso peatonal en carpintería metálica de 0,80 m de ancho y 1,90 m de altura, el portón se encuentra Anclado a dos columnas en ferroconcreto y ladrillo prensado de(0,50 m*0,60 m*3,70 m de altura), en la parte superior delas columnas se Encuentra una viga de amarre en ferroconcreto de (0,30 m*0,25 m), la viga y las columnas, soportan una doble cubierta de teja de asbesto cemento y teja de barro tipo española soportadas en estructura de 0,80m de altura y cercha, ambas en peinazo metálico.	1	Un	12	Bueno	100
M2: Muro en ladrillo prensado de 0,15 m de grosor y 3,70 m de altura.	0,75	m	10	Bueno	70
M3: Zona dura en piedra trabajada y concreto de 2,90 m de ancho cimentada en una base de material afirmado, la cual funciona como acceso peatonal y vehicular del predio.	12,22	m ²	10	Bueno	100
M4: Muro en ladrillo prensado de 0,15 m de grosor y 1,60 m de altura.	1,50	m	10	Bueno	100
M5: Cerca viva en limoncillo de (D=0,10-0,20 m) sembrados cada 0,80 m aproximadamente.	4,53	m	NA	NA	NA
M6: Cerca lateral en postes mixtos de madera y concreto espaciados cada 1,00 m con 5 hilos de alambre de púas y también parcialmente en malla eslabonada.	4,53	m	10	Bueno a regular	40
M7: Muro lateral con una	2,45	m	10	Bueno	100

10



longitud total 4,89 m, en piedra trabajada superpuesta y concreto con mortero de 0,45 m de ancho y 1,10 m de altura superficial, se encuentra cimentado en zapatas y una base en ferroconcreto, en la parte superior del muro se encuentra un cerramiento en postes de concreto espaciados cada 1,70 m con malla eslabonada de 1,30 m de altura.					
--	--	--	--	--	--

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

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD
Pasto Natural	12,50 m ²
Caremula y Copa de Oro	6,22 m ²
Tulipán (D=0,40-0,60)	3

Fuente: Ficha predial TCBG-3-273-1.

7. MÉTODO DE AVALÚO

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

MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.

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

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

Ya que no se trata de una edificación nueva, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y la depreciación por estado de conservación, para eso se utilizaron las



ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, para así hallar el valor actual de la construcción.

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

Unidad fisiográfica 1

Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno en el sector 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 cuatro 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	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	\$ -	\$ -
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						\$ 137.973,10						
DESVIACION ESTÁNDAR						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.

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

13

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

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Metro cuadrado	m ²	\$ 148.000

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.

14

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.

10.3. SERVIDUMBRES

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

10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN

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

**11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCIONES****11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN**

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

12. CALCULOS VALOR ANEXOS**12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN**

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 201.

12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI

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

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	12	100	12,00%	2	9,08%	\$6.480.514,72	\$588.398,33	\$5.892.116,39	\$ 5.892.100
M2	10	70	14,29%	2	10,48%	\$510.722,01	\$53.549,13	\$457.172,88	\$ 457.200
M3	10	100	10,00%	2	7,89%	\$46.157,50	\$3.642,61	\$42.514,89	\$ 42.500
M4	10	100	10,00%	2	7,89%	\$245.245,78	\$19.354,06	\$225.891,72	\$ 225.900
M5	NA	NA	NA	NA	NA	\$30.980,17	NA	\$30.980,17	\$ 31.000
M6	10	40	25,00%	2,5	22,43%	\$142.136,10	\$31.887,24	\$110.248,86	\$ 110.200
M7	10	100	10,00%	2	7,89%	\$373.942,02	\$29.510,38	\$344.431,64	\$ 344.400

15

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

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

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	PRECIO
Pasto natural	12,50	m ²	\$ 245
Caremula y copa de oro	6,22	m ²	\$492
Tulipán (D=0,40 – 0,60 m)	3	un	\$68.640

Nota: Se utiliza el valor de Cobertura Natural Secundaria por el de nombre común Caremula y Copa de Oro

Se utiliza el valor de Tulipán Africano por el de nombre común Tulipán



14. CONSIDERACIONES GENERALES

- El predio presenta una ubicación con frente sobre una vía principal Boqueron-Fusagasuga, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El predio esta ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo urbanístico comercial, el sector cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos básicos.
- El predio presenta un topografía definida como plana 0-7%.
- El predio objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área de terreno requerida.
- El predio objeto de avalúo no presenta zonas de protección en el área de terreno 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.
- Aclaramos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.

**15. RESULTADO DE AVALÚO**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m2	31,55	\$ 148.000	\$ 4.669.400
TOTAL TERRENO				\$ 4.669.400
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	un	1,00	\$ 5.892.100	\$ 5.892.100
M2	m	0,75	\$ 457.200	\$ 342.900
M3	m2	12,22	\$ 42.500	\$ 519.350
M4	m	1,50	\$ 225.900	\$ 338.850
M5	m	4,53	\$ 31.000	\$ 140.430
M6	m	4,53	\$ 110.200	\$ 499.206
M7	m	2,45	\$ 344.400	\$ 843.780
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 8.576.616
CULTIVOS Y ESPECIES				
Pasto natural	m2	12,50	\$ 245	\$ 3.063
Caremula y copa de oro	m2	6,22	\$ 492	\$ 3.060
Tulipán (D=0,40-0,60m)	un	3,00	\$ 68.640	\$ 205.920
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 212.043
TOTAL AVALUO				\$ 13.458.059

17

TOTAL AVALÚO: TRECE MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL CINCUENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$13.458.059,00).

Bogotá, D.C., 29 de marzo de 2022.

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ

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

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ

Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1014242133



16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1



M3



M5



M6





ESPECIES



CULTIVOS ESPECIES

COBERTURA





16.2. CERTIFICADO DE USO DEL SUELO

3-273

	FORMATO EXPEDICION CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANISTICO	Código: FO-DI-6XX
	PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO	Versión: 1
		Página: 1 de 3
Elaboró: Profesional Universitario MEDI-CALIDAD	Revisó: Secretario de Planeación Profesional Universitario	Aprobó: Comité MEDI - CALIDAD - Alcalde

FECHA: 10 DE DICIEMBRE DE 2018

RADICACION: 0403

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO	
Propietario: VALLEJO NARANJO NORMAN EDWIN Número Catastral: 90-01-0002-0335-003 Número Matricado Inmobiliario: 187-00016 Área del predio: 879 m ² Clasificación del Suelo: RURAL Localización: LA PUERTA Dirección: VIA PARTICULAR DE ACCESO 4 Datos del solicitante: ANI AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRURA Número de recibo: 06-2518026002	
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	
Georreferenciado: NO Cuadro de coordenadas: NO Cuadro de mojones y distancias: NO Cuadro de áreas: NO Identificación de Vecinos de los predios colindantes: NO Detalles del Entorno: NO Curvas de nivel: NO Localización del predio: NO	
DEFINICIÓN	
APECTACIONES HÍDRICAS Ronda hídrica:	NINGUNA
APECTACIONES VALES Plan Vial:	VIA PANAMERICANA <ol style="list-style-type: none"> Feja de retiro forzoso desde borde de vía (Ley 1228 de 2008); Afiliadas o de primer orden: Los vales que conforman el sistema Nacional de Carreteras o red vial Nacional; 03 metros; Franja de aislamiento (Decreto 4086 de 2006); 03 metros; Calzada de desaceleración de ingreso al predio (Decreto 4086 de 2006); 03 metros. <p><small>NOTA: SE DEBE PARALELELA MÍNIMO 01 METRO PARTES DEL SUELO LA CALZADA EXTERNA DE LA VIA PANAMERICANA</small></p>
ÁREAS DE RESERVA O ZONA DE PROTECCIÓN:	NINGUNA
INTERES CULTURAL:	NINGUNA
OTRAS AFECTACIONES:	NINGUNA



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

FECHA: 10 DE DICIEMBRE DE 2018

RADICACION: 0403

OBSERVACIONES
<ul style="list-style-type: none"> • De cumplimiento a la Norma Sismo Resistente Colombiana (NSR-2010) Ley 460 del 97 según su categoría • Adecuar la posibilidad de servicio público, con planos de esquemas, en los al servicio público (Acueducto, red eléctrica). • El presente concepto de uso de suelo se aprueba con base en el Acuerdo 20 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 2 Artículo 11 del Decreto 1468 de 2016, modificado por el Decreto 1077 de 2015). • Si este concepto de uso del suelo permite una actividad comercial deberá cumplir con lo siguiente: <ol style="list-style-type: none"> a. Los requisitos exigidos en la ley 222 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.
<p>CONCEPTO DE NORMA SEGÚN ACUERDO 029 DEL 2001 P. O. T. (VEGENTE)</p> <p>FOTOGRAFIA AREA DEL PREDIO DE ESTUDIO</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lote tiene destinación vial <p>USO DEL SUELO SEGÚN ACUERDO 029/2001 Y/O DECRETOS QUE LO REGLAMENTAN</p> <p>Sección 2. ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO RURAL EN EL MUNICIPIO DE FUSAGUAGA Para la clasificación de los usos del suelo en la zona rural se establecen las siguientes zonas: (Ver plano No. 12)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ZONA DE PROTECCIÓN 2. ZONA DE CONSERVACIÓN HIDROLÓGICA Y DE NACIMIENTOS 3. ZONAS DE AMORTIGUACIÓN DE ÁREAS PROTEGIDAS 4. ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA 5. ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL 6. ZONA PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE 7. PARQUES DE ACTIVIDAD ECONOMICA 8. CORREDORES VIALES DE SERVICIOS RURALES 9. ZONA MULTIPLE ESPECIAL <p>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).</p> <p>8. CORREDORES VIALES DE SERVICIOS RURALES</p> <p>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 Chiriquá 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</p>



PREDIO TCBG-3-273-1

	FORMATO EXPEDICIÓN 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
Página: 3 de 3			

FECHA: 10 DE DICIEMBRE DE 2018

RADICACION: 0403

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 C.A.R.

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 875 del 23 de Enero de 2001)

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

OBSERVACIONES

Presentar urbanístico. Para iniciar proceso de urbanismo según resolución 1002 de 2010 sobre zona integrable objeto de la solicitud, firmado por profesional, para el proyecto urbanístico, rotundamente firmado por el profesional, para los proyectos de servicios públicos domiciliarios, o cualquier resolución o decreto competente en materia de urbanismo, estudio detallado de amenaza y riesgo por amenaza de resaca en zona o inundación ambiental que reúnan las medidas de mitigación de riesgos, en zonas afectadas por zonas de amenaza de algún problema o fenómeno y permitan la viabilidad de futuras construcciones.

[Firma]
ARD. ANDRÉS DOMÍNGUEZ BARRERA
PROFESIONAL UNIVERSITARIO

[Firma]
ARD. TAMARA GONZÁLEZ GIL
PROFESIONAL UNIVERSITARIO
DIRECCIÓN DE INFORMACIÓN Y PLANEACIÓN TERRITORIAL
DIRECTORA



16.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA										
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU										
3-273-1										
ANEXO	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem	
M1	M1: Portada con un portón en carpintería metálica a dos hojas en ornamentación sencilla de 4,10 m de ancho y 3,00 m de altura, una de las Hojas cuenta en una punta de acceso peatonal en carpintería metálica de 0,80 m de ancho y 1,90 m de altura, el portón se encuentra Anclado a dos columnas en ferrocemento y ladrillo prensado de (0,50 m*0,60 m*3,70 m de altura), en la parte superior de las columnas se encuentra una viga de amarre en ferrocemento de (0,30 m*0,25 m), la viga y las columnas, soportan una doble cubierta de teja de asbesto cemento y teja de barro tipo española soportadas en estructura de 0,80 m de altura y cercha, ambas en pinazo metálico.	Replanteo	m2	\$ 2.842,00	0,60	\$ 1.705,20	\$ 6.480.514,72	\$ 6.480.514,72	un	
		Excavación mecánica	m3	\$ 36.176,00	0,12	\$ 4.341,12				
		Tubo Estructural Cuadrado Negro 40 MM Esp 2MM (6M)	m	\$ 10.252,00	80,20	\$ 822.210,40				
		Cerradura Auxiliar Seg 3 Bulones Antitaladro	un	\$ 148.900,00	1,00	\$ 148.900,00				
		Soldadura eléctrica 3/32" 68 barras	Kg	\$ 51.151,00	2,00	\$ 102.302,00				
		Columna 40x30cm	m	\$ 213.552,00	7,40	\$ 1.580.284,80				
		Muro Fachada Ladrillo Prensado Liviano	m2	\$ 89.020,00	16,28	\$ 1.449.245,60				
		Vigüeta 15x40 cm	m	\$ 144.611,00	4,10	\$ 592.905,10				
		Estructura Metálica para teja en Fibrocemento	m	\$ 37.127,00	23,50	\$ 872.484,50				
		Teja Española 44x24x1,5 Cm	m2	\$ 26.344,00	11,00	\$ 289.784,00				
		Mano de obra	Hc	\$ 38.522,00	16,00	\$ 616.352,00				
		Total costo directo				\$ 6.480.514,72				
		Total Construcción			Unidad	1,00				\$ 6.480.514,72
https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/136759/cerradura-auxiliar-seg-3-bulones-antitaladro-inox/136759?queryId=2477966-1211-4315-b34a-5a6ec1f066ee										
M2	M2: Muro en ladrillo prensado de 0,15m de grosor y 3,70m de altura.	Replanteo	m2	\$ 2.842,00	0,11	\$ 312,62	\$ 383.041,51	\$ 510.722,01	m	
		Excavación mecánica	m3	\$ 36.176,00	0,03	\$ 1.085,28				
		Concreto ciclopeo	m3	\$ 421.667,00	0,03	\$ 12.650,01				
		Muro Fachada Ladrillo Prensado Liviano	m2	\$ 89.020,00	2,78	\$ 247.475,60				
		Mano de obra	Hc	\$ 20.253,00	6,00	\$ 121.518,00				
		Total costo directo				\$ 383.041,51				
Total Construcción			Metros	0,75	\$ 510.722,01					
M3	M3: Zona dura en piedra trabajada y concreto de 2,90m de ancho cimentada en una base de material afirmado, la cual funciona como acceso peatonal y vehicular del predio.	Replanteo	m2	\$ 2.842,00	12,22	\$ 34.729,24	\$ 564.044,64	\$ 46.157,50	m2	
		Excavación mecánica	m3	\$ 36.176,00	2,44	\$ 88.269,44				
		Rajón de Piedra	m3	\$ 36.018,00	1,22	\$ 43.941,96				
		Mortero 1:4	m3	\$ 416.400,00	0,37	\$ 154.068,00				
		Mano de obra	Hc	\$ 20.253,00	12,00	\$ 243.036,00				
		Total costo directo				\$ 564.044,64				
Total Construcción			Área	12,22	\$ 46.157,50					
M4	M4: Muro en ladrillo prensado de 0,15m de grosor y 1,60m de altura.	Replanteo	m2	\$ 2.842,00	0,23	\$ 653,66	\$ 367.868,67	\$ 245.245,78	m	
		Excavación mecánica	m3	\$ 36.176,00	0,07	\$ 2.532,32				
		Concreto ciclopeo	m3	\$ 421.667,00	0,07	\$ 29.516,69				
		Muro Fachada Ladrillo Prensado Liviano	m2	\$ 89.020,00	2,40	\$ 213.648,00				
		Mano de obra	Hc	\$ 20.253,00	6,00	\$ 121.518,00				
		Total costo directo				\$ 367.868,67				
Total Construcción			Metros	1,50	\$ 245.245,78					
M5	M5: Cerca viva en limoncillo de (D=0,10-0,20m) sembrados cada 0,80m aproximadamente	Limoncillo	m	\$ 4.155,00	4,53	\$ 18.822,15	\$ 140.340,15	\$ 30.980,17	m	
		Mano de obra	Hc	\$ 20.253,00	6,00	\$ 121.518,00				
		Total costo directo				\$ 140.340,15				
Total Construcción			Metros	4,53	\$ 30.980,17					
M6	M6: Cerca lateral en postes mixtos de madera y concreto espaciados cada 1,00m con 5 hilos de alambre de púas y también parcialmente en malla eslabonada.	Replanteo	m2	\$ 2.842,00	1,36	\$ 3.865,12	\$ 643.876,54	\$ 142.136,10	m	
		Excavación mecánica	m3	\$ 36.176,00	0,27	\$ 9.767,52				
		Alambre de Púas 140MM CAL 16,5	m	\$ 330,00	22,65	\$ 7.474,50				
		Poste 012-15 CM (6M) Eucalipto	un	\$ 201.790,00	1,00	\$ 201.790,00				
		Poste para cerca 11x11x1,5 M	un	\$ 23.787,00	2,00	\$ 47.574,00				
		Cerramiento en Malla Eslabonada	m2	\$ 62.171,00	3,40	\$ 211.381,40				
		Mano de obra	Hc	\$ 20.253,00	8,00	\$ 162.024,00				
		Total costo directo				\$ 643.876,54				
Total Construcción			Metros	4,53	\$ 142.136,10					
M7	M7: Muro lateral con una longitud total 4,89 m, en piedra trabajada superpuesta y concreto con mortero de 0,45m de ancho y 1,10m de altura superficial, se encuentra cimentado en zapatas y una base en ferrocemento, en la parte superior del muro se encuentra un cerramiento en postes de concreto espaciados cada 1,70m con malla eslabonada de 1,30m de altura.	Replanteo	m2	\$ 2.842,00	1,10	\$ 3.126,20	\$ 916.157,95	\$ 373.942,02	m	
		Excavación mecánica	m3	\$ 36.176,00	0,33	\$ 11.938,08				
		Rajón de Piedra	m3	\$ 36.018,00	1,21	\$ 43.581,78				
		Mortero 1:4	m3	\$ 416.400,00	0,36	\$ 149.904,00				
		Placa de concreto 3000 PSI	m2	\$ 111.114,00	1,10	\$ 122.225,40				
		Poste para cerca 11x11x1,5 M	un	\$ 23.787,00	2,00	\$ 47.574,00				
		Cerramiento en Malla Eslabonada	m2	\$ 62.171,00	3,10	\$ 198.325,40				
		Zapata en concreto común 3000 PSI	m3	\$ 660.500,00	0,33	\$ 217.965,00				
		Mano de obra	Hc	\$ 20.253,00	6,00	\$ 121.518,00				
		Total costo directo				\$ 916.157,95				
Total Construcción			Metros	2,45	\$ 373.942,02					



16.4. PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES

ESPECIE	DAP (0,10- 0,20 m)	DAP (0,21-0,40m)	DAP (0,40-0,60m)	DAP (> 0,61 m)
TULIPÁN AFRICANO	\$ 8.580	\$ 34.320	\$ 68.640	\$ 85.800

ESPECIE	M2
PASTOS NATURALES	\$ 245
COBERTURA NATURAL SECUNDARIA	\$ 492

LIMONCILLO				
VALOR UNITARIO ESPECIE	DENSIDAD SIEMBRA POR M	DISTANCIA SEMBRADA	# Plantas/Metro lineal	VALOR M
\$ 3.324,00	0,80	1	1,25	\$ 4.155



16.5. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.

I. CONSIDERACIONES

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

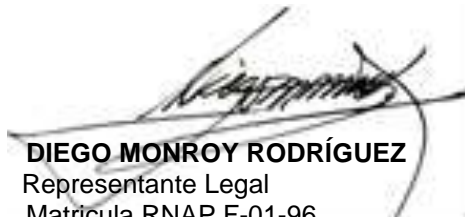
II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0	
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 23.500	Traslado contador EMSERFUSA
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	\$ 23.500	

25

Bogotá, D.C., 29 de marzo de 2022.

Cordialmente,



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



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1014242133



ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C. COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS ACTA N° TCBG-3-273-1

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 29 de marzo 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.

Actúo como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Total Avalúo
1	TCBG-3-273-1	\$13.458.059

26

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

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

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

Terminado el análisis y obtenidas las conclusiones de estos estudios, fueron aprobados por dicho comité los avalúos anteriormente mencionados, se levantó la sesión, siendo la 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-3-273-1

COMITÉ DE AVALÚOS

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ

Representante Legal
Matricula 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

 Agencia Nacional de Infraestructura		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GSP-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		
PREDIO No.	TCBG-3-273-1	SECTOR O TRAMO	TUNEL COSTADO BOGOTÁ - JAIBANÁ
ABSC. INICIAL	K016+255,22		
ABSC. FINAL	K016+261,25	MARGEN	Derecha
		LONGITUD EFECTIVA	6,03

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	ISABEL TRINIDAD CARDENAS FERRO Y OTROS	CÉDULA	20.560.857 Y OTRAS	MATRICULA INMOBILIARIA	157-144532
		DIRECCION / EMAIL.	3133946166		
		DIRECCION DEL PREDIO	LOTE DE TERRENO	CEDULA CATASTRAL	
				252900001000000233500000000 M.E.	


VEREDA/BARRIO:	LA PUERTA	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES		
MUNICIPIO:	FUSAGASUGA		ACCESO PRIVADO		NORTE	6,04	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (Mj 1 - 2)	
DPTO:	CUNDINAMARCA				SUR	6,08	ISABEL TRINIDAD CARDENAS FERRO Y OTROS (Mj 4 - 5)	
Predio requerido para:	TERCER CARRIL	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	0 - 7 % Plana	ORIENTE	5,26	SILVIA LILIAN VALLEJO NARANJO (Mj 2 - 4)		
		TOPOGRAFIA		OCIDENTE	5,16	DARIO ANTONIO SALAZAR RINCON (Mj 5 - 1)		

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Pasto natural	12,50	-	m2
Caremula y copa de oro	6,22	-	m2
Tulipán (D=0,40-0,60m)	3	-	Un

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
	N/A	0	m2
ITEM DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS			
1	M1: Portada con un portón en carpintería metálica a dos hojas en ornamentación sencilla de 4,10m de ancho y 3,00m de altura, una de las hojas cuenta en una puerta de acceso peatonal en carpintería metálica de 0,80m de ancho y 1,90m de altura, el portón se encuentra anclado a dos columnas en ferrocemento y ladrillo prensado de (0,50m*0,60m*3,70m de altura), en la parte superior de las columnas se encuentra una viga de amarre en ferrocemento de (0,30m*0,25m), la viga y las columnas, soportan una doble cubierta de teja de asbesto cemento y teja de barro tipo española soportadas en estructura de 0,80m de altura y cercha, ambas en peñazo metálico.	1	Un
2	M2: Muro en ladrillo prensado de 0,15m de grosor y 3,70m de altura.	0,75	m
3	M3: Zona dura en piedra trabajada y concreto de 2,90m de ancho cimentada en una base de material afirmado, la cual funciona como acceso peatonal y vehicular del predio.	12,22	m2
4	M4: Muro en ladrillo prensado de 0,15m de grosor y 1,60m de altura.	1,50	m
5	M5: Cerca viva en limoncillo de (D=0,10-0,20m) sembrados cada 0,80m aproximadamente.	4,53	m
6	M6: Cerca lateral en postes mixtos de madera y concreto espaciados cada 1,00m con 5 hilos de alambre de púas y también parcialmente en malla eslabonada.	4,53	m
7	M7: Muro lateral con una longitud total 4,89m, en piedra trabajada superpuesta y concreto con mortero de 0,45m de ancho y 1,10m de altura superficial, se encuentra cimentado en zapatas y una base en ferrocemento, en la parte superior del muro se encuentra un cerramiento en postes de concreto espaciados cada 1,70m con malla eslabonada de 1,30m de altura.	2,45	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: 24/12/2021

Elaboró: JEIMY ROCIO BUENO BRITO
M.P. 25335-341243 CND



Revisó y Aprobó:
Ing. ANDRÉS MAURICIO AGUIRRE CANO
M.P. 25222-319866 CND

AREA TOTAL TERRENO	882,50	m ²
AREA REQUERIDA	31,55	m ²
AREA REMANENTE	0,00	m ²
AREA SOBANTE	850,95	m ²
AREA TOTAL REQUERIDA	31,55	m ²

OBSERVACIONES:

- El área total del predio fue tomada de la Sentencia del 20 de abril de 2018 del Juzgado Primero Civil del Circuito de Fusagasugá.
- La cédula catastral del predio corresponde a la cédula del predio de mayor extensión ya que el IGAC no ha realizado el desenglobe en su base numérica y cartográfica.
- La dirección del predio fue tomada del FMI 157-144532.
- Conforme al Acuerdo No. 29 de 2001 por medio del cual se adopta el "Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Fusagasugá" según el artículo 315 y en conjunto con la cartografía adjunta, se determina que el área requerida del predio se encuentra ubicado en una clasificación del suelo RURAL y en la vereda LA PUERTA.
- El número de contacto corresponde al señor GERMAN ALFREDO ORTIZ CARDENAS, quien figura como uno de los propietarios del predio.
- De conformidad con la investigación realizada en la visita de campo se identifica que la señora ISABEL TRINIDAD CARDENAS FERRO se encuentra fallecida.
- Dentro del área requerida del predio se encuentra un medidor de agua No. 20166885738, servicio prestado por la empresa EMSERFUSA E.S.P. Dado lo anterior, este será objeto de traslado.
- Teniendo en cuenta que la construcción anexa M7 es compartida con el colindante occidente TCBG-3-272, en la presente ficha predial se plasma solamente la mitad de la longitud afectada.
- El área requerida del predio se encuentra ocupada por 0,61m² de las columnas de M1, 12,22m² de M3, 12,50m² de pasto natural y 6,22m² de plantas caremula y copa de oro.
- Es importante resaltar que el área afectada corresponde al único y principal acceso del predio el cual en términos generales ejerce una actividad Residencial.

UNIDAD FUNCIONAL:	3
PREDIO No. :	TCBG-3-273-1
NOMBRE PROPIETARIO:	ISABEL TRINIDAD CARDENAS FERRO Y OTROS
DIRECCION PREDIO:	LOTE DE TERRENO

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UN
	N/A		

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UN
1	M1: Portada con un portón en carpintería metálica a dos hojas en ornamentación sencilla de 4,10m de ancho y 3,00m de altura, una de las hojas cuenta en una puerta de acceso peatonal en carpintería metálica de 0,80m de ancho y 1,90m de altura, el portón se encuentra anclado a dos columnas en ferrocemento y ladrillo prensado de (0,50m*0,60m*3,70m de altura), en la parte superior de las columnas se encuentra una viga de amarre en ferrocemento de (0,30m*0,25m), la viga y las columnas, soportan una doble cubierta de teja de asbesto cemento y teja de barro tipo española soportadas en estructura de 0,80m de altura y cercha, ambas en peinazo metálico.	1	Un
2	M2: Muro en ladrillo prensado de 0,15m de grosor y 3,70m de altura.	0,75	m
3	M3: Zona dura en piedra trabajada y concreto de 2,90m de ancho cimentada en una base de material afirmado, la cual funciona como acceso peatonal y vehicular del predio.	12,22	m2
4	M4: Muro en ladrillo prensado de 0,15m de grosor y 1,60m de altura.	1,50	m
5	M5: Cerca viva en limoncillo de (D=0,10-0,20m) sembrados cada 0,80m aproximadamente.	4,53	m
6	M6: Cerca lateral en postes mixtos de madera y concreto espaciados cada 1,00m con 5 hilos de alambre de púas y también parcialmente en malla eslabonada.	4,53	m
7	M7: Muro lateral con una longitud total 4,89m, en piedra trabajada superpuesta y concreto con mortero de 0,45m de ancho y 1,10m de altura superficial, se encuentra cimentado en zapatas y una base en ferrocemento, en la parte superior del muro se encuentra un cerramiento en postes de concreto espaciados cada 1,70m con malla eslabonada de 1,30m de altura.	2,45	m

No.	DESCRIPCION CULTIVOS Y ESPECIES	CANTIDAD	UN
1	Pasto natural	12,50	m2
2	Caremula y copa de oro	6,22	m2
3	Tulipán (D=0,40-0,60m)	3	Un



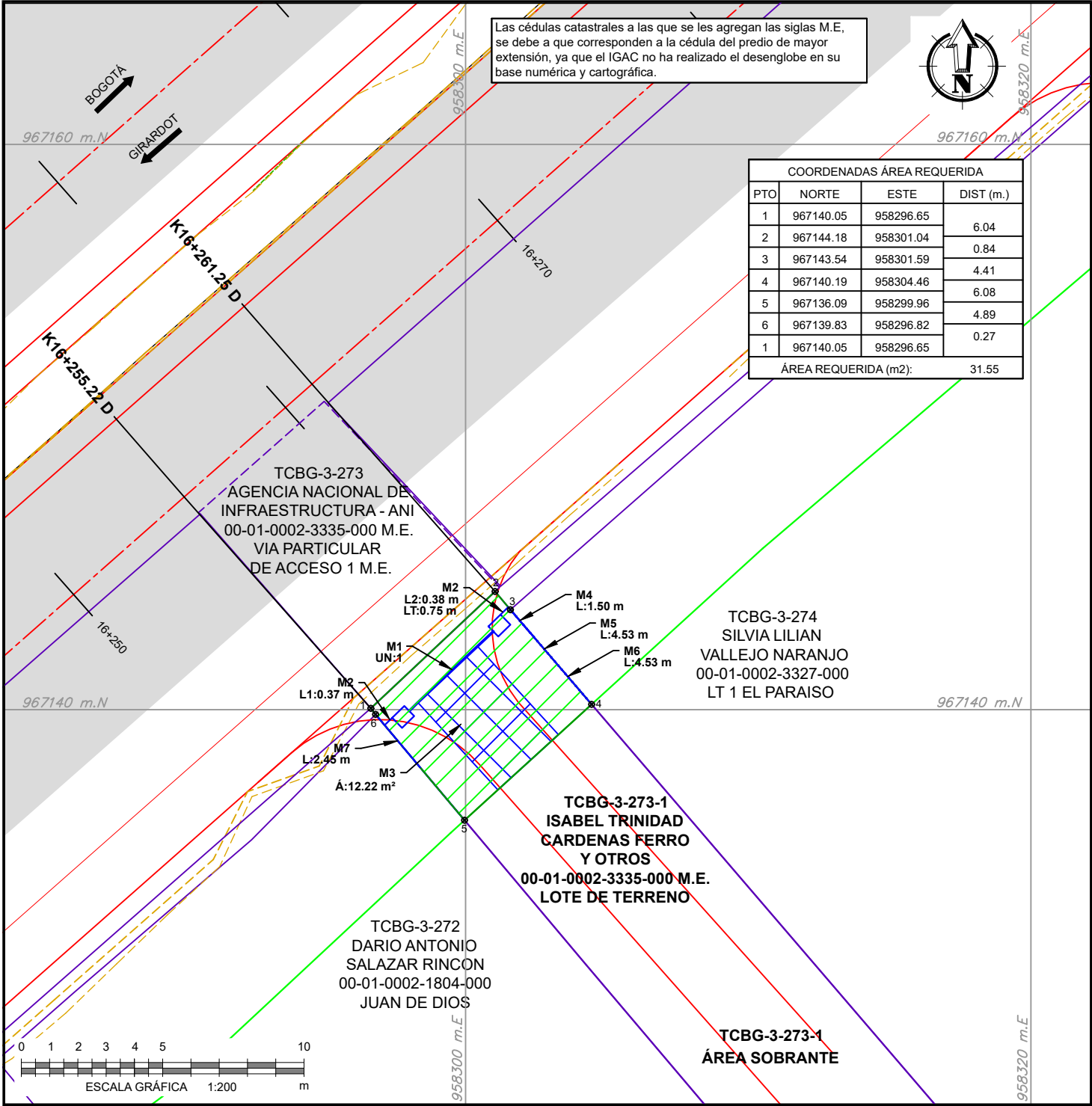
JEIMY ROCIO BUENO BRITO
M.P 25335-341243 CND

REPRESENTANTE DEL CONCESIONARIO

Las cédulas catastrales a las que se les agregan las siglas M.E., se debe a que corresponden a la cédula del predio de mayor extensión, ya que el IGAC no ha realizado el desenglobe en su base numérica y cartográfica.



COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
PTO	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	967140.05	958296.65	6.04
2	967144.18	958301.04	0.84
3	967143.54	958301.59	4.41
4	967140.19	958304.46	6.08
5	967136.09	958299.96	4.89
6	967139.83	958296.82	0.27
1	967140.05	958296.65	
ÁREA REQUERIDA (m2):			31.55



AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-116091 CND

APROBÓ: Ing. ANDRÉS MAURICIO AGUIRRE CANO
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-319886 CND

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

<p>INTERVENTORIA</p>	<p>CONSORCIO SEG-INCOPLAN</p>	<p>CONCESIONARIO</p>	<p>DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN</p>
----------------------	-------------------------------	----------------------	------------------------------

ELABORÓ: JEIMY ROCIO BUENO BRITO
ING. TOPOGRÁFICA
M.P. 25335-341243 CND

DIBUJÓ: JEIMY ROCIO BUENO BRITO
ING. TOPOGRÁFICA
M.P. 25335-341243 CND

PROPIETARIO:
ISABEL TRINIDAD CARDENAS FERRO Y OTROS

CUADRO DE AREAS (M2)				
AREA REQUERIDA	AREA TOTAL	AREA CONST.	AREA SOBR.	AREA REMAN.
31.55 m ²	882.50 m ²	0.00 m ²	850.95 m ²	0.00 m ²

FECHA ELAB.:
24/12/2021

ESCALA:
1:200

UNIDAD FUNCIONAL:
3

PLANO:
1 de 1

No. CATASTRAL
252900001000000023335000000000 M.E.

FICHA GRAFICA No.
TCBG-3-273-1