



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000020091

Bogotá D.C., 24 MAY 2023

Señores:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS del señor MIGUEL JOSÉ SANABRIA BERMUDEZ identificado en vida (C.C N°2.864.421)

Predio denominado VILLA MARÍA...LOTE (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)

Predio denominado VILLA MARÍA (Según Escritura Pública)

Vereda Cucharal

Municipio de Fusagasugá

Departamento de Cundinamarca

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

ASUNTO: Notificación por AVISO de la Aclaración de Oferta Formal de Compra No. 202350000004401 del 19 de abril de 2023. Predio TCBG-4-035.

Respetados señores:

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, identificada con NIT. 830.125.996.9, en coordinación con el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, identificado con NIT. 901.009.478-6, en virtud del Contrato de Concesión bajo el esquema APP No. 4 el 18 de octubre de 2016, se encuentra ejecutando el proyecto vial "*Ampliación Tercer Carril -Doble Calzada Bogotá - Girardot*", como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia, el cual fue declarado de Utilidad Pública e Interés Social.

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

3906013


www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000020091

En virtud de lo anterior, el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, el día 19 del mes de abril del año 2023 expidió la aclaración de Oferta Formal de Compra No. 202350000004401 por medio de la cual se dispone la adquisición de una (1) franja de terreno sobre un Predio denominado VILLA MARÍA...LOTE (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), VILLA MARÍA (Según Escritura Pública), Vereda Cucharal, Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, ubicada en las siguientes abscisas inicial: K004+911,50 - Abscisa Final: K004+956,59; localizado en la margen Izquierda del proyecto AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT, Unidad Funcional 4, identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. **157-44912** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Cedula Catastral No. **25290000200000004060100000000**, cuyo titular del derecho real de dominio es el señor **MIGUEL JOSÉ SANABRIA BERMUDEZ** quien en vida se identificado en vida con cedula de ciudadanía N°2.864.421.

Que el día 20 del mes de abril del año 2023, se envió al predio la citación con radicado No. 202350000004411, 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 RA420984335CO la cual certificó que el documento fue entregado en su lugar de destino el día 26 de abril 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 21 de abril de 2023 hasta su fecha de desfijación el día 27 de abril 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 **MIGUEL JOSÉ SANABRIA BERMUDEZ** quien en vida se identificado en vida con cedula de ciudadanía N°2.864.421 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.

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





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000020091

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 LEGAL] SANDRA NEGRETTE |





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000004401

Bogotá D.C.,

19 ABR 2023

Señores:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS del señor MIGUEL JOSÉ SANABRIA BERMUDEZ identificado en vida (C.C N°2.864.421)

Predio denominado VILLA MARÍA...LOTE (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)

Predio denominado VILLA MARÍA (Según Escritura Pública)

Vereda Cucharal

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 dispone realizar **ACLARACIÓN A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA No. 202150000036851** de fecha 14 de agosto de 2021 y se dispone la adquisición de una franja de terreno sus construcciones principales, construcciones anexas, cultivos y especies, ubicados en las siguientes abscisas inicial: **K004+911,50 I** – Abscisas Final: **K004+956,59 I**; localizado en la margen Izquierda del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT**, unidad Funcional 4, a segregarse del Predio denominado **VILLA MARÍA...LOTE** (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Predio denominado **VILLA MARÍA** (Según Escritura Pública), ubicado en la Vereda Cucharal, Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-290-00-02-00-00-0004-0601-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-44912** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-4-035**.



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000004401

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.

De manera que, el día 29 de septiembre de 2021 se notificó por Aviso, la Oferta formal de compra **No 202150000036851** de fecha 14 de agosto de 2021, emitida por el Concesionario, registrada en la anotación No.011 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No.157-44912 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá; No obstante, se hizo necesario realizar una revisión y ajuste en la construcción principal del avalúo comercial, así las cosas, el Concesionario determinó la necesidad de emitir la presente aclaración a la Oferta Formal de Compra a la titular del derecho real de dominio.

Así las cosas, mediante el presente, el Concesionario se permite aclarar la Oferta Formal de Compra **No 202150000036851** de fecha 14 de agosto de 2021, en los siguientes términos:

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere por motivos de utilidad pública y de conformidad al artículo 58 de la Ley 388 de 1997, un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. TCBG-4-035, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado VILLA MARÍA...LOTE (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Predio denominado VILLA MARÍA (Según Escritura Pública), ubicado en la Vereda Cucharal, Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-290-00-02-00-00-0004-0601-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-44912** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **CIENTO CINCUENTA Y SEIS COMA TREINTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (156,39M²)**.

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. 20235000004401

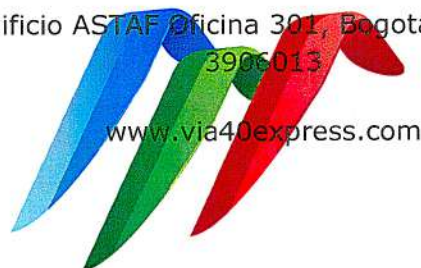
Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la Corporación **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C** de fecha **18** de **noviembre** de **2022**, por la suma de: **CIENTO TRECE MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS SESENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$113.662.562,00)** Correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones principales, anexas, cultivos y especies, así:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m2	156,39	\$170.000	\$ 26.586.300
TOTAL DE TERRENO				\$ 26.586.300
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m2	66,00	\$958.900	\$ 63.287.400
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 63.287.400
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m2	93,78	\$170.700	\$ 16.008.246
M2	un	1	\$2.468.300	\$ 2.468.300
M3	m2	26,78	\$176.900	\$ 4.737.382
M4	m	1,37	\$400.900	\$ 549.233
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 23.763.161
CULTIVOS Y/O ESPECIES				
Cobertura Pastos Naturales	m2	100,79	\$255	\$ 25.701
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 25.701
TOTAL AVALUO				\$ 113.662.562

**TOTAL AVALÚO: CIENTO TRECE MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y DOS MIL 1
 QUINIENTOS SESENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$113.662.562,00).**

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

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





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000004401

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, comunicarse al número telefónico 3013386685 y/o a los correos electrónicos correspondencia@consorcioruta40.com 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 renuncian a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente Ley por causas imputables a ellos mismos.

El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles requeridos por motivos de utilidad pública no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria, de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 4° del artículo 15 de la ley 9ª de 1989.

Así mismo, en caso de adelantar el procedimiento de adquisición por vía de enajenación voluntaria, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** a través de **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** cancelará directamente a la Notaría y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos los gastos de escrituración y registro, respectivamente, tomando este pago como parte de daño emergente.

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

3966013
www.via40express.com





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000004401

En la presente oferta se incluye la solicitud de un permiso de intervención voluntario 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 voluntario 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.

Que sobre el inmueble objeto de adquisición parcial existen dos medidas cautelares, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-44912 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá:

- Medida cautelar: Embargo de La Sucesión, mediante Oficio 1713 de fecha 14 de septiembre de 2017, Proferido por el JUZGADO VEINTIDÓS (22) DE FAMILIA DE BOGOTÁ D.C, anotación 010.
- Medida cautelar: consistente en OFERTA DE COMPRA EN BIEN RURAL-PREDIO TCBG-4-035, a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI, mediante el Oficio 36851 del 30 de septiembre de 2021, acto debidamente registrado en la anotación No. 011.

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
www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000004401

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-4-035, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la Corporación **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C** de fecha de revisión **18 de noviembre 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 LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

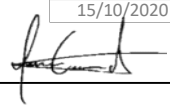
 Agencia Nacional de Infraestructura		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-185
		PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	001
		FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	UNIDAD FUNCIONAL	4
CONTRATO No.:	APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016	SECTOR O TRAMO	JAIBANÁ-CUCHARAL
PREDIO No.	TCBG-4-035	MARGEN	Izquierda
ABSC. INICIAL	K004+911.50	LONGITUD EFECTIVA	45.09
ABSC. FINAL	K004+956.59		

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	MIGUEL JOSE SANABRIA BERMUDEZ	CEDULA	2,864,421	MATRICULA INMOBILIARIA	157-44912
		DIRECCION / EMAIL	flor-acevedo@hotmail.com	CEDULA CATASTRAL	25290000200000004060100000000
		DIRECCION DEL PREDIO	VILLA MARIA		

VEREDA/BARRIO:	EL CUCHARAL	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	FUSAGASUGÁ	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	RESIDENCIAL	NORTE	38.16	MIGUEL JOSE SANABRIA BERMUDEZ (MJ 1-4)
DPTO:	CUNDINAMARCA	TOPOGRAFIA	0 - 7 % Plana	ORIENTE	1.38	OFELIA DEL CARMELO SANCHEZ DE BEAUME Y OTROS (MJ 4-5)
Predio requerido para:	TERCER CARRIL			SUR	47.71	INCO ahora AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (MJ 5-9)
				OCIDENTE	12.78	MIGUEL JOSE SANABRIA BERMUDEZ (MJ 9-1)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES			CANTIDAD	UNID
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN	ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS			
Cobertura Pastos Naturales	100.79		m2	1	C1: Vivienda de un piso con estructura en muros de carga de ladrillo bloque pañetado y pintado, con puertas y ventanas en carpintería metálica de ornamentación sencilla con antepecho, piso en concreto esmaltado y cubierta en fibrocemento. Distribución: Un pasillo de acceso; Dos habitaciones con puertas en madera y marco metálico, Una de las habitaciones cuenta con piso en alfombra y cielo raso en madera; Dos baños con piso y paredes enchapadas y mobiliario sencillo.	66.00	m2	
				TOTAL AREA CONSTRUIDA			66.00	m2
				1	M1: Zona dura en concreto de 0,20 m de espesor, cuenta con un arco metalico de cancha multiple anclado.	93.78	m2	
				2	M2: Soporte para tanques de agua con columna en estructura en concreto repellado y pintado de 0,65 x 0,65 x 4,00 m de alto, con placa en concreto en parte superior de 3,00 x 1,50 y 0,10 m de espesor.	1	Un	
				3	M3: Enramada con cubierta en fibrocemento adosada a la Construcción C1, soportada sobre cercha metálica y dos columnas en ladrillo prensado 0,36 x 0,36 x 2,20 m de alto, con piso en concreto repellado; Cuenta con lavadero en concreto parcialmente enchapado de dimensiones 1,60 x 2,10 x 1,00 m de alto, ubicado sobre placa de concreto de 0,10 m de espesor.	26.78	m2	
				4	M4: Cerramiento en muro de concreto de 0,20 m de alto y 0,10 m de espesor que soporta malla eslabonada de 1,50 m de alto.	1.37	m	
					Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?		SI/NO	
					Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?		No	
					Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?		No	
					Aplica Informe de análisis de Área Remanente?		No	
					De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?		N/A	

FECHA DE ELABORACIÓN:	15/10/2020	AREA TOTAL TERRENO	2750.79 m ²	OBSERVACIONES: * La información de la vereda registrada es suministrada por la Escritura Publica 86 del 18 de enero de 2008 de la Notaría 2 de Fusagasugá. * El correo de contacto corresponde a Flor Acevedo una de las encargadas del predio en proceso de sucesión. * De la Construcción C1: Vivienda, se ocupan dentro del área requerida 0,33 m2. * Del anexo M1: Zona dura se ocupan dentro del área requerida 55,27 m2. * El anexo M1: Cancha tiene una extensión total de 94,87 m2 de los cuales 1,09 m2 se encuentran localizados en predio de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI, identificado como TCBG-4-033. * El anexo M2: Soporte se incluye en el presente inventario a pesar de encontrarse fuera del área requerida dado que al afectarse la Construcción C1 pierde funcionalidad. * El anexo M3: Enramada se incluye en el presente inventario a pesar de encontrarse fuera del área requerida dado que al afectarse la Construcción C1 se afecta estructuralmente su funcionamiento. * Se registra en el Folio 157-2825 anotación No. 17 Compraventa Parcial de 589,98 m2 en favor de la ANI; área actualmente requerida por el proyecto e identificada con FMI 157-103984 y TCBG-4-033.
Elaboró: JUAN SEBASTIAN CUELLAR SILVA M.P 25222-387258 CND		AREA REQUERIDA	156.39 m ²	
		AREA REMANENTE	0.00 m ²	
		AREA SOBRANTE	2594.40 m ²	
		AREA TOTAL REQUERIDA	156.39 m ²	
Revisó y Aprobó: Ing. CESAR AUGUSTO LÓPEZ GALÁN M.P: 25222-21137 CND				

972750 m.N

965250 m.E



COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	972692.38	965263.38	0.98
2	972692.63	965264.33	
3	972695.66	965282.65	18.57
4	972694.24	965301.21	18.62
5	972693.09	965300.46	1.38
6	972694.46	965284.06	16.46
7	972688.83	965273.49	11.98
8	972683.81	965262.43	12.15
9	972682.36	965255.45	7.13
1	972692.38	965263.38	12.78
ÁREA REQUERIDA (m2):			156.39

972750 m.N

965300 m.E

COORDENADAS ÁREA CONSTRUIDA C1			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
A	972705.62	965275.49	8.80
B	972699.81	965282.10	
C	972694.18	965277.14	7.50
D	972699.99	965270.54	8.80
A	972705.62	965275.49	7.50
ÁREA CONSTRUIDA C1 (m2):			66.00

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

TCBG-4-034
MIGUEL JOSE SANABRIA BERMUDEZ
00-02-0004-0073-000
EL JARDIN

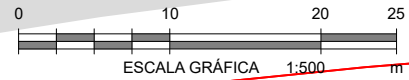
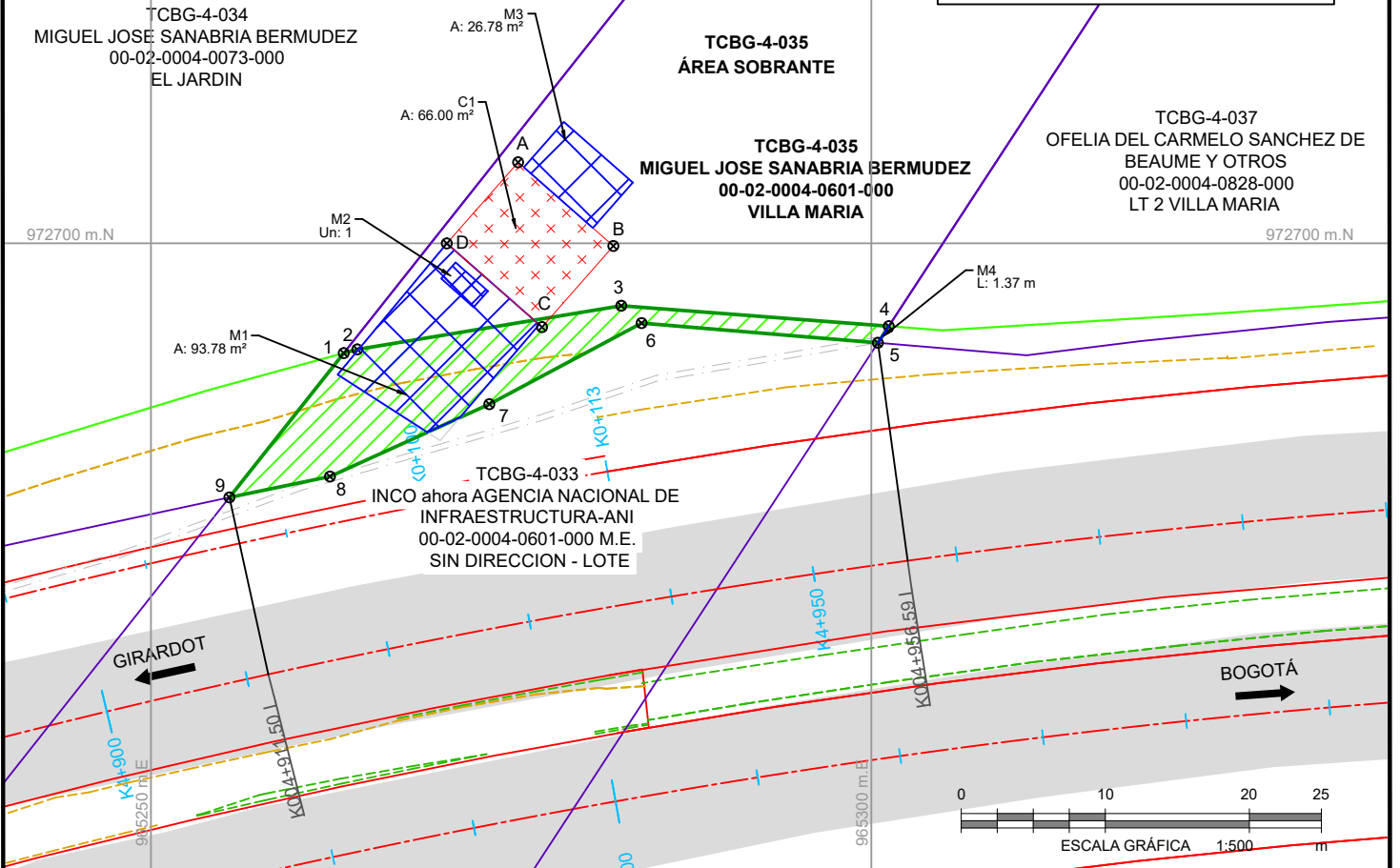
TCBG-4-035
ÁREA SOBRANTE

TCBG-4-035
MIGUEL JOSE SANABRIA BERMUDEZ
00-02-0004-0601-000
VILLA MARIA

TCBG-4-037
OFELIA DEL CARMELO SANCHEZ DE
BEAUME Y OTROS
00-02-0004-0828-000
LT 2 VILLA MARIA

972700 m.N

972700 m.N



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

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

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

PROPIETARIO:
MIGUEL JOSE SANABRIA BERMUDEZ

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

CUADRO DE AREAS (M2)				
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:
156.39 m ²	2750.79 m ²	66.00 m ²	2594.40 m ²	0.00 m ²

FECHA ELAB.:
15/10/2020
ESCALA:
1:500

UNIDAD FUNCIONAL:
4
PLANO:
1 de 1

No. CATASTRAL
252900002000000040601000000000
FICHA GRAFICA No.
TCBG-4-035

Bogotá D.C., 08 de marzo de 2023

CSI-ANI-OBRA-05299
Al contestar favor citar este consecutivo

Doctor
LAURENT CAVROIS
Director de Proyecto
CONCESIONARIO VIA 40 EXPRESS SAS
Ciudad.

Referencia: Contrato de Concesión No. 004 del 18 de octubre de 2016. Ampliación Tercer Carril Doble Calzada Bogotá – Girardot.

Asunto. Predial/Avalúos: Comunicado Vía 40 Express 202350000003641 del 24/02/2023 con recibido de interventoría el 28/02/2023. Comunicados Vía 40 Express 202350000006981 recibido el día 07/02/2023) y diciembre dos (Comunicados Vía 40 Express 202350000006991 recibido el día 07/02/2023).

Respetado Doctor,

En atención a los oficios del asunto, con los que el Concesionario remite en físico 34 expedientes prediales y da respuesta a las observaciones hechas por la Interventoría mediante los oficios CSI-ANI-OBRA-05018 de 13 de enero de 2023 y CSI-ANI-OBRA-05029 de 17 de enero de 2023 y según lo dispuesto en el capítulo IV, numeral 8.6, literales (i), (j) del apéndice 7 del Contrato de Concesión, hecha la respectiva revisión, de acuerdo con la cual el día 06/03/2023 se aprueban y firman en físico veintiocho (28) informes y se devuelven seis (6) para ajustes, resultados que se presentan en el siguiente cuadro:

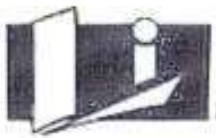
RESULTADO FIRMA DE APROBACION PARA 34 AVALÚOS

#	Avalúo	Aprobado Si/No	Comunicaciones	Nota
1	TCBG-1-258	SI	Comunicado Vía 40 Expres 202250000083351, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05018 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Expres 202350000006991 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 14/Dic./2022
2	TCBG-2-002-4	SI	Comunicado Vía 40 Expres 202250000083351, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05018 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Expres 202350000006991 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 16/Dic./2022
3	TCBG-3-045	NO	Comunicado Vía 40 Expres 202250000081891, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05029 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Expres 202350000006981 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 18/Nov./2022 No se presenta avalúo en físico para firma

#	Avalúo	Aprobado Si/No	Comunicaciones	Fecha
4	TCBG-3-047	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000081891, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05029 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006981 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 25/Nov./2022
5	TCBG-3-055	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000083351, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05018 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006991 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 14/Dic./2022
6	TCBG-3-257	NO	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000083351, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05018 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006991 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 14/Dic./2022 No se presenta avalúo en físico para firma
7	TCBG-4-035	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000081891, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05029 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006981 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 18/Nov./2022
8	TCBG-5-036	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000081891, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05029 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006981 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 28/Oct./2022
9	TCBG-5-049	NO	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000083351, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05018 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006991 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 21/Dic./2022 No se aprueba: Por falta de SDM.
10	TCBG-6-1055	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000083351, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05018 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006991 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 16/Dic./2022
11	TCBG-6-1065	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000083351, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05018 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006991 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 22/Dic./2022
12	TCBG-6-297	NO	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000083351, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05018 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006991 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 22/Dic./2022 No se aprueba: Por falta de SDM.

#	Avalúo	Aprobado Si/No	Comunicaciones	Nota
13	TCBG-6-334A	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000083351, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05018 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006991 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 22/Dic./2022
14	TCBG-6-347	NO	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000083351, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05018 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006991 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 16/Dic./2022 No se aprueba: Por falta de SDM.
15	TCBG-6-352	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000083351, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05018 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006991 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 22/Dic./2022
16	TCBG-6-367	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000081891, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05029 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006981 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 2/Dic./2022
17	TCBG-6-466	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000083351, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05018 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006991 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 22/Dic./2022
18	TCBG-6-526	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000081891, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05029 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006981 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 9/Dic./2022
19	TCBG-6-590A	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000083351, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05018 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006991 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 22/Dic./2022
20	TCBG-6-698	NO	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000083351, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05018 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006991 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 22/Dic./2022 No se aprueba: Por falta de SDM.
21	TCBG-6-772	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000081891, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05029 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006981 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 9/Dic./2022

#	Avalúo	Aprobado Si/No	Comunicaciones	Nota
22	TCBG-6-861	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000083351, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05018 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006991 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 22/Dic./2022
23	TCBG-6-877	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000081891, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05029 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006981 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 9/Dic./2022
24	TCBG-6-882	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000083351, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05018 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006991 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 22/Dic./2022
25	TCBG-6-884	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000083351, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05018 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006991 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 22/Dic./2022
26	TCBG-6-892	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000081891, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05029 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006981 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 9/Dic./2022
27	TCBG-6-894	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000081891, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05029 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006981 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 2/Dic./2022
28	TCBG-6-896	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000083351, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05018 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006991 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 22/Dic./2022
29	TCBG-6-909	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000081891, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05029 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006981 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 2/Dic./2022
30	TCBG-6-963	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000081891, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05029 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006981 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 2/Dic./2022



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-4-035

CLASE DE INMUEBLE: RURAL - LOTE DE TERRENO
CON CONSTRUCCIÓN

DIRECCIÓN: VILLA MARÍA

VEREDA/BARRIO: EL CUCCHARAL

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., NOVIEMBRE 18 DE 2022



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. MATRÍCULA INMOBILIARIA.....	5
3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS.....	5
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	5
4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR	5
4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE	6
4.3. TOPOGRAFÍA.....	6
4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS.....	6
4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS.....	6
4.6. SERVICIOS PÚBLICOS	6
4.7. SERVICIOS COMUNALES.....	6
4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE.....	6
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.....	7
6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	8
6.1. UBICACIÓN	8
6.2. ÁREA DEL TERRENO.....	8



6.3.	LINDEROS	8
6.4.	VÍAS DE ACCESO AL PREDIO	9
6.5.	SERVICIOS PUBLICOS:	9
6.6.	UNIDADES FISIOGRAFICAS	9
6.7.	ÁREAS CONSTRUIDAS	9
6.8.	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	10
6.9.	ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES	10
6.10.	CULTIVOS ESPECIES	11
7.	MÉTODO DE AVALÚO	11
8.	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA	12
8.1.	RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS	12
8.2.	DEPURACIÓN DEL MERCADO	12
9.	INVESTIGACIÓN DIRECTA	12
9.1.	PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS	12
10.	CÁLCULOS VALOR TERRENO	13
10.1.	PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)	13
10.2.	ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE	13
10.3.	EJERCICIO RESIDUAL	14
10.4.	SERVIDUMBRES	14
10.5.	ZONAS DE PROTECCIÓN	14
11.	CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS	14
11.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN	14
11.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI	14
12.	CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES	15
12.1.	SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES	15
13.	CONSIDERACIONES GENERALES	16
14.	RESULTADO DE AVALÚO	17
15.	DOCUMENTOS ANEXOS	18



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 con construcción
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.5. **MUNICIPIO:** Fusagasugá.
- 1.6. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** El cucharal.
- 1.7. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Villa María.
- 1.8. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K004+911,50 l y abscisa final K004+956,59 l.
- 1.9. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Residencial.
- 1.10. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del municipio de Fusagasugá – Cundinamarca el predio se encuentra en suelo rural y su uso por norma es CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES.

1.11. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

4

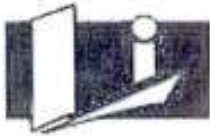
Cédula. Catastral actual	25-290-00-02-00-00-0004-0601-0-00-00-0000
Área de terreno	2.751 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	50,0 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2022	\$ 60.137.000

Fuente: Consulta catastral.

- 1.12. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 19 de octubre de 2022.
- 1.13. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 18 de noviembre de 2022.

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Ficha Predial del PREDIO TCBG-4-035.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-4-035
- Certificado Catastral.
- Títulos de Adquisición.
- Folio de matrícula inmobiliaria 157-44912.



3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

NOMBRES	IDENTIFICACIÓN
MIGUEL JOSE SANABRIA BERMUDEZ	C.C. No. 2.864.421

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Escritura Pública No. 554 del 2 de abril de 1997 de la Notaría 22 de Bogotá.

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 157-44912.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: Se destaca que según folio de matrícula inmobiliaria No. 157-44912, sobre el predio objeto de avalúo recaen las siguientes limitaciones de dominio.

- Embargo de la sucesión, mediante Oficio 1.714 del 14 de septiembre de 2017 proferido por el Juzgado 22 De Familia Bogotá D.C

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

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: La vereda Cucharal, en donde se ubica el predio objeto de avalúo se encuentra en un sector determinado de la siguiente forma: se localiza en el perímetro urbano del municipio de Fusagasugá, y delimita de la siguiente manera, al norte con la vía de Fusagasugá - Silvania; al oriente con la carrera 24; al sur la avenida calle 8a de Fusagasugá en el departamento de Cundinamarca; al occidente con la carrera 23 de Fusagasugá. ¹

5

LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ – CUNDINAMARCA




Fuente: Google Maps, Consulta: 18 de noviembre de 2022
<https://www.google.com/maps/place/FUSAGASUGÁ+CUNDINAMARCA>

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



PREDIO TCBG-4-035

- 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 el uso residencial.
- 4.3. **TOPOGRAFIA:**La superficie del sector es de topografía plana (0-7%).
- 4.4. **CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico Templado humedo. 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 MQXb, cuenta con un valor potencial de 49, y las siguientes características ³:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLÓGIA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MQXB	Templado Humedo	Depósitos aluvio coluviales	Humic Hapludults, Typic Hapludalfs	Moderados a profundos; bien drenados, Fertilidad moderada	No Aplica

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

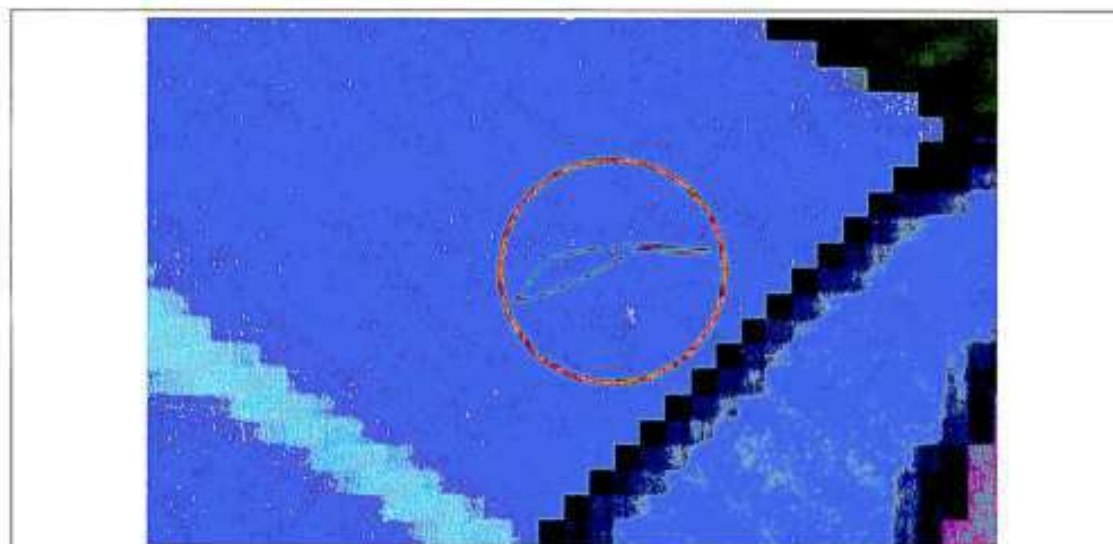
² Ibid.

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., 2000.



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 de las cual su uso es **CORREDOR VIAL DE SERVICIOS PÚBLICOS** (Ver anexo 15.2 – Certificación uso del suelo).



7

CONVENCIONES

■ ZONA DE PROTECCION	40'012.661,64 M2
■ ZONA DE CONSERVACION HIDROLOGICA	4'553.854,83 M2
■ ZONA DE AMORTIGUACION DE AREAS PROTEGIDAS.	8'361.532,91 M2
■ ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA	26'031.387,75 M2
■ ZONA DE PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA CAMPESTRE	13'722.471,72 M2
■ ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL	76'757.075,25 M2
■ PARQUE DE ACTIVIDAD ECONOMICA 1R	420.112,63 M2
■ PARQUE DE ACTIVIDAD ECONOMICA 2R	274.762,09 M2
■ PARQUE DE ACTIVIDAD ECONOMICA 3R	200.684,84 M2
■ ZONA SUBURBANO 1	1'294.478,73 M2
■ ZONA SUBURBANO 2	1'783.438,38 M2
■ ZONA SUBURBANO 3	14'652.164,90 M2
■ CENTROS POBLADOS	183.176,69 M2
■ ZONA URBANA	13'732.094,83 M2
■ ZONA EXPANSION-1	1'031.337,89 M2
■ ZONA EXPANSION-2	38.533,71 M2
■ ZONA PLANTA TRATAMIENTO AGUAS NEGRAS	
■ ZONA TRATAMIENTO RESIDUOS SOLIDOS	
○ ZONA INSTITUCIONAL REGIONAL	
— CORREDOR VIAL DE SERVICIOS PUBLICOS	
— TRINCHERA VIAL	
— REDES PRINCIPALES	
— DIVISION LOCAL	

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



6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN: Se trata de un predio ubicado a 1,18 km aproximadamente del perímetro urbano del municipio de Fusagasugá Cundinamarca, en una zona suburbana.

UBICACIÓN DEL PREDIO



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

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	2.750,79 m ²
ÁREA REQUERIDA:	156,39 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	2.594,40 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	156,39 m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-4-035.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	38,16 m	MIGUEL JOSÉ SANABRIA BERMÚDEZ (MJ 1-4)
ORIENTE	1,38 m	OFELIA DEL CARMELO SÁNCHEZ DE BEAUME Y OTROS (MJ 4-5)
SUR	47,71 m	INCO AHORA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (MJ 5-9)
OCCIDENTE	12,78 m	MIGUEL JOSÉ SANABRIA BERMÚDEZ (MJ 9-1)

Fuente: Ficha predial TCBG-4-035.



PREDIO TCBG-4-035

- 6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por la vía Nacional 40 Girardot-Bogotá, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con una calzada en doble sentido.
- 6.5. SERVICIOS PÚBLICOS:** De acuerdo con lo descrito en la Ficha Predial y con lo observado en campo, no se cuenta con acometidas de servicios públicos. (Ver observaciones generales de Ficha predial TCBG 4-035).
- 6.6. UNIDADES FISIAGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:
- Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1):** Área: 156,39 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Templado húmedo, con topografía plana (0-7%), su uso actual es Residencial, cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a CORREDOR VIAL DE SERVICIOS.
- 6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial presenta la siguiente construcción principal.

CONSTRUCCIÓN	USO	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
C1: Vivienda de un piso con estructura en muros de carga de ladrillo bloque pañetado y pintado, con puertas y ventanas en carpintería metálica de ornamentación sencilla con antepecho, piso en concreto esmaltado y cubierta en fibrocemento. Distribución: Un pasillo de acceso; Dos habitaciones con puertas en madera y marco metálico, Una de las habitaciones cuenta con piso en alfombra y cielo raso en madera; Dos baños con piso y paredes enchapadas y mobiliario sencillo.	Residencial	66,00 m ²	21	Bueno	70

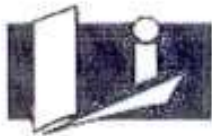


6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS: La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

ÍTEM	CARACTERÍSTICAS
	C1
CIMENTACIÓN	Ciclópea
ESTRUCTURA	Muros de carga
ENTREPISO	No aplica
FACHADA	Ladrillo bloque pañetado y pintado
CUBIERTA	Teja de fibrocemento
CIELO RASO	Madera
PISOS	Concreto esmaltado
COCINA	Sin mobiliario
BAÑOS	Mobiliario sencillo
ACABADOS BAÑO	Cerámica
ACABADOS MUROS	Pañete y pintura
OTROS	No presenta
VETUSTEZ	21 años
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Buena

6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES: La franja objeto de adquisición predial no presenta las construcciones tipificadas como anexo. 10

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Zona dura en concreto de 0,20 m de espesor, cuenta con un arco metálico de cancha múltiple anclado.	93,78	m ²	21	Buena	100
M2: Soporte para tanques de agua con columna en estructura en concreto repellido y pintado de 0,65 x 0,65 x 4,00 m de alto, con placa en concreto en parte superior de 3,00 x 1,50 y 0,10 m de espesor.	1	un.	21	Buena	100
M3: Enramada con cubierta en fibrocemento adosada a la Construcción C1, soportada sobre cercha metálica y dos columnas en ladrillo prensado 0,36 x 0,36 x 2,20 m de alto, con piso en concreto repellido; Cuenta con lavadero en concreto parcialmente enchapado de dimensiones 1,60 x 2,10 x 1,00 m de alto, ubicado sobre placa de concreto de 0,10 m de espesor.	26,78	m ²	21	Buena	70



M4: Cerramiento en muro de concreto de 0,20 m de alto y 0,10 m de espesor que soporta malla eslabonada de 1,50 m de alto.	1,37	m	21	Regular	100
---	------	---	----	---------	-----

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

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD
Cobertura de pastos naturales	100,79	m ²

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.

11

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								
ITEM	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

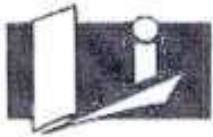
Método de Comparación o de Mercado: Para determinar el valor de metro cuadrado de terreno se realizó la investigación de mercado de inmuebles similares al del objeto del avalúo, se encontró cuatro ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:

ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGÁ												
ITEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)	ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)	VALOR TOTAL
1	3208054604	Pedro Baquero	Fusagasugá	La Puerta	Lote	\$ 2.200.000.000,00	\$ 1.980.000.000,00	11.500	\$ 172.174	0,00	0	0
2	3105606236	Nelson Campos	Fusagasugá	La Puerta	Casa Quinta	\$ 2.600.000.000,00	\$ 2.340.000.000,00	6.590	\$ 355.797	1.134,00	110000	\$ 1.247.400.000
3	3114777439	Gabriel	Fusagasugá	La Puerta	Finca	\$ 1.800.000.000,00	\$ 1.620.000.000,00	3.015	\$ 538.227	1.096,00	100000	\$ 1.117.800.000
4	3204960118	Alfredo Bernal	Fusagasugá	La Puerta	Finca	\$ 950.000.000,00	\$ 662.300.000,00	4.428	\$ 151.223	Global	0	\$ 90.000.000
MEDIAN ARITMÉTICA						\$ 1.668.000,00						
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						4.882,21 UNITS SUPERIOR		\$ 874.326,92				
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						2.926,10% SUPERIOR		\$ 519.421,70				

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:

13

UNIDAD FISIAGRÁFICA	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.



PREDIO TCBG-4-035

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. EJERCICIO RESIDUAL

Para el presente informe de avalúo no se realiza ejercicio residual.

10.4. SERVIDUMBRES

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

10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN

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

14

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

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

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales ni construcciones anexas.

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

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1	21	70	30,00%	2	21,53%	\$1.222.000,56	\$263.141,93	\$958.858,63	\$958.900



La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones anexas

ITEM	EDAD	VIDA UTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	21	100	21,00%	2	14,91%	\$200.667,47	\$29.918,92	\$170.748,55	\$ 170.700
M2	21	100	21,00%	2	14,91%	\$2.900.853,26	\$433.508,52	\$2.468.344,74	\$ 2.468.300
M3	21	70	30,00%	2	21,53%	\$225.453,83	\$48.548,55	\$176.905,28	\$ 176.900
M4	21	100	21,00%	3	28,51%	\$560.783,79	\$159.853,66	\$400.930,13	\$ 400.900

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. 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
Pasto Naturales	100,79	m ²	\$255

Fuente: Estudio realizado por Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá, 2022



13. CONSIDERACIONES GENERALES

- El predio presenta una ubicación con frente sobre la vía principal Boqueron-Fusagasuga, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El predio está 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 área requerida no presenta servidumbres en el área de terreno requerida.
- El área requerida no presenta zona de protección en el área de terreno requerida.
- Al no poder ingresar a la construcción principal C1 y sus anexos M1, M2, M3, M4, M5, M6 y M7, se toman los acabados evidenciados en el registro fotográfico de los insumos prediales suministrados por el Solicitante.
- 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.



14. RESULTADO DE AVALÚO


DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m2	156,39	\$170.000	\$ 26.586.300
TOTAL DE TERRENO				\$ 26.586.300
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m2	66,00	\$958.900	\$ 63.287.400
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 63.287.400
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m2	93,78	\$170.700	\$ 16.008.246
M2	un	1	\$2.468.300	\$ 2.468.300
M3	m2	26,78	\$176.900	\$ 4.737.382
M4	m	1,37	\$400.900	\$ 549.233
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 23.763.161
CULTIVOS Y/O ESPECIES				
Cobertura Pastos Naturales	m2	100,79	\$255	\$ 25.701
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 25.701
TOTAL AVALUO				\$ 113.662.562

TOTAL AVALÚO: CIENTO TRECE MILLONES SEICIENTOS SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS SESENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$113.662.562,00).

Bogotá, D.C., 18 de noviembre de 2022.

Cordialmente,


DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
 Representante Legal
 RAA AVAL-17035154


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
 Perito Avaluador
 RAA: AVAL 1014242183




JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
 Director del proyecto
 RAA AVAL-80095537



15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



VISTA GENERAL

ENTORNO



VISTA GENERAL



VISTA GENERAL



VISTA GENERAL



Nota: Al no poder ingresar a la construcción principal C1 y sus anexos M1, M2, M3, M4, M5, M6 y M7, se toman los acabados evidenciados en el registro fotográfico de los insumos prediales suministrados por el Solicitante.



15.2. CERTIFICADO USO DE SUELO

	FORMATO EXPEDICIÓN CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANÍSTICO	Código: PO-01-0XX
	PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO	Versión: 1
		Página: 1 de 3
Elaborado: Profesional Universitario	Revisado: Secretario de Planeación Profesional Universitario	Aprobado: Comité USOT - CALIDAD - ACADÉ

FECHA: 16 DE OCTUBRE DE 2018

RADICACION: 307

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO	
Propietario: SANABRIA BERNUEZ MIGUEL JOSE Número Central: 80-02-0004-090-1-080 Número Matriculación Inmueble: 137-44912 Área del predio: 1.781 m ² Área construida: 58 m ² Clasificación del Suelo: CORREDORES VIAL DE SERVICIOS RURALES Localización: CUCUNARÁ Dirección: VILLA MARIA Datos del solicitante: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI Número de radicación: 86-020180003284	
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	
Generalización: NO Detalles del terreno: NO Curvas de nivel: NO Localización del predio: NO Cuidado de topografía: NO Cuadro de mognos y distancias: NO Cuadro de áreas: NO Identificación de Vecinos de los predios colindantes: NO	
DEFINICIÓN	
AFFECTACIONES INMOBILIARIAS Ronda rústica:	Solista: Decreto de la Comisión Andina Regional Cundinamarca -CAR- para dar categoría al cuerpo de agua que se evidencian en la cartografía oficial del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Decreto 1498 de 1977 sanciona en su artículo 3 literal b, que los propietarios de predios, tienen la obligación de mantener abiertas necesarias en Áreas Federales Protegidas, contra de los cursos de agua como el río, que no inferior a 30 metros de ancho, hasta a las líneas de márgenes o bancales, a cada lado de las cauces de los ríos, quebradas y arroyos, según correspondiera a no. y 3) respecto de las áreas o predios de 3000.
AFFECTACIONES VIALES Pista Vial:	VIA PARAMONTANA 1. Franja de tierra blanca desde borde de río (Ley 1228 de 2008) 2. Arbolado a lo ancho orden: Las vías que conforman el Sistema Nacional de Carreteras o red via Nacional, 50 metros. 3. Franja de estacionamiento (Decreto 4096 de 2008), 60 metros. 4. Señalización de demarcamiento de ingreso al predio (Decreto 4290 de 2008), 60 metros.
ÁREAS DE RESERVA O ZONA DE PROTECCIÓN:	Artículo 174. P.O.T. DEFINICIÓN. La zona de conservación hidrológica y protección de manantiales se refiere al área delimitada para la realización de un manejo sostenible de los recursos hídricos, (fuentes, quebradas, lagunas, praderas, humedales, etc.) Conservando el cauce natural, la zona hídrica de los cuerpos de agua y sus áreas de protección respectivas. Artículo 175. P.O.T. CAUCE NATURAL. El cauce natural es el área de uso público asignado por una autoridad competente que los ríos por su carácter orgánico. El manaje debe mantenerse en su estado natural, en caso de riesgo o amenaza pueden ser modificados y realineados algunos tramos, cuidando con la respectiva autorización de las autoridades competentes, en el caso de mayor medida la ecología y sus funciones asociadas. Bajo ninguna circunstancia los cauces de agua naturales podrán ser rellenos.



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MEMBROS

PREDIO TCBG-4-035

	FORMATO EXPEDICIÓN CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANÍSTICO	Código: FO-DI-00X
	PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATÉGICO	Versión: 1 Página: 2 de 3
Elaborado: Proyectista Universitario Revisado: Secretaría de Planeación Institucionalidad	Elaborado: Proyectista Universitario	Aprobado: Comité MECI - CALIDAD - Acuerdos

FECHA: 18 DE OCTUBRE DE 2018

RADICACIÓN: 307

	<p>Artículo 174. RONDA HERRALDIA. La ronda heráldica de las manzanas de agua en la FICSA de terreno no edificable, de las pilonas, construida por tanto perteneciente a las áreas de borde del suelo urbanístico, con un grado de inclinación que permita la evacuación de las aguas, la reserva hídrica, la protección ambiental y el equilibrio ecológico.</p> <p>A) Se establecerá como ronda un ancho no inferior de veinte (20) metros paralelos al nivel máximo de aguas a ser admitido en las zonas de riego y saneamiento en zonas urbanas no desarrolladas.</p> <p>B) Se establecerá como ronda un ancho no inferior de veinte (20) metros paralelos al nivel máximo de aguas a cada lado de las zonas de riego y saneamiento en zonas urbanas desarrolladas.</p> <p>C) Se establecerá como ronda un ancho no inferior de diez (10) metros paralelos al nivel máximo de aguas a cada lado de las zonas de riego y saneamiento en zonas urbanas no desarrolladas.</p> <p>Artículo 175. DEMARCACIÓN DE LAS ZONAS Y ÁREAS DE PROTECCIÓN. La demarcación en las zonas de riego y saneamiento de las zonas de protección de los cuerpos de agua en el municipio estará a cargo de la Oficina de Planeación Municipal, con base en los estudios técnicos que deben seguir con el visto bueno de la autoridad ambiental competente.</p> <p>Artículo 176. USOS. En las zonas de protección de los recursos hídricos se permitirán las siguientes usos:</p> <ul style="list-style-type: none"> Parques, senderos y caminos no se empleen especies vegetales que dañen al recurso hídrico. Reservorios, puentes, estructuras, canales, represas y represas de abastecimiento al agua de zonas rurales y con tratamiento que afecte la permeabilidad de los suelos y las cadenas ecológicas.
PREVENCIÓN DE RIESGOS CULTURALES	NINGUNA
OTRAS AFECTACIONES	NINGUNA
OBSERVACIONES	
<ul style="list-style-type: none"> De cumplimiento a la Norma Saneamiento Colombiano (NSC 2010) Ley 400 del 97 según su categoría. Proximidad a zonas protegidas, con pájaros de especies, así como el servicio público (gasoducto, red eléctrica). El presente concepto de uso de suelo se valida con base en el Acuerdo 20 del 2017 Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.) y el Decreto que lo reglamenta. El presente concepto de uso de suelo informativo no constituye un permiso de funcionamiento. No otorga derechos ni obligaciones al propietario. (Número 1 Artículo 51 del Decreto 1488 de 2016, modificado por el Decreto 1807 de 2016). El más cercano de uso del suelo permite una actividad comercial deberá cumplir con lo siguiente: <ol style="list-style-type: none"> Las estructuras se ejecuten en la ley 232 del 96. La estructura construida, se deberá someter en el interior del urbanizamiento y no en el espacio público. Los usos que se permitan ejercer en el predio son los autorizados por la respectiva licencia de construcción. Prede para el tema de saneamiento. 	
CONCEPTO DE NORMA SEGUN ACUERDO 029 DEL 2001 P. O. T. (VIGENTE)	
FOTOGRAFÍA AEREA DEL PREDIO DE ESTUDIO	

20

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

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



	FORMATO EXPEDICIÓN CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANÍSTICO	Código: FO-DI-00X
	PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO	Versión: 1 Página: 3 de 3
Elabora: Prof. Iván Uribe Ariza M.D. CALIDAD	Revisó: Secretario de Planeación Patricio J. Uribe Ariza	Aprobó: Conale INGE - CALIDAD - Anacleto

FECHA: 18 DE OCTUBRE DE 2018

RADICACIÓN: 307

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

ARTICULO 316 - ZONAS SUB-URBANAS

DEFINICIÓN: El suelo rural tiene la vocación de áreas rurales dentro del área rural, en las que se predomina la zona de suelo y las formas de vida en campo y la ciudad, atendiendo a las actividades como zonas de expansión urbana que pueden tener objeto de desarrollo con instrumentos de uso, de vivienda y de ciudad, que favorezcan el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, en concordancia con lo establecido en la Ley 95 de 1993 y la Ley 142 de 1994.

Sección 3.2 CONFIGURACION Y USO DEL SUELO RURAL EN EL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ

Para la configuración de las zonas de suelo en la zona rural se establecen las siguientes zonas: (ver plane No. 12)

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

PARAGRAFO 1: En la zona rural se establecerá una categoría de zona económica. Para esta zona se le otorga el uso de vivienda campesina, recreativa y turística, de acuerdo a lo establecido en el plano de zonificación del suelo rural (Plano No. 12).

8. CORREDORES VIALES DE SERVICIOS RURALES

Esta actividad es relevante debido a los usos de primer orden y puede ser objeto de desarrollo (directo o indirecto) de un principal de referencia específicamente a la zona rural de la vía Pascaeragón, en el término municipal que lo proyecta de la vía principal y el Plan de Desarrollo en los veredas La Puerta y El Turbio que debe caracterizarse por un ancho de 200 metros a partir del inicio de la vía, colada de distribución y parqueo y mínimo ancho de 15 metros (ver plane No. 12)

USO PRINCIPAL: Servicios de culto, recreación, recreación y autoabastecimiento, turismo de acogida de productos agrícolas, centros de apoyo para emprendimiento y desarrollo de alimentos, artesanías y servicios.

USO COMPATIBLE: Terrenos de depósitos de residuos, de pasaportes y de cultivos.

USO INCOMPATIBLE: Comercio de alimentos agropecuarios, agroindustria, industria, establecimiento de vales y áreas de negocio de acuerdo con la Ley 142 de 1994, establecimientos de telefonía, depósitos de gas, empresas comerciales.

Estos usos quedan condicionados al título de la licencia ambiental emitida por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR.

USO PROHIBIDO: Minería y Petroquímica

ÁREA VECINA DE ACTUACION URBANISTICA: El área mínima del predio sobre el cual se construya 4 metros de (1) una habitación.

ÍNDICE DE OCUPACION: El índice máximo de ocupación será del 30% del área del predio, y el mínimo 20% en el caso de viviendas con normas locales.

ÍNDICE DE CONSTRUCCION: El índice máximo de construcción será del 30% del área del lote.

UNIDAD TECNICA SOCIAL (Decreto 075 del 22 de Mayo de 1995)

APLICAR	SI	NO	SI	NO
---------	----	----	----	----

OBSERVACIONES

Reservados todos los derechos. No se permite la explotación económica ni la transformación de esta obra. Queda permitida la impresión en su totalidad.

Funcionario responsable



15.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ										
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU										
4-035										
CONSTRUCCIÓN	ITEM	Descripción del ítem	unidad	valor unit.	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem	
C1		Replanteo	m2	2.867,00	66,00	188.862,00				
		Excavación mecánica	m3	36.333,00	6,60	238.797,80				
		Concreto ciclópeo	m3	426.718,00	3,30	1.408.169,40				
		Viga 30x40cm	m	234.816,00	37,60	8.830.089,60				
		Zancho en concreto armado 3000 PSI	m3	699.521,00	0,05	33.476,05				
		Mazo divisorio bloque aislado No. 5	m2	36.883,00	243,72	8.989.174,76				
		Pavimento tipo masas 1-4	m2	39.336,00	487,44	14.201.002,08				
		Educo y virlo 3 masas	m2	37.366,00	487,44	13.338.766,00				
		Puerta post alcañá 4 entrapados flexibles	un	364.493,00	1,00	364.493,00				
		Puerta interior acero 1,51-0,75	un	137.353,00	4,00	549.412,00				
		Ventana aluminio 1,2x1,2 vidrio 3mm	un	181.433,00	7,00	1.270.031,00				
		Lamina aisl. térmico 1,5x2x0,200 CS	un	56.498,00	4,00	225.992,00				
		Concreto ciclópeo grava común 3000 PSI	m3	432.598,00	3,38	1.453.281,24				
		Alatado de piso 2cm	m2	14.446,00	66,00	953.016,00				
		Estructura de madera para sala fibrocemento	m	24.478,00	32,58	797.523,00				
		Tapa fibrocemento No. 4	m2	30.293,00	66,00	1.998.618,00				
		Piso en alfombra englobada multicolor 850g	m2	50.567,00	12,08	610.964,00				
		Calefacción moderna mixta de E.T.H. 85M	un	14.874,00	10,00	148.740,00				
		Piso cerámico 33,8x33,8cm	m2	34.878,00	86,00	2.999.508,00				
		Cerámico fonoaiso 25x25cm	m2	26.884,00	48,00	1.288.432,00				
		Granelo tipo 1	un	343.308,00	2,00	686.616,00				
		Parte A.F. Inatras	un	25.498,00	2,00	50.996,00				
		Salida sanitaria redonda 4"	un	107.346,00	2,00	214.692,00				
		Lavamanos con grifería tipo 1	un	280.825,00	2,00	561.650,00				
		Parte A.F. lavamanos	un	26.467,00	2,00	52.934,00				
		Salida sanitaria lavamanos 2"	un	79.495,00	2,00	158.990,00				
		Ducha con grifería tipo 1	un	114.607,00	2,00	229.214,00				
		Parte A.F. ducha	un	300.098,00	2,00	600.196,00				
		Salida sanitaria ducha 2"	un	72.821,00	2,00	145.642,00				
		Salida sanitaria en techo instal. pvc	un	136.036,00	6,00	816.180,00				
		Salida sanitario sanitario pvc	un	181.882,00	6,00	1.091.292,00				
		Salida transcurtento de piso en muro eml	un	153.336,00	6,00	919.980,00				
		Cableado eléctrico 12 circuitos	m	274.848,00	1,00	274.848,00				
		Muro de obra	m2	21.793,00	343,00	7.475.011,00				
		Total costo directo					80.652.037,07		1.222.000,54	m2
	Administración				7%	5.645.642,10				
	Imprevistos				7%	5.645.642,10				
	Utilidad				7%	5.645.642,10				
	Total					97.589.021,37		1.222.000,54		
	Total Construcción m2			Area	46,80	1.222.000,54				

Fuente: Construdata 203



15.4. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ									
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS-APU									
4-035									
ANEXO	ITEM	Detalle del ítem	unidad	valor unit.	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem
M1	M1: Zona dura en concreto de 0,20 m de espesor, cuenta con un arco metálico de canchales múltiples acoplado.	Revestido	m ²	2.800,00	83,78	236.396,36	\$ 18.818.585,30	\$ 204.807,47	m ²
		Excavación manual general	m ³	22.800,00	0,15	3.420,00			
		Concreto ciclópeo	m ³	436.218,00	0,15	65.432,70			
		Canchales 45cm/20cm	m ³	232.720,00	4,03	938.881,60			
		Barreno 1:4	m ³	371.240,00	1,08	399.938,40			
		Grava sobre pedregal 7 ranuras	m ³	2.000,00	1,24	2.480,00			
		Piso en concreto 2000 PSI 10 con malla alambre	m ²	114.888,00	4,50	516.898,80			
		Mazo de obra	Hc	21.750,00	20,00	435.000,00			
		Total costo directo				\$ 18.818.585,30			
		Total Construcción	Área		83,78	\$ 204.807,47			
M2	M2: Soporte para tanques de agua con tubería en estructura en concreto repletado y alzado de 0,80 y 0,80 a 0,60 m de alto, con placa en concreto en parte superior de 0,20 x 1,50 y 0,10 m de espesor.	Revestido	m ²	2.800,00	0,12	330,00	\$ 2.906.853,26	\$ 2.906.853,26	m
		Excavación manual general	m ³	22.800,00	0,15	3.420,00			
		Concreto ciclópeo	m ³	436.218,00	0,15	65.432,70			
		Canchales 45cm/20cm	m ³	232.720,00	4,03	938.881,60			
		Barreno 1:4	m ³	371.240,00	1,08	399.938,40			
		Grava sobre pedregal 7 ranuras	m ³	2.000,00	1,24	2.480,00			
		Piso en concreto 2000 PSI 10 con malla alambre	m ²	114.888,00	4,50	516.898,80			
		Mazo de obra	Hc	21.750,00	20,00	435.000,00			
		Total costo directo				\$ 2.906.853,26			
		Total Construcción	Unidad		1,08	\$ 2.906.853,26			
M3	M3: Estructura con cubierta en fibrocemento adosada a la Construcción C1, sustentada sobre canchales metálicos y los salmerines en láminas preesada 0,38 x 0,36 x 2,20 m de alto, con piso en concreto repletado; Cuenta con lavadero en concreto parcialmente entrapado de dimensiones 1,00 x 2,10 x 1,00 m de alto, ubicado sobre placa de concreto de 0,10 m de espesor.	Revestido	m ²	2.800,00	26,78	75.644,36	\$ 6.037.853,47	\$ 226.433,83	m ²
		Excavación manual general	m ³	22.800,00	2,68	511.224,00			
		Estructura metálica para lava fibrocemento	m ³	37.720,00	26,78	1.405.944,00			
		Lava fibrocemento No. 4	m ³	36.900,00	26,78	978.171,60			
		Concreto ciclópeo	m ³	436.218,00	0,03	18.694,74			
		Mazo fibrocemento lavadero preesada exterior	m ²	304.420,00	0,34	103.502,80			
		Canchales sobre arena, tamaño 20/30 PSI	m ³	471.236,00	2,88	1.357.939,20			
		Alfileres en concreto	m	274.300,00	1,03	272.300,00			
		Alfileres en concreto	m	306.800,00	1,03	316.260,00			
		Barreno 1:4	m ³	371.240,00	1,07	134.803,16			
Canchales canchales para canchales 1500 PSI	m ³	206.148,00	3,38	696.800,16					
Canchales fibrocemento construcciones	m ³	38.880,00	1,58	61.410,40					
Piso en concreto 2000 PSI 10 con malla alambre	m ²	114.888,00	3,32	381.608,16					
Mazo de obra	Hc	21.750,00	24,00	522.000,00					
Total costo directo				\$ 6.037.853,47					
Total Construcción	Área		26,78	\$ 226.433,83					
M4	M4: Cementado en masa de concreto de 0,20 m de alto y 6,10 m de espesor que soporta malla estirada de 1,50 m de alto.	Revestido	m ²	2.800,00	0,14	400,00	\$ 768.273,79	\$ 568.783,79	m
		Excavación manual general	m ³	22.800,00	0,03	506,40			
		Concreto ciclópeo	m ³	436.218,00	0,03	18.686,34			
		Lava 30x40cm	m	234.816,00	1,17	274.807,02			
		Mazo bloque concreto estructural	m ²	142.712,00	0,30	42.813,60			
		Cementado en masa elaborada Cal. 15	m ²	62.177,00	2,90	128.312,30			
		Mazo de obra	Hc	21.750,00	13,00	282.750,00			
		Total costo directo				\$ 768.273,79			
		Total Construcción	metros		1,17	\$ 568.783,79			

Fuente: Construdata 203

15.5. PRESUPUESTO CULTIVOS Y/O ESPECIES

ESPECIE	M2
PASTOS NATURALES	\$ 255

Fuente: Estudio realizado por Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá, 2022



15.6. 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

INDEMNIZACIONES		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$0	
3. Desconexión de servicios públicos	\$0	
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$0	
5. Impuesto Predial	\$0	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$0	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$0	
LUCRO CESANTE		
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$0	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$0	
LUCRO CESANTE	\$ 0,00	
3. INDEMNIZACION		
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$0	
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE	\$0	
SON CEROS PESOS MONEDA CORRIENTE		
OBSERVACIONES: El presente Informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 18 de noviembre de 2022, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante correo electrónico.		

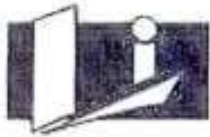
Bogotá, D.C., 18 de noviembre de 2022.

Cordialmente,


DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
 Representante Legal
 RAA AVAL-17035154


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
 Perito Avaluador
 RAA: AVAL 1014242133


JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
 Director del proyecto
 RAA AVAL-80095537



ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° TCBG-4-035**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 18 de noviembre de 2022, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato N° 68IF2C7748-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS

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

Actuó como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Total avalúo
1	TCBG-4-035	\$113.662.562,00

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 RURAL, aportando la recopilación de toda la información relacionada con las especificaciones de los inmuebles, fundamentalmente ubicación en suelo rural o urbano, área de terreno y construcción, calidad de materiales utilizados en las construcciones, estado de conservación, normas e infraestructura urbanísticas, usos permitidos, alturas e índices de construcción permitidos, análisis económico para llegar al valor de avalúo asignado y demás factores propios aplicables a este tipo de inmueble.

Los miembros del Comité participaron activamente en los análisis de estos estudios, expresaron sus diferentes conceptos sobre los mismos aportando el conocimiento y la experiencia de cada uno de ellos, haciendo relación, igualmente, a la metodología utilizada especialmente la referente al Método de comparación o de mercadeo, al método de costo de reposición a nuevo, depreciación por método Fitto y Corvini, método potencial de desarrollo, realizando los ejercicios aplicables dentro de esta metodología y como conclusión obtenida del justiprecio comercial se obtuvo como resultado: el valor para el área de terreno y el valor de la construcción en los casos que aplica. La información anterior esta 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-4-035

COMITÉ DE AVALÚOS



DIEGO MONROY RODRÍGUEZ

Representante Legal
RAA AVAL-17035154



SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN

Miembro Comité
RAA AVAL-1024546304



JOSÉ FELIX ZAMORA MORENO

Director del proyecto
RAA AVAL-80095537



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ

Perito evaluador
RAA AVAL-1014242183

26