



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000001851

Bogotá D.C.,

02 MAR 2023

Señores:

Herederos determinados e indeterminados del señor EDMUNDO PINILLA MATIZ (C.C. 17.175.789).

Predio denominado SIN DIRECCIÓN BRASILIA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria). Predio denominado Brasilia (Según Escritura Pública).
Vereda Fusagasugá (Según Folio de Matricula Inmobiliaria).
Vereda La Puerta (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 Oferta Formal de Compra No. 202250000082101 del 11 de enero de 2023. Predio TCBG-3-239.

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.

En virtud de lo anterior, el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, el día 11 del mes de enero del año 2023 expidió la Oferta Formal de Compra No. 202250000082101 por medio de la cual se dispone la adquisición de una (1) franja de terreno sobre un predio

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

396-013
www.via40express.com





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000001851

denominado SIN DIRECCIÓN BRASILIA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Predio denominado Brasilia (Según Escritura Pública), Vereda Fusagasugá (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Vereda La Puerta (Según Escritura Pública), Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, ubicada en las siguientes abscisas inicial: K015+311,10 - Abscisas Final:

K015+391,47; localizado en la margen Derecha del proyecto AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT, Unidad Funcional 3, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. **157-63508** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Cedula Catastral No. **25-290-00-01-00-00-0002-0059-0-00-00-0000**, cuyos titulares del derecho real de dominio son las señores **CECILIA AMANDA PINILLA MATIZ** identificada con cedula de ciudadanía **41.389.286**, **CLARA INES PINILLA MATIZ** identificada con cedula de ciudadanía N° **41.315.572**, **NELSON PINILLA MATIZ** identificado con cedula de ciudadanía N° **17.073.182**, **RICARDO PINILLA MATIZ** identificado con cedula de ciudadanía N° **19.225.645** y **EDMUNDO PINILLA MATIZ** quien en vida se identificó con cedula de ciudadanía N° **17.175.789**.

Que el día 11 del mes de enero del año 2023, se envió al predio la citación con radicado No. 202250000082111, 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 RA406987340CO la cual certificó que el documento fue entregado en su lugar de destino el día 23 de enero de 2023, 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 12 de enero de 2023 hasta su fecha de desfijación el día 18 de enero de 2023, 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 determinados e indeterminados de **EDMUNDO PINILLA MATIZ** quien en vida se identificó con cedula de ciudadanía N° **17.175.789** y que a la fecha del presente aviso no hubiesen acreditado el parentesco con el propietario fallecido; 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.

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

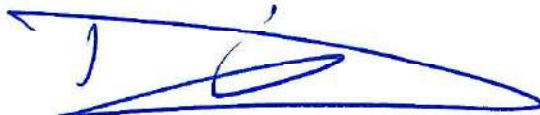




Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000001851

Contra la indicada aclaración de 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

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |



OK No hay car.



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000082101

Bogotá D.C., 11 01 2023

Señores:

- NELSON PINILLA MATIZ (C.C No 17.073.182)** ✓
- RICARDO PINILLA MATIZ (C.C N°19.225.645)** ✓
- CLARA INÉS PINILLA MATIZ (C.C N°41.315.572)** ✓
- CECILIA AMANDA PINILLA MATIZ (C.C N°41.389.286)** ✓
- HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS del señor EDMUNDO PINILLA MATIZ identificado en vida(C.C N°17.175.789)** ✓
- Predio denominado BRASILIA ✓
- Vereda Fusagasugá (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria) ✓
- Vereda La Puerta (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 sus construcciones anexas, cultivos y especies ubicados en las siguientes abscisas inicial: **K015+311,10** - Abscisas Final: **K015+391,47**; localizado en la margen Derecha del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT**, unidad Funcional 3, a segregarse del Predio denominado BRASILIA, Vereda Fusagasugá (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Vereda La Puerta (Según Sentencia) Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-290-00-01-00-00-0002-0059-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-63508** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-3-239**.

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. 20225000082101


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-3-239, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado BRASILIA, Vereda Fusagasugá (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Vereda La Puerta (Según Sentencia) Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-290-00-01-00-00-0002-0059-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-63508** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO COMA NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (645,96M²)**.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la Corporación **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C** de fecha **12 de septiembre de 2022**, por la suma de: **CIENTO TRECE MILLONES CUATRO MIL DIEZ PESOS MONEDA CORRIENTE (\$113.004.010,00)** Correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones anexas, cultivos y especies 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. 20225000082101

| DESCRIPCIÓN | UNIDAD | DIMENSIÓN | VALOR UNITARIO | SUB TOTAL |
|------------------------------------|----------------|-----------|----------------|-----------------------|
| TERRENO | | | | |
| TERRENO U.F.1 | m ² | 645,96 | \$ 170.000 | \$ 109.813.200 |
| TOTAL TERRENO | | | | \$ 109.813.200 |
| CONSTRUCCIONES ANEXAS | | | | |
| M1 | un | 1 | \$ 570.700 | \$ 570.700 |
| M2 | m2 | 27,28 | \$ 22.300 | \$ 608.344 |
| M3 | m | 3,13 | \$ 22.200 | \$ 69.486 |
| M4 | un | 1 | \$ 682.200 | \$ 682.200 |
| TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS | | | | \$ 1.930.730 |
| CULTIVOS Y ESPECIES | | | | |
| Cobertura vegetal nativa | m ² | 606,68 | \$ 833 | \$ 505.364 |
| Bambú | m ² | 12,00 | \$ 62.893 | \$ 754.716 |
| TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES | | | | \$ 1.260.080 |
| TOTAL AVALUO | | | | \$ 113.004.010 |

TOTAL AVALUÓ: CIENTO TRECE MILLONES CUATRO MIL DIEZ PESOS MONEDA CORRIENTE (\$113.004.010,00).

INTERVENTORI

Adicionalmente, se reconoce la suma de **UN MILLÓN SEISCIENTOS CINCUENTA MIL CIENTO NOVENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.650.196,00)**, que corresponde al valor de **DAÑO EMERGENTE**: 3.Desconexión de Servicios Públicos (Traslado medidor ENEL CODENSA de luz con número 31960 y medidor de acueducto EMSERFUSA ESP con el número 091531788); 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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000082101

| 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 | \$ 1.650.196 | Traslado medidor ENEL CONDENA de luz con numero 31960 y medidor de acueducto EMSERFUSA E.S.P con el numero 091531788 |
| 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 | |
| VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE | \$ 1.650.196 | / |

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 2º 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 o 3235725531 o a los correos electrónicos correspondencia@consorcioruta40.com, jsarmiento@consorcioruta40.com 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. 20225000082101

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 10º 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 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

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000082101

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-3-239, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la Corporación **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C** de fecha **12 de septiembre 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
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



AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-3-239

CLASE DE INMUEBLE: SUBURBANO- LOTE DE TERRENO

DIRECCIÓN: BRASILIA

VEREDA: LA PUERTA

MUNICIPIO: FUSAGASUGÁ

DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

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

BOGOTÁ D.C., SEPTIEMBRE 12 DE 2022



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

Telefax: 612337
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 3L
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.co
Bogotá D.C. Colombi



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. | DEPARTAMENTO | 4 |
| 1.5. | MUNICIPIO | 4 |
| 1.6. | VEREDA O CORREGIMIENTO | 4 |
| 1.7. | DIRECCIÓN DEL INMUEBLE | 4 |
| 1.8. | ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA | 4 |
| 1.9. | USO ACTUAL DEL INMUEBLE | 4 |
| 1.10. | USO POR NORMA | 4 |
| 1.11. | INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO | 4 |
| 1.12. | FECHA DE VISITA AL PREDIO | 4 |
| 1.13. | 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 |
| 3.1. | OBSERVACIONES JURÍDICAS | 5 |
| 3.2. | DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR | 5 |
| 3.3. | 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 | 6 |
| 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 |
| 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 | 10 |
| 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 | 12 |
| 9. | INVESTIGACIÓN DIRECTA..... | 12 |
| 9.1. | PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS..... | 12 |
| 10. | CÁLCULOS VALOR TERRENO | 12 |
| 10.1. | PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN) | 12 |
| 10.2. | ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE..... | 13 |
| 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. | CÁLCULOS 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 |



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. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.5. **MUNICIPIO:** Fusagasugá.
- 1.6. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** La Puerta.
- 1.7. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Brasilia.
- 1.8. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K015+311,10 D y abscisa final K015+391,47 D.
- 1.9. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del inmueble se encontró que el predio tiene como uso RESIDENCIAL.
- 1.10. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por el Secretario de Planeación del municipio de Fusagasugá – Cundinamarca, el predio se encuentra en CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES.
- 1.11. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

| | |
|---------------------------|--|
| Cedula. Catastral actual | 25-290-00-01-00-00-0002-0059-0-00-00-0000 |
| Área de terreno | 1 Ha 2.800,0 m ² de la totalidad del predio |
| Área de construcción | 139,0 m ² de la totalidad del predio |
| Avalúo Catastral Año 2022 | \$ 1.223.156.000 |

Fuente: Certificado catastral.

- 1.12. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 16 de agosto de 2022.
- 1.13. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 12 de septiembre de 2022.

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Ficha Predial del predio TCBG-3-239.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del predio TCBG-3-239, 9 de abril 2021.
- Certificado Catastral.
- Títulos de Adquisición
- Folio de Matrícula Inmobiliaria 157-63508



3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

| NOMBRE | DOCUMENTO | % |
|------------------------------|-----------------|-----|
| CECILIA AMANDA PINILLA MATIZ | C.C. 41.389.286 | 20% |
| CLARA INÉS PINILLA MATIZ | C.C. 41.315.572 | 20% |
| EDMUNDO PINILLA MATIZ | C.C. 17.175.789 | 20% |
| NELSON PINILLA MATIZ | C.C. 17.073.182 | 20% |
| RICARDO PINILLA MATIZ | C.C. 19.225.645 | 20% |

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Escritura Pública No. 1173 del 18 de abril de 1995 otorgada en la Notaría 32 de Bogotá y Escritura Pública No. 6270 del 27 de noviembre de 2009 otorgada en la Notaría 45 de Bogotá.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 157-63508.

3.1. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 157-63508 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio, NO recaen gravámenes, limitaciones al dominio o medidas cautelares que afecten la disponibilidad del predio.

5

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

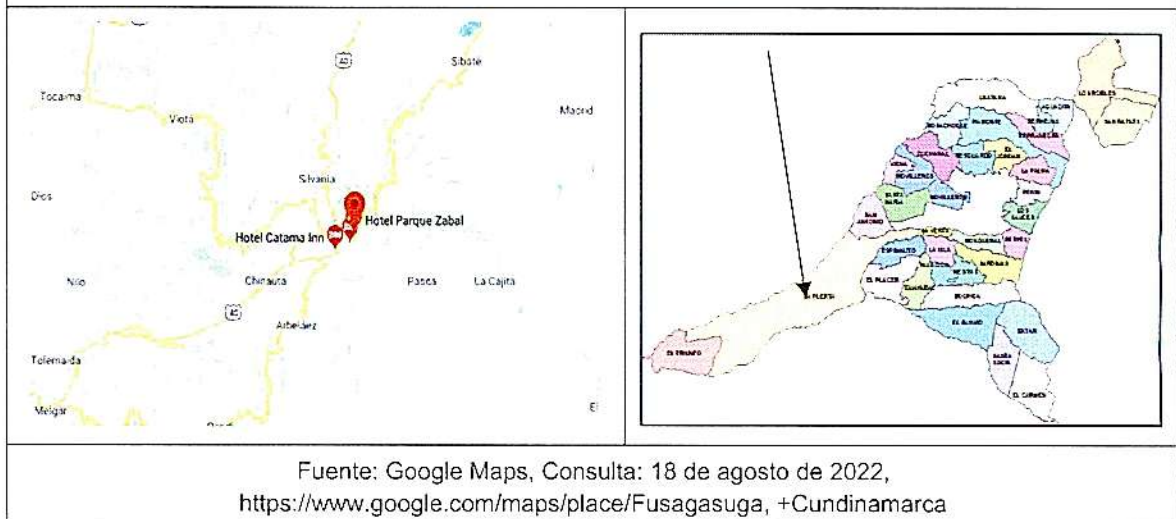
3.2. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

3.3. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: La vereda La Puerta, en donde se ubica el predio objeto de avalúo, 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 San Luis del municipio de Tibacuy y la vereda San Antonio del municipio de Fusagasugá; al oriente con las veredas La Venta, Espinalito y El Placer de mismo municipio; al sur con la vereda San Roque del municipio de Arbeláez; al occidente con la vereda El Triunfo del municipio de Fusagasugá.¹

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



LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ – CUNDINAMARCA



- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente el sector depende principalmente del comercio localizado a lo largo del corredor de servicios, al igual que el desarrollo del sector turístico.
- 4.3. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del predio objeto de avalúo es de topografía plana.
- 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 1726 msnm, y la temperatura media anual es de 20 °C y su precipitación media anual es de 1254 milímetros.²
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MWXb, 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 Calcistolls | Superficiales a moderadamente profundos, Bien drenados. Fertilidad media y baja | No Aplica |

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

² Ibid.

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



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

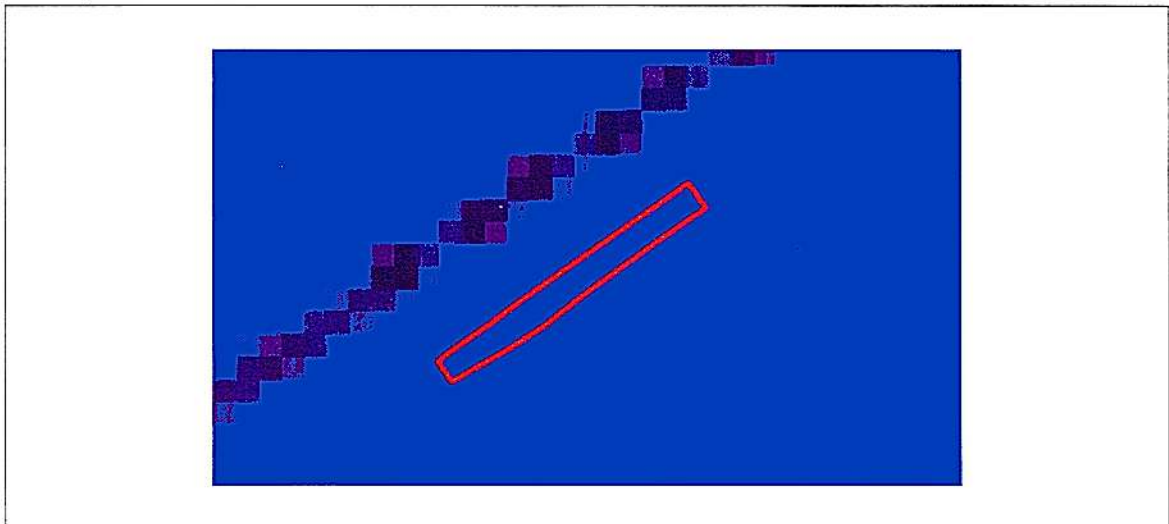
4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Fusagasugá.

4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al Suroccidente del municipio, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, al predio se puede acceder en servicio particular, publico individual (taxi) y/o mototaxi y público colectivo (rutas intermunicipales), a cualquier hora prestados desde el centro del municipio, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 5 minutos.

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 la zona la cual tiene un uso de CORREDOR 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 | 21'963.614,89 M2 |
| | ZONA DE PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA CAMPESTRE | 26'127.118,94 M2 |
| | ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL | 70'663.926,91 M2 |
| | PARQUE INDUSTRIAL ZONA 1R | 846.279,49 M2 |
| | PARQUE INDUSTRIAL ZONA 2R (CENTRO AGROTECNOLOGICO DE COMERCIALIZACION Y EXPOSICIONES DEL SUMAPAZ) | 200.684,83 M2 |
| | ZONA SUBURBANA 1 | 3'782.964,46 M2 |
| | ZONA SUBURBANA 2 | 14'591.919,68 M2 |
| | CENTROS POBLADOS | 181.696,88 M2 |
| | ZONA URBANA | 13'019.404,10 M2 |
| | ZONA EXPANSION-1 | 1'041.826,82 M2 |
| | ZONA EXPANSION-2 | 38.533,71 M2 |
| | ZONA EXPANSION-3 | 68.091,52 M2 |
| | ZONA PLANTA TRATAMIENTO AGUAS RESIDUALES | |
| | ZONA TRATAMIENTO RESIDUOS SOLIDOS | |
| | ZONA PLANTA DE SACRIFICIO ANIMAL REGIONAL | |

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

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

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

- 6.1. **UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado en la vereda La Puerta, el cual se encuentra aproximadamente a 5,69 Km del perímetro urbano del Municipio de Fusagasugá - Cundinamarca.

8

UBICACIÓN DEL PREDIO



Fuente: Google Earth, Consulta: 18 de agosto de 2022.



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

| | |
|-----------------------|--------------------------|
| ÁREA TOTAL TERRENO: | 12.064,53 m ² |
| ÁREA REQUERIDA: | 645,96 m ² |
| ÁREA REMANENTE: | 0.00 m ² |
| ÁREA SOBRANTE: | 11.418,57 m ² |
| ÁREA TOTAL REQUERIDA: | 645,96 m ² |

Fuente: Ficha predial TCBG-3-239.

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

| LINDEROS | LONGITUD | COLINDANTES |
|-----------|----------|---|
| NORTE | 80,39 m | INCO AHORA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (Mj 1 - 9) |
| SUR | 80,47 m | CECILIA AMANDA PINILLA MATIZ Y OTROS (Mj 10 - 16) |
| ORIENTE | 8,14 m | CARMEN ALICIA BELLO RUIZ (Mj 9 - 10) |
| OCCIDENTE | 6,25 m | BEATRIZ AMAYA FLÓREZ (Mj 16 - 1) |

Fuente: Ficha predial TCBG-3-239.

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

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

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 645,96 m² Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido Seco, con pendiente plana, el uso actual corresponde a Residencial, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, 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 anexos:

| CONSTRUCCIÓN | CANTIDAD | MEDIDA | EDAD APROXIMADA AÑOS | ESTADO DE CONSERVACIÓN | VIDA ÚTIL (AÑOS) |
|--|----------|----------------|----------------------|------------------------|------------------|
| M1: Portón de acceso 3,48 m de largo por 1,50 m de altura a 2 hojas en malla eslabonada pintada con marco en tubo pintado de acero de 3" con 2 tubos de acero pintado diagonales de 1 1/2" en cada hoja, la estructura se encuentra soportada en dos tubos de acero pintado de 3" y altura de 1,70 m | 1 | un | 12 | Bueno a Regular | 30 |
| M2: Carreteable vía de acceso al predio en tierra con un ancho de 3,48 m | 27,28 | m ² | N/A | N/A | N/A |
| M3: Cerca en postes de madera separados cada 2,00 m y con cuatro hilos de alambre de púas | 3,13 | m | 12 | Bueno | 30 |
| M4: Muro en piedra de corte de 2,00 m de altura, 1,00 m de ancho y 0,40 m de profundidad para el soporte del medidor de energía. | 1 | un | 20 | Bueno a Regular | 100 |

10

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

| CULTIVO / ESPECIES | CANTIDAD | UNIDAD |
|--------------------------|----------|----------------|
| Cobertura vegetal nativa | 606,68 | m ² |
| Bambú | 12,00 | m ² |

Fuente: Ficha predial TCBG-3-239.

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 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 FUSAGASUGÁ | | | | | | | | |
|-------------------------------|--------------|-----------------|-----------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------------|----------------------|
| ÍTEM | TEL CONTACTO | NOMBRE CONTACTO | UBICACIÓN - MUNICIPIO | SECTOR - VEREDA | DIRECCIÓN - NOMBRE | VALOR OFERTA | ÁREA TERRENO (M2) | ÁREA CONSTRUIDA (M2) |
| 1 | 3208054604 | Pedro Baquero | Fusagasugá | La Puerta | Lote | \$ 2.200.000.000 | 11500 | 0,00 |
| 2 | 3105606236 | Nelson Campos | Fusagasugá | La Puerta | Casa Quinta | \$ 2.600.000.000 | 6590 | 1134,00 |
| 3 | 3114777439 | Gabriel | Fusagasugá | La Puerta | Finca | \$ 1.800.000.000 | 3015 | 1096,00 |
| 4 | 3204960118 | Alfredo Bernal | Fusagasugá | La Puerta | Finca | \$ 950.000.000 | 4428 | Global |



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 | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------|--------------|-----------------|-----------------------|-----------------|--------------------|---------------------|---------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|----------------------|------------------|
| ITEM | TEL CONTACTO | NOMBRE CONTACTO | UBICACION - 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 | 3206034604 | Pedro Baquero | Fusagasuga | La Puerta | Lote | \$ 2.200.000.000,00 | \$ 1.930.000.000,00 | 11.500 | \$ 172.174 | 0,00 | 0 | \$ - |
| 2 | 31056062336 | Nelson Campos | Fusagasuga | La Puerta | Casa Quinta | \$ 2.800.000.000,00 | \$ 2.340.000.000,00 | 5.590 | \$ 165.797 | 1.134,00 | 1100000 | \$ 1.247.400.000 |
| 3 | 3114777439 | Gabriel | Fusagasuga | La Puerta | Finca | \$ 1.800.000.000,00 | \$ 1.620.000.000,00 | 9.015 | \$ 166.527 | 1.096,00 | 1320000 | \$ 1.117.920.000 |
| 4 | 3204960118 | Alfredo Samal | Fusagasuga | La Puerta | Finca | \$ 950.000.000,00 | \$ 355.000.000,00 | 4.426 | \$ 175.023 | 0,00 | 0 | \$ 80.000.000 |
| MEDIA ARITMETICA | | | | | | \$ 169.880,13 | | | | | | |
| DESVIACION ESTANDAR | | | | | | 4.458,03 | LIMITE SUPERIOR | \$ 174.338,16 | | | | |
| COEFICIENTE DE VARIACION | | | | | | 2,62% | LIMITE INFERIOR | \$ 165.422,10 | | | | |

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 | | | |
|---------------------|-----------------|--------------------|------------------|
| ÍTEM | SECTOR - VEREDA | DIRECCIÓN - NOMBRE | VALOR TERRENO/M2 |
| 1 | La Puerta | Lote | \$ 172.174 |
| 2 | La Puerta | Casa Quinta | \$ 165.797 |
| 3 | La Puerta | Finca | \$ 166.527 |
| 4 | La Puerta | Finca | \$ 175.023 |
| PROMEDIO | | | \$ 169.880 |
| DESVIACIÓN ESTÁNDAR | | | 4.458 |
| COEF DE VARIACIÓN | | | 2,62% |
| LIMITE SUPERIOR | | | \$ 174.338,16 |
| LIMITE INFERIOR | | | \$ 165.422,10 |

De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el valor promedio encontrado en la zona teniendo en cuenta que el predio objeto de avalúo se



comporta de manera similar a los puntos de investigación del mercado, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

| UNIDAD FISIOGRAFICA | UNIDAD | | VALOR |
|---------------------|----------------|----------------|-----------|
| U.F.1 | Metro Cuadrado | m ² | \$170.000 |

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad Fisiográfica 1

Oferta 1: Lote esquinero sobre vía panamericana, de 11.500 m² totalmente cercado en ladrillo y reja, tiene uso comercial de alto impacto, cercano a condominios y al monumento de los héroes. Fuente: información verificada en campo.

Oferta 2: Casa Quinta sobre vía panamericana, con un área de terreno de 6.590 m², casa de 3.590 m² tipo colonial, piscina, quioscos, baños, turco, polideportivo, estanque para peces. Cuenta con construcción secundaria con 3 habitaciones y baño privado, además de parqueaderos cubiertos. Totalmente cercada. Fuente: información verificada en campo.

Oferta 3: Finca sobre vía panamericana, cuenta con 15 habitaciones de 5m x 5m cada una y baño privado, piscinas, tanque de agua, árboles frutales. Tiene 2.515 m² según escritura y 500 m² más de ronda de río con vegetación nativa. Fuente: información verificada en campo.

Oferta 4: Finca sobre vía panamericana, cuenta con 4.428 m² de terreno, con construcciones no funcionales debido a su antigüedad. 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. 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. CÁLCULOS VALOR ANEXOS

12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 203.

12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

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

| ÍTEM | EDAD | VIDA ÚTIL | EDAD EN % DE VIDA | ESTADO DE CONSERVACIÓN | DEPRECIACIÓN | VALOR REPOSICIÓN | VALOR DEPRECIADO | VALOR FINAL | VALOR ADOPTADO |
|------|------|-----------|-------------------|------------------------|--------------|------------------|------------------|---------------|----------------|
| M1 | 12 | 30 | 40,00% | 2,5 | 33,79% | \$ 861.975.13 | \$ 291.268.29 | \$ 570.706.84 | \$ 570.700 |
| M2 | N/A | N/A | N/A | N/A | N/A | \$ 22.267.94 | N/A | \$ 22.267.94 | \$ 22.300 |
| M3 | 12 | 30 | 40,00% | 2 | 29,82% | \$ 31.572.41 | \$ 9.416,38 | \$ 22.156,03 | \$ 22.200 |
| M4 | 20 | 100 | 20,00% | 2,5 | 19,11% | \$ 643.305.89 | \$ 161.145,64 | \$ 682.160,25 | \$ 682.200 |

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:

| CULTIVO / ESPECIE | CANTIDAD | UNIDAD | VALOR |
|--------------------------|----------|----------------|-----------|
| Cobertura vegetal nativa | 606,68 | m ² | \$ 833 |
| Bambú | 12,00 | m ² | \$ 62.893 |

Fuente: Estudio Realizado por la Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá, 2022.

Nota: se adopta el valor de la especie "Guadua" como nombre común de la especie "Bambú".



14. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El área requerida presenta una ubicación con frente sobre la vía nacional que conduce del municipio de Girardot a Bogotá, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El área requerida esta ubicada en un sector donde hay presencia de desarrollo urbanístico campestre-recreativo, el sector cuenta con todos los servicios públicos.
- El área requerida presenta una topografía definida plana.
- El predio objeto de avaluo no presenta servidumbres en el area requerida.
- El predio objeto de avaluo no presenta zonas de proteccion en el area requerida.
- De acuerdo a lo establecido por 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. RESULTADO DE AVALÚO

| DESCRIPCIÓN | UNIDAD | DIMENSIÓN | VALOR UNITARIO | SUB TOTAL |
|------------------------------------|----------------|-----------|----------------|-----------------------|
| TERRENO | | | | |
| TERRENO U.F.1 | m ² | 645,96 | \$ 170.000 | \$ 109.813.200 |
| TOTAL TERRENO | | | | \$ 109.813.200 |
| CONSTRUCCIONES ANEXAS | | | | |
| M1 | un | 1 | \$ 570.700 | \$ 570.700 |
| M2 | m ² | 27,28 | \$ 22.300 | \$ 608.344 |
| M3 | m | 3,13 | \$ 22.200 | \$ 69.486 |
| M4 | un | 1 | \$ 682.200 | \$ 682.200 |
| TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS | | | | \$ 1.930.730 |
| CULTIVOS Y ESPECIES | | | | |
| Cobertura vegetal nativa | m ² | 606,68 | \$ 833 | \$ 505.364 |
| Bambú | m ² | 12,00 | \$ 62.893 | \$ 754.716 |
| TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES | | | | \$ 1.260.080 |
| TOTAL AVALUO | | | | \$ 113.004.010 |

TOTAL AVALUÓ: CIENTO TRECE MILLONES CUATRO MIL DIEZ PESOS MONEDA CORRIENTE (\$113.004.010,00).

Bogotá, D.C., 12 de septiembre de 2022.

Cordialmente,



16

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

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



16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1



M2



M3



M4





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-3-239

CULTIVOS Y ESPECIES

COBERTURA VEGETAL



BAMBÚ



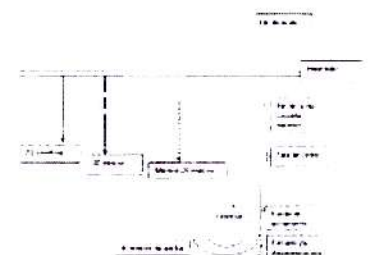


16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO

| | | |
|---|---|---|
| | 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 - Alcalde |

FECHA: 07 OCTUBRE DE 2020

RADICACION: TCBG -3-239

| IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO | |
|--|---|
| Propietario: PINILLA MATIZ NELSON Número Catastral: 00-01-0002-0059-000 Número Matrícula Inmobiliaria: 157-83508 Área del predio: 12800 m2 NOTA: Según información base catastral Área construida: 139 m2 NOTA: Según información base catastral Clasificación del Suelo: CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES Localización: LA PUERTA (CHINAUTA) Dirección: BRASILIA Datos del solicitante: CONSORCIO VIAL RUTA 40 Número de recibo: 08-2020002255 | |
| LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO | |
| Georeferenciado: 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 | |
| AFECCIONES HIDRICAS Ronda Hídrica: | NINGUNA |
| AFECCIONES VIALES Plan Vial: | VIA PANAMERICANA 1. Faja de retiro forzoso desde borde de vía (Ley 1228 de 2008); 2. Aterrizajes o de primer orden: Las vías que conforman el sistema Nacional de Carreteras o red vía Nacional 50 metros. 3. Franja de aislamiento (Decreto 4066 de 2008). 05 metros. 4. Calzada de desaceleración de ingreso al predio (Decreto 4066 de 2008) 08 metros.  |
| AREAS DE RESERVA O ZONA DE PROTECCIÓN: | NINGUNA |
| PATRIMONIO DE INTERES CULTURAL | NINGUNA |
| OTRAS AFECCIONES | NINGUNA |



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

FECHA: 07 OCTUBRE DE 2020

RADICACION: TCBG -3-239

| 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 Factibilidad de servicio públicos, con planos de esquemas, enlace al servicio público (acueducto, red eléctrica) • El presente concepto de uso de suelo se expide con base en el Acuerdo 29 del 2001 Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.) y/o Decretos que lo reglamentan. • El presente concepto es de carácter informativo. No constituye un permiso de funcionamiento. Ni otorga derechos ni obligaciones al peticionario. (Numeral 3 Artículo 51 del Decreto 1469 de 2010, reemplazado por el Decreto 1077 de 2015) • Los usos que se pueden 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) |
| <p>FOTOGRAFIA AEREA DEL PREDIO DE ESTUDIO</p> |
| USO DEL SUELO SEGÚN ACUERDO 029/2001 Y/O DECRETOS QUE LO REGLAMENTAN |
| <p>Sección 2. ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO RURAL EN EL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ</p> <p>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 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 VIVENDA CAMPESTRE 7 PARQUE DE ACTIVIDAD ECONOMICA 8 CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES 9 ZONA MULTIPLE ESPECIAL |



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

FECHA: 07 OCTUBRE DE 2020

RADICACION: TCBG -3-239

1. CORREDORES VIALES DE SERVICIOS RURALES

Esta actividad se encuentra aledaña 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 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 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 ciclovías.

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

USO CONDICIONADO: Comercio de insumos agropecuarios, agroindustrias, industrias, establecimiento de vallas y avisos (según lo dispuesto en la ley 140 de 1937), 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 máximo de construcción será del 30% del área del lote

VIVIENDA INTERÉS SOCIAL (Decreto 678 del 23 de Enero de 2002)

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

OBSERVACIONES

* Presente el proyecto para ser sometido a trámite de licencia ambiental según Resolución 1000 de 2017 emitida por el Departamento de Ambiente y Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. para el proceso de revisión técnica de licencias ambientales, a través del Municipio de Bogotá D.C. para la expedición de la licencia ambiental correspondiente. Se debe tener presente que el trámite de licencia ambiental se realiza en el Municipio de Bogotá D.C. y no en la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR.

Nota: Se recomienda actualizar área para que concorde con la escritura y el catastro de vivienda y terreno

[Firma]
PAULA VANESSA OL GUENCA
CONSEJERA

[Firma]
ARQ. CARLOS HUMBERTO NOVOA P.
DIRECCIÓN DE INFORMACIÓN Y RELACIONES PÚBLICAS
DIRECTOR



16.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

| LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA | | | | | | | | | |
|---|--|---|--------|---------------|----------------------------|---------------|---------------|----------------|-----------------|
| ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU | | | | | | | | | |
| TCBG 3-239 | | | | | | | | | |
| ANEXO | ÍTEM | Desglose del ítem | unidad | valor unit | Cantidad por unidad de APU | Valor por APU | Total APU | Valor adoptado | Unidad del ítem |
| M1 | Portón de acceso 3,48 m de largo por 1,50 m de altura a 2 hojas en mala eslabonada pintada con marco en tubo pintado de acero de 3" con 2 tubos de acero pintado diagonales de 1 1/2" en cada hoja; la estructura se encuentra soportada en dos tubos de acero pintado de 3" y altura de 1,70 m. | Replanteo | m2 | \$ 2.862,00 | 0,70 | \$ 2.003,40 | \$ 661.975,13 | \$ 661.975,13 | und |
| | | Excavación Manual General | m3 | \$ 22.883,00 | 0,10 | \$ 2.288,30 | | | |
| | | Carramiento en mala eslabonada CAL 10 | m2 | \$ 62.171,00 | 5,22 | \$ 324.532,62 | | | |
| | | Tubo cerramiento negro 3" (6m) ESP 1.90mm | m | \$ 43.052,00 | 2,16 | \$ 92.992,32 | | | |
| | | Tubo cerramiento negro 1 1/2" (5m) ESP 1.50mm | m | \$ 15.473,00 | 2,53 | \$ 39.146,69 | | | |
| | | Pintura exteriores ala cobertura | gl | \$ 73.300,00 | 1,00 | \$ 73.300,00 | | | |
| | | Soldadura 5013-3/16" | kg | \$ 10.239,00 | 2,00 | \$ 20.478,00 | | | |
| | | Concreto ciclópeo | m3 | \$ 436.218,00 | 0,10 | \$ 43.621,80 | | | |
| | | Basagra Gato Omega 3" | un | \$ 1.337,00 | 6,00 | \$ 11.022,00 | | | |
| | | Pasador galo sueco 2-1/2" | un | \$ 1.778,00 | 1,00 | \$ 1.778,00 | | | |
| | | Carradura C-333 50 MM mega izquierda soldar | un | \$ 36.900,00 | 1,00 | \$ 36.900,00 | | | |
| | | Mano de obra HH | Hc | \$ 41.577,00 | 2,00 | \$ 83.154,00 | | | |
| | | Mano de obra | Hc | \$ 21.793,00 | 6,00 | \$ 130.758,00 | | | |
| | | Total costo directo | | | | \$ 661.975,13 | | | |
| Total Construcción | | Unidad | 1,00 | \$ 661.975,13 | | | | | |
| M2 | Carretable via de acceso al predio en tierra con un ancho de 3,48 m. | Replanteo | m2 | \$ 2.862,00 | 27,28 | \$ 78.075,36 | \$ 607.469,51 | \$ 22.267,94 | m2 |
| | | Excavación Manual General | m3 | \$ 21.781,00 | 2,73 | \$ 59.462,13 | | | |
| | | Recibo común compactado | m3 | \$ 108.274,00 | 2,73 | \$ 295.588,02 | | | |
| | | Mano de obra | Hc | \$ 21.793,00 | 6,00 | \$ 174.344,00 | | | |
| | | Total costo directo | | | | \$ 607.469,51 | | | |
| Total Construcción | | Area | 27,28 | \$ 22.267,94 | | | | | |
| M3 | Cerca en postes de madera separados cada 2,00 m y con cuatro hilos de alambre de puas. | Cercos 8x8CM2.5M - Ordinario | un | \$ 23.572,00 | 2,00 | \$ 47.144,00 | \$ 98.821,83 | \$ 31.572,47 | m |
| | | Alambre de puas (40CM) Cal. 10 | m | \$ 375,00 | 12,52 | \$ 4.695,00 | | | |
| | | Grapa Para Cerca 1 X 9 X 1 Kl | kg | \$ 9.900,00 | 0,32 | \$ 3.168,00 | | | |
| | | Excavación Manual General | m3 | \$ 22.883,00 | 0,01 | \$ 228,33 | | | |
| | | Mano de obra | Hc | \$ 21.793,00 | 2,00 | \$ 43.586,00 | | | |
| | | Total costo directo | | | | \$ 98.821,83 | | | |
| Total Construcción | | Metros | 3,13 | \$ 31.572,47 | | | | | |
| https://elplazare.com.co/index.php?route=product/product&product_id=1154 | | | | | | | | | |
| M4 | Muro en piedra de corte de 2,00 m de altura, 1,00 m de ancho y 0,40 m de profundidad para el soporte del medidor de energía. | Replanteo | m2 | \$ 2.862,00 | 1,00 | \$ 2.862,00 | \$ 843.305,89 | \$ 843.305,89 | und |
| | | Excavación Manual General | m3 | \$ 21.781,00 | 0,16 | \$ 3.484,96 | | | |
| | | Rajón de piedra | m3 | \$ 36.018,00 | 0,60 | \$ 21.610,80 | | | |
| | | Mortero 1:4 | m3 | \$ 673.348,00 | 0,24 | \$ 161.603,52 | | | |
| | | Zapata en concreto común 3000 PSI | m3 | \$ 669.521,00 | 0,13 | \$ 87.037,73 | | | |
| | | Viga 30x40CM | m | \$ 234.816,00 | 1,00 | \$ 234.816,00 | | | |
| | | Mano de obra | Hc | \$ 21.793,00 | 16,00 | \$ 348.688,00 | | | |
| | | Total costo directo | | | | \$ 843.305,89 | | | |
| | | Total Construcción | | Unidad | 1,00 | \$ 843.305,89 | | | |

22

Fuente: Construdata 203

16.4. PRESUPUESTO CULTIVOS Y/O ESPECIES

| ESPECIE | M2 |
|-------------------|--------|
| VEGETACION NATIVA | \$ 833 |

| BAMBÚ | | | | |
|------------------------|------------------|---------------|-------------------------|-----------|
| VALOR UNITARIO ESPECIE | DENSIDAD SIEMBRA | AREA SEMBRADA | # Plantas/area sembrada | VALOR M2 |
| \$ 9.434 | 0,15 | 1 | 6,7 | \$ 62.893 |

Fuente: Estudio Realizado por la Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá, 2022.

Nota: se adopta el valor de la especie "Guadua" como nombre común de la especie "Bambú".

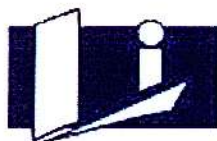


16.5. PRESUPUESTO TRASLADO SERVICIOS PÚBLICOS

| TRASLADO ACUEDUCTO | | | | |
|-------------------------------------|-----------------|---------------|-----------------------|---------------------|
| <i>Ítem</i> | <i>Cantidad</i> | <i>Unidad</i> | <i>Valor unitario</i> | <i>Subtotal</i> |
| Excavación Manual Zanja 0,60MX1,00M | 1 | m3 | \$ 23.972 | \$ 23.972 |
| Mano de Obra BB | 4 | HC | \$ 25.680 | \$ 102.720 |
| Herramienta Menor | 15 | | % | \$ 15.408 |
| Cemento Gris | 50 | kg | \$ 486 | \$ 24.300 |
| Arena lavada de peña | 0,2 | m3 | \$ 321.566 | \$ 64.313 |
| Agua | 0,5 | m3 | \$ 2.210,00 | \$ 1.105 |
| Tierra Negra | 0,5 | m3 | \$ 49.250,00 | \$ 24.625 |
| Total | | | | \$ 256.443 |
| Contador Luz | | | | |
| <i>Item</i> | <i>Cantidad</i> | <i>Unidad</i> | <i>Valor unitario</i> | <i>Subtotal</i> |
| Cuadrilla Electrica especializada | 10 | hr | \$ 66.530 | \$ 665.300 |
| Caja modever trifasica | 1 | un | \$ 135.000 | \$ 135.000 |
| Breaker riel | 1 | un | \$ 40.000 | \$ 40.000 |
| Boquillas de 1" | 2 | un | \$ 3.500 | \$ 7.000 |
| Tensor antifraude | 4 | un | \$ 5.500 | \$ 22.000 |
| Cable antifraude | 10 | m | \$ 14.500 | \$ 145.000 |
| Retiro acometida y medidor | 1 | un | \$ 186.547 | \$ 186.547 |
| Instalacion Medidor | 1 | un | \$ 29.407 | \$ 29.407 |
| Retiro de sellos | 1 | un | \$ 105.352 | \$ 105.352 |
| Sello | 1 | un | \$ 1.027 | \$ 1.027 |
| Instalacion de medidor | 1 | un | \$ 57.120 | \$ 57.120 |
| Total | | | | \$ 1.393.753 |

Fuente: Construdata 203

23



16.6. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.

I. CONSIDERACIONES

- Por solicitud del consorcio Ruta 40, 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.

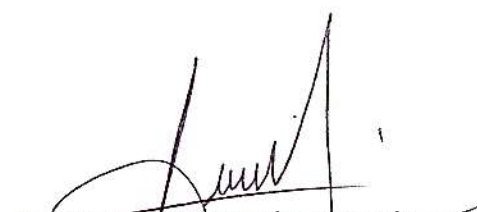
| DAÑO EMERGENTE | | |
|--|---------------------|---|
| ITEM | MONTO COMPENSADO | OBSERVACIONES |
| 1. Notariado y Registro | \$0 | |
| 2. Desmante, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles | \$0 | |
| 3. Desconexión de servicios públicos | \$ 1.650.196 | Traslado medidor ENEL CONDENSA de luz con numero 31960 y medidor de acueducto EMSERFUSA E.S.P con el numero 091531788 |
| 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 | |
| VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE | \$ 1.650.196 | |

24

Bogotá, D.C., 12 de septiembre de 2022.

Cordialmente,


DIEGO MONROY RODRIGUEZ
 Representante Legal
 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-3-239**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 12 de septiembre 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-3-239 | \$113.004.010 |

25

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

Se inició la sesión con la exposición del Comisionado, Sr. Diego Monroy Rodríguez, 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 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 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-3-239


COMITÉ DE AVALÚOS



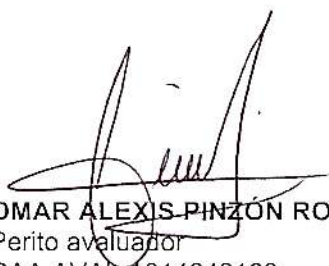
DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154



SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN
Miembro Comité
RAA AVAL-1024546304



JOSE FELIX ZAMORA MORENO
Director del proyecto
RAA AVAL-80095537



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito avaluador
RAA AVAL-1014242133

26

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-3-239

SECTOR O TRAMO

TÚNEL COSTADO BOGOTÁ-JAIBANÁ

ABSC. INICIAL

K015+311,10

ABSC. FINAL

K015+391,47

MARGEN

LONGITUD EFECTIVA

Derecha

80,37

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

CECILIA AMANDA PINILLA MATIZ Y OTROS

CEDULA

41.389.286

MATRÍCULA INMOBILIARIA

157-63508

DIRECCION / EMAIL

3014856620

DIRECCION DEL PREDIO

BRASILIA

CEDULA CATASTRAL

252900001000000020059000000000

VEREDA/BARRIO:

LA PUERTA

CLASIFICACION DEL SUELO

SUBURBANO

LINDEROS

LONGITUD

COLINDANTES

MUNICIPIO:

FUSAGASUGÁ

DPTO:

CUNDINAMARCA

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

RESIDENCIAL

NORTE

80,39

INCO AHORA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (Mj 1 - 9)

SUR

80,47

CECILIA AMANDA PINILLA MATIZ Y OTROS (Mj 10 - 16)

ORIENTE

8,14

CARMEN ALICIA BELLO RUIZ (Mj 9 - 10)

0 - 7 % Plana

OCCIDENTE

6,25

BEATRIZ AMAYA FLOREZ (Mj 16 - 1)

Predio requerido para:

TERCER CARRIL

TOPOGRAFIA

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

| DESCRIPCION | CANT | DENS | UN |
|--------------------------|--------|------|----|
| Cobertura vegetal nativa | 606,68 | | m2 |
| Bambú | 12,00 | | m2 |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

CANTIDAD

UNID

| ITEM | N/A | | | |
|-----------------------|-----|--|--|--|
| | | | | |
| TOTAL AREA CONSTRUIDA | | | | |

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

| ITEM | | | |
|------|---|-------|----|
| 1 | M1: Portón de acceso 3,48 m de largo por 1,50 m de altura a 2 hojas en malla eslabonada pintada con marco en tubo pintado de acero de 3" con 2 tubos de acero pintado diagonales de 1 1/2" en cada hoja, la estructura se encuentra soportada en dos tubos de acero pintado de 3" y altura de 1,70 m. | 1 | un |
| 2 | M2: Carreterable vía de acceso al predio en tierra con un ancho de 3,48 m. | 27,28 | m2 |
| 3 | M3: Cerca en postes de madera separados cada 2,00 m y con cuatro hilos de alambre de puas. | 3,13 | m |
| 4 | M4: Muro en piedra de corte de 2,00 m de altura, 1,00 m de ancho y 0,40 m de profundidad para el soporte del medidor de energía. | 1 | un |

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?

SI/NO

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

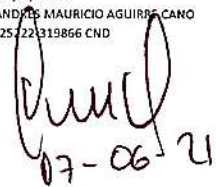
FECHA DE ELABORACIÓN:

09/04/2021

Elaboró: IRIS PATRICIA CAJAMARCA C
M.P.: 25222-370135 CND

Revisó y Aprobó:

Ing. ANDRÉS MAURICIO AGUIRRE CAMO
M.P.: 25222-319866 CND



07-06-21

AREA TOTAL TERRENO

12064,53 m²

AREA REQUERIDA

645,96 m²

AREA REMANENTE

0,00 m²

AREA SOBANTE

11418,57 m²

AREA TOTAL REQUERIDA

645,96 m²

OBSERVACIONES:

1. La vereda y el municipio son tomadas de la Escritura Pública 1173 del 18-04-1995 de la Notaría 32 de Bogotá.
2. El área del predio se calcula teniendo en cuenta que según la Escritura Pública 1173 del 18-04-1995 de la Notaría 32 de Bogotá el predio tiene un área total de 12800,00 m² y sobre el predio se presentó una demanda de expropiación según FMI 157-63508 en su anotación N° 6 por el Inco ahora Agencia Nacional de Infraestructura - ANI y en su anotación N° 10 mediante oficio de sentencia de fecha 18-06-2010 del juzgado civil del circuito de Fusagasugá se realiza adjudicación por expropiación de un área parcial de 735,47 m², por lo anterior el área de la presente ficha predial es la diferencia entre el área total según Escritura Pública 1173 del 18-04-1995 de la Notaría 32 de Bogotá y área de sentencia de expropiación, es decir 12064,53 m².
3. El área requerida del predio es suburbana y se encuentra en corredores viales de servicios rurales según el acuerdo 029 de 2001 (Plan de Ordenamiento Territorial) de Fusagasugá.
4. El área requerida del predio cuenta con una topografía plana.
5. El predio cuenta con una cerca lateral M3 compartida con su colindante occidental por lo que se indica la mitad de esta para cada uno de los predios.
6. El número telefónico pertenece al señor RICARDO PINILLA MATIZ uno de los propietarios del predio.
7. El predio cuenta con servicios públicos de acueducto y energía eléctrica con números de contador 091531788 para el servicio de acueducto y 31960 para el servicio de energía eléctrica, los contadores se encuentran dentro del área requerida para la ejecución del proyecto y serán objeto de traslado; estos servicios son prestados por las empresas EMSERFUSA E.S.P. y ENEL CONDENSEA (Se anexa copia de recibo público), en el mismo punto del medidor de agua cuenta con un punto acceso sin medidor correspondiente al acueducto veredal de Aguas de Chínauta.
8. El señor Edmundo Pinilla Matiz identificado con CC No. 17175789 aparece como fallecido según plataforma de la Registraduría Nacional.
9. Del total del área requerida, 606,68 m² corresponden a cobertura vegetal nativa, 12 m² a Bambú y 27,28 m² a construcciones anexas.



Agencia Nacional de
Infraestructura



PROYECTO



AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

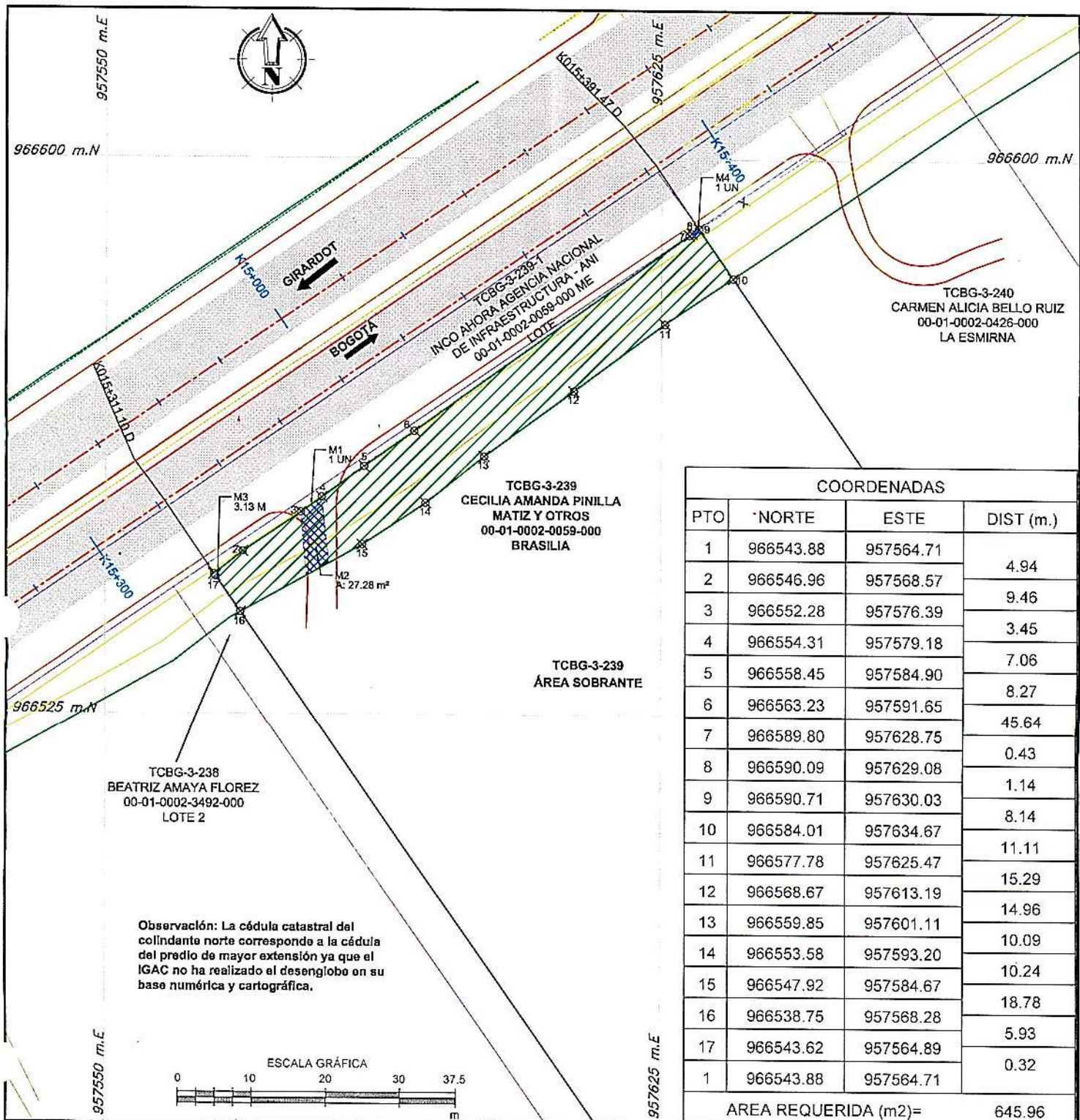
FICHA PREDIAL

TCBG-3-239

ANEXO FICHA PREDIAL: REPORTE DIFERENCIA DE ÁREAS Y LINDEROS

REPORTE DIFERENCIA DE ÁREAS Y LINDEROS

| ÁREA REPORTADA EN EL CERTIFICADO CATASTRAL | ÁREA REGISTRADA EN EL TÍTULO DEL PREDIO | CONCEPTO TÉCNICO |
|--|--|---|
| 1 Ha. 2800,00 m ² | 12.800,00 m ² | <p>Según la tradición a 20 años y de conformidad con la Escritura Pública 1173 del 18-04-1995 de la Notaria 32 de Bogotá el área del predio es de 12800,00 m².</p> <p>El área registrada en folio de matrícula inmobiliaria 157-63508 es de 2 fanegadas o 12800,00 m².</p> <p>De acuerdo a lo consignado en el certificado catastral del predio, el área del inmueble es de 12800,00 m².</p> |
| REVISÓ Y APROBÓ | ELABORÓ | Según anotación N° 10 del FMI 157-63508 se registra oficio de sentencia de fecha 18-06-2010 del juzgado civil del circuito de fusagasugá por el cual se realiza adjudicación por expropiación de un área parcial de 735,47 m ² , por lo anterior el área sobrante del predio descontada el área objeto de expropiación es de 12064,53 m ² . |
|  Ing. ANDRÉS MAURICIO AGUIRRE CANO M.P: 25222-319866 CND |  IRIS PATRICIA CAJAMARCA C MP: 25222-370135 CND | <p>Por lo anterior y al no llevarse a cabo la declaración de área restante por cuanto no se realizó enajenación voluntaria, se deberá realizar el proceso de actualización de áreas debido al proceso de expropiación y el correspondiente desenglobe.</p> |
| FECHA: 17-06-21 | FECHA DE ELABORACIÓN: 9/04/2021 | |



Observación: La cédula catastral del colindante norte corresponde a la cédula del predio de mayor extensión ya que el IGAC no ha realizado el desenglobe en su base numérica y cartográfica.

| COORDENADAS | | | |
|----------------------|-----------|-----------|-----------|
| PTO | NORTE | ESTE | DIST (m.) |
| 1 | 966543.88 | 957564.71 | |
| 2 | 966546.96 | 957568.57 | 4.94 |
| 3 | 966552.28 | 957576.39 | 9.46 |
| 4 | 966554.31 | 957579.18 | 3.45 |
| 5 | 966558.45 | 957584.90 | 7.06 |
| 6 | 966563.23 | 957591.65 | 8.27 |
| 7 | 966589.80 | 957628.75 | 45.64 |
| 8 | 966590.09 | 957629.08 | 0.43 |
| 9 | 966590.71 | 957630.03 | 1.14 |
| 10 | 966584.01 | 957634.67 | 8.14 |
| 11 | 966577.78 | 957625.47 | 11.11 |
| 12 | 966568.67 | 957613.19 | 15.29 |
| 13 | 966559.85 | 957601.11 | 14.96 |
| 14 | 966553.58 | 957593.20 | 10.09 |
| 15 | 966547.92 | 957584.67 | 10.24 |
| 16 | 966538.75 | 957568.28 | 18.78 |
| 17 | 966543.62 | 957564.89 | 5.93 |
| 1 | 966543.88 | 957564.71 | 0.32 |
| AREA REQUERIDA (m2)= | | | 645.96 |

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN
 APROBÓ: ANDRÉS MAURICIO AGUIRRE CANO

Logos of ANI (Agencia Nacional de Infraestructura), SEG (SENA, INVIA, AEROPUERTO), CONSORCIO SEG-NOIPLAN, VIA400, and Ruta 4 (CONSORCIO VIAL).

ELABORÓ: IRIS PATRICIA CAJAMARCA C
 DIBUJÓ: IRIS PATRICIA CAJAMARCA C

PROPIETARIO: CECILIA AMANDA PINILLA MATIZ Y OTROS

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

| CUADRO DE AREAS (M2) | | | | |
|----------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| AREA REQUERIDA: | AREA TOTAL: | AREA CONST: | AREA SOBR: | AREA REMAN: |
| 645.96 M2 | 12064.53 M2 | 0.00 M2 | 11418.57 M2 | 0.00 M2 |

FECHA ELAB.: 09/04/2021
 ESCALA: 1:750

UNIDAD FUNCIONAL: 3
 PLANO: 1 de 1

No. CATASTRAL: 252900001000000020059000000000
 FICHA GRAFICA No. TCBG-3-239

[Handwritten signature]