



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000029481

Bogotá D.C., 04 JUL. 2023

Señores:

AIDA RUTH VALLEJO DE BLANCO (CC: 41.777.123)
EDWARD JAVIER BLANCO VALLEJO (CC: 1.019.020.914)

Usufructuaria

AIDA OLGA NARANJO MUÑOZ (CC: 20.266.829)

Predio denominado LOTE 2 A LA LUISA

Vereda Fusagasugá (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Vereda La Puerta (Según Título)

Municipio de Fusagasugá

Departamento de Cundinamarca

06 JUL 2023



10 6 JUL 2023

REFERENCIA: Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 4 del 18 de octubre de 2016.

ASUNTO: Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No. 202350000018781 del 24 de mayo de 2023. Predio TCBG-3-276.

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 24 de mayo de 2023 se expidió la Oferta Formal de Compra No. 202350000018781, por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un predio denominado Predio denominado LOTE 2 A LA LUISA Vereda Fusagasugá (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Vereda La Puerta (Según Título), Municipio de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, localizado en las abscisas: Inicial K016+294,21 - Final K016+310,79; localizado en la margen Derecho del proyecto, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. **157-109969** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Cédula Catastral No. **25-290-00-01-00-00-**

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

www.via40express.com





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000029481

0002-0049-0-00-00-0000, cuya titular del derecho real de dominio son los señora: Nudos propietarios **AIDA RUTH VALLEJO DE BLANCO** identificada con cédula de ciudadanía N° **41.777.123**), **EDWARD JAVIER BLANCO VALLEJO** identificado con cédula de ciudadanía N° **1.019.020.914**, y la Usufructuaria

Que el día 25 del mes de mayo del año 2023, se envió la citación con radicado No. 202350000018791 con fecha 24 de mayo de 2023, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a través de la empresa de correo certificado ENVIOS 472 SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A, citación que fue recibida en la dirección del predio el día 29 de mayo de 2023 y donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal, así las cosas y transcurridos cinco (5) hábiles días siguientes al recibo de dicha comunicación sin que a la fecha se haya podido realizar la notificación personal al titular inscrito de dicho inmueble, y de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 de la ley 1437 de 2011, se procede a notificar mediante aviso a través del envío integro de la misma, junto con el avalúo comercial correspondiente.

Así mismo, la citación con radicado No. 202350000018791, fue publicada en la página WEB de la ANI - VIA 40 EXPRESS, y en un lugar de acceso al público en las oficinas del Consorcio Vial Ruta 40, ubicada en la carrera 27 N°21-36 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, la cual fue fijada el 13 de junio de 2023 y desfijada el 20 de junio de 2023, de conformidad a lo establecido en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Contra la indicada Aclaración a la Oferta de Compra no procede recurso alguno y se entenderá notificada al finalizar el día siguiente de la entrega de este 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,

LAURENT CAVROIS
Gerente General
VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

Proyectó: CR40.
Revisó: EM
[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

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

3905013
www.via40express.com





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000018781

Bogotá D.C., 24 MAYO. 2023

Señores:

Nudos Propietarios:

AIDA RUTH VALLEJO DE BLANCO (C.C N°41.777.123)

EDWARD JAVIER BLANCO VALLEJO (C.C N°1.019.020.914)

Usufructuaria

AIDA OLGA NARANJO MUÑOZ (C.C N° 20.266.829)

Predio denominado LOTE 2 A LA LUISA

Vereda Fusagasugá (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Vereda La Puerta (Según Título)

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. 20215000019471** de fecha 28 de mayo de 2021 y se dispone la adquisición de una franja de terreno sus construcciones anexas, cultivos y especies, ubicados en las siguientes abscisas inicial: **K016+294,21** – Abscisas Final: **K016+310,79**; localizado en la margen Derecha del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT**, unidad Funcional 3, a segregarse del Predio denominado LOTE 2 A LA LUISA, ubicada en la Vereda Fusagasugá (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Vereda La Puerta (Según Escritura Pública), Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-290-00-01-00-00-0002-0049-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-109969** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-3-276**.

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

3965013

www.via400express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000018781

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 01 de julio de 2021 se notificó a través del correo electrónico edwbla9@gmail.com, la Oferta formal de compra **No. 202150000019471** de fecha 28 de mayo de 2021, emitida por el Concesionario, registrada en la anotación No.005 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No.157-109969 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá; No obstante, se hizo necesario realizar una revisión y ajuste en las construcciones anexas 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. **202150000019471** de fecha 28 de mayo 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-3-276, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado LOTE 2 A LA LUISA, ubicada en la Vereda Fusagasugá (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Vereda La Puerta (Según Escritura Pública), Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-290-00-01-00-00-0002-0049-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-109969** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **SETENTA Y OCHO COMA SESENTA Y UN METROS CUADRADOS (78,61M²)**.

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. 20235000018781

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la Corporación **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C** de fecha **04** de **noviembre** de **2022**, por la suma de: **DIECISÉIS MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL SETENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$16.299.078,00)** Correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones anexas, cultivos y especies, así:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m2	78,61	\$ 170.000	\$ 13.363.700
TOTAL TERRENO				\$ 13.363.700
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m2	54,01	\$ 50.000	\$ 2.700.500
M2	m	4,41	\$ 53.000	\$ 233.730
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 2.934.230
CULTIVOS Y/O ESPECIES				
Pastos Naturales	m2	4,50	\$ 320	\$ 1.148
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 1.148
TOTAL AVALUO				\$ 16.299.078

TOTAL AVALUÓ: DIECISÉIS MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL SETENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$16.299.078,00).

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 de un medidor de energía eléctrica y un medidor de acueducto y alcantarillado 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)





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000018781

1. 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 de un (1) medidor de energía eléctrica y un (1) medidor de acueducto y alcantarillado
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	
DAÑO EMERGENTE		
2. LUCRO CESANTE		
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0,00	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	
LUCRO CESANTE	\$ 0,00	
3. INDEMNIZACIÓN		
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 1.650.196	
El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 04 de noviembre del año 2022, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante vía correo electrónico el día 15 de septiembre.		

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)

3905013
www.via40express.com





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000018781

de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación del mismo, según lo dispuesto en el parágrafo 2° del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, a partir de la notificación de la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual los propietarios tendrán un término de **quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad**, bien sea aceptándola o rechazándola, con ocasión de lo cual deberá manifestarlo al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse al número telefónico 3108220359 o a los correos electrónicos correspondencia@consorcioruta40.com y sarango@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)

3986013
www.via40express.com





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000018781

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.

Que sobre el inmueble objeto de adquisición parcial existe Constitución de Usufructo y una medida cautelar, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-109969 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá:

- RESERVA DE USUFRUCTO, A favor de la señora AIDA OLGA NARANJO MUÑOZ; constituida mediante Escritura Pública No.559 del 01 de marzo de 2010 otorgada por la Notaría Segunda de Fusagasugá, debidamente registrada en la anotación No. 002.
- Medida cautelar: consistente en OFERTA DE COMPRA EN BIEN RURAL, a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI, mediante el Oficio 19491 del 02 de julio de 2021, acto debidamente registrado en la anotación No. 005.

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

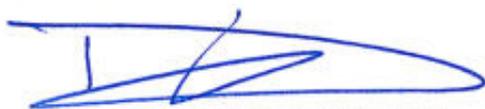




Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000018781

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-3-276, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la Corporación **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C** de fecha **04** 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 |

28.

 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		3																																		
CONTRATO No.: APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2011		SECTOR O TRAMO		TUNEL COSTADO BOGOTÁ-JAIBANÁ																																		
PREDIO No.: TCBG-3-276		MARGEN LONGITUD EFECTIVA		Derecha 16,58																																		
ABS. INICIAL: K016+294,21 ABS. FINAL: K016+310,79		NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO		AIDA RUTH VALLEJO DE BLANCO Y OTROS																																		
CEDULA: 41.777.123		DIRECCION / EMAIL		+1(407) 705-7854/+611 450-540-987 edwbia9@gmail.com																																		
DIRECCION DEL PREDIO: LT 2 LA LUISA		MATRICULA INMOBILIARIA		157-109969																																		
CEDULA CATASTRAL: 25290000100000020049000000000		VEREDA/BARRIO: LA PUERTA		MUNICIPIO: FUSAGASUGÁ																																		
DPTO.: CUNDINAMARCA		CLASIFICACION DEL SUELO: RURAL		LINDEROS: NORTE, SUR, ORIENTE, OCCIDENTE																																		
Predio requerido para: TERCER CARRIL TOPOGRAFIA		ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO: 0 - 7 % Plana		LONGITUD: 16,58, 16,36, 4,65, 4,70																																		
COORDINANTES: INCO ahora AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (M) 1 - 2, AIDA RUTH VALLEJO DE BLANCO Y OTROS (M) 3 - 5, ANA MILENA PULIDO BARRETO (M) 2 - 3, MARIA ROCIO VALLEJO AVEVADO Y OTROS (M) 5 - 1		INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES		DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES																																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th>DESCRIPCION</th> <th>CANT</th> <th>DENS</th> <th>UN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Pastos naturales</td> <td>4,50</td> <td></td> <td>m2</td> </tr> </tbody> </table>		DESCRIPCION	CANT	DENS	UN	Pastos naturales	4,50		m2	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ITEM</th> <th>DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES</th> <th>CANTIDAD</th> <th>UNID</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>N/A</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">TOTAL AREA CONSTRUIDA</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID		N/A			TOTAL AREA CONSTRUIDA								<table border="1"> <thead> <tr> <th>DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS</th> <th>CANTIDAD</th> <th>UNID</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. M1: Enramada, compuesta por 6 columnas en guadua con diámetro de 0.15 m y altura de 4.00 m, cubierta en teja de zinc soportada por estructura de guadua y adosada al muro lateral de la construcción presente en el predio, cerramiento parcial en M2 y piso en tierra, se encuentra también un portón en tubo metálico rectangular a dos hojas cada una de 2.13 m de ancho y altura de 1.20 m soportadas en dos tubos metálicos con diámetro de 0.10 m y altura de 1.50 m anclados al suelo.</td> <td>54,01</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>2. M2: Cerramiento, en postes de madera pintados de 0.10x0.10x1.50 m de altura, separados cada 2.20 m y con cuatro travesaños rectangulares de madera.</td> <td>4,41</td> <td>m</td> </tr> </tbody> </table>		DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID	1. M1: Enramada, compuesta por 6 columnas en guadua con diámetro de 0.15 m y altura de 4.00 m, cubierta en teja de zinc soportada por estructura de guadua y adosada al muro lateral de la construcción presente en el predio, cerramiento parcial en M2 y piso en tierra, se encuentra también un portón en tubo metálico rectangular a dos hojas cada una de 2.13 m de ancho y altura de 1.20 m soportadas en dos tubos metálicos con diámetro de 0.10 m y altura de 1.50 m anclados al suelo.	54,01	m ²	2. M2: Cerramiento, en postes de madera pintados de 0.10x0.10x1.50 m de altura, separados cada 2.20 m y con cuatro travesaños rectangulares de madera.	4,41	m
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN																																			
Pastos naturales	4,50		m2																																			
ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID																																			
	N/A																																					
TOTAL AREA CONSTRUIDA																																						
DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID																																				
1. M1: Enramada, compuesta por 6 columnas en guadua con diámetro de 0.15 m y altura de 4.00 m, cubierta en teja de zinc soportada por estructura de guadua y adosada al muro lateral de la construcción presente en el predio, cerramiento parcial en M2 y piso en tierra, se encuentra también un portón en tubo metálico rectangular a dos hojas cada una de 2.13 m de ancho y altura de 1.20 m soportadas en dos tubos metálicos con diámetro de 0.10 m y altura de 1.50 m anclados al suelo.	54,01	m ²																																				
2. M2: Cerramiento, en postes de madera pintados de 0.10x0.10x1.50 m de altura, separados cada 2.20 m y con cuatro travesaños rectangulares de madera.	4,41	m																																				
FECHA DE ELABORACIÓN: 23/09/2022 Elaboró: JUAN CAMILO ESPINOSA BUENAVENTURA M.P. 091036-050455 CND		AREA TOTAL TERRENO: 270,22 m ² AREA REQUERIDA: 78,61 m ² AREA REMANENTE: 0,00 m ² AREA SOBRANTE: 191,61 m ² AREA TOTAL REQUERIDA: 78,61 m ²		OBSERVACIONES: 1. Según Acuerdo 023 del 2001 "Por medio del cual se adopta el Plan de ordenamiento territorial de Fusagasugá" y/o Decretos que lo reglamentan, el predio se encuentra en una clasificación del suelo RURAL y en la vereda LA PUERTA. 2. El área del predio fue tomada de la Escritura Pública 723 del 03 de marzo del año 2012 de la Notaría Segunda de Fusagasugá. Los linderos delimitados en el plano predial no son acordes a las medidas especificadas en el Título de Propiedad, sin embargo, los linderos fueron ajustados de conformidad con la realidad física y la topografía levantada por el Consorcio. 3. La señora AIDA RUTH VALLEJO DE BLANCO, identificada con Cédula de Ciudadanía 41.777.123 y el señor EDWARD JAVIER BLANCO VALLEJO, identificado con Cédula de Ciudadanía 1.019.020.914, figuran en calidad de NUDOS PROPIETARIOS del predio objeto de estudio. Lo anterior, de conformidad con las anotaciones No.1 y No.4 registradas en el FMI 157-109969, mediante Escritura Pública 559 del 01 de marzo del año 2010 de la Notaría Segunda de Fusagasugá y Escritura Pública 723 del 03 de marzo del año 2012 de la Notaría Segunda de Fusagasugá, respectivamente. 4. En el predio se evidencia el desarrollo de una actividad económica residencial y se ve afectada por el requerimiento. 5. La señora AIDA OLGA NARANJO MURDO, identificada con Cédula de Ciudadanía 20.266.829, quien figura en calidad de USUFRUCTUARIA del predio objeto de estudio, de conformidad con la anotación No.2 registrada en el FMI 157-109969 mediante Escritura Pública 559 del 01 de marzo del año 2010 de la Notaría Segunda de Fusagasugá, se encuentra fallecida tal como lo reporta el Registro Civil de Defunción con Indicativo Serial No. 08662344 emitido por la Registraduría 71 del Estado Civil de Bogotá, de fecha 01 de julio de 2022. 6. Por medio de la Escritura Pública 3350 del 05 de octubre de 2009 de la notaría 2 de Fusagasugá, se realiza una compraventa parcial a favor del INCO ahora Agencia Nacional de Infraestructura -ANI por un área de 143,78 m ² (Expediente CABG-02-3-R-077 - Trayecto 7), la cual, se registra en la anotación No.8 del FMI 157-90508 correspondiente al predio de mayor extensión. La compraventa se encuentra identificada como colindante norte del predio objeto de estudio TCBG-3-276-1. 7. Del total del área requerida, 4,50 m2 corresponden a cobertura de pastos naturales, 20,20 m2 a construcción anexa M1, 43,49 m2 a construcción principal y 50,42 m2 a zona dera, estas dos últimas ya fueron objeto de adquisición por parte del proyecto CABG.																																		
Revisó y Aprobó: NELSON RICARDO GARVALLO TORRES M.P. 25222-327763 CND		20/12/2022		Pag. 1 de 1																																		



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-3-276

CLASE DE INMUEBLE: RURAL- LOTE DE TERRENO.
DIRECCIÓN: LT 2 LA LUISA
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., NOVIEMBRE 04 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. 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	7
4.7. SERVICIOS COMUNALES.....	7
4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE	7
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	7
6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE.....	8
6.1. UBICACIÓN.....	8
6.2. ÁREA DEL TERRENO.....	9
6.3. LINDEROS.....	9
6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO.....	10
6.5. UNIDADES FISIAGRÁFICAS	10
6.6. ÁREAS CONSTRUIDAS.....	10



6.7.	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS.....	10
6.8.	ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES.....	10
6.9.	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.	SERVIDUMBRES	14
10.4.	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
13.	CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.....	15
13.1.	SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES	15
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:** LT 2 La Luisa.
- 1.8. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K016+294,21 D y abscisa final K016+310,79 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 suelo rural y su uso por norma es CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES.
- 1.11. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

Cedula. Catastral actual	25-290-00-01-00-00-0002-0049-0-00-00-0000
Área de terreno	0 Ha 270,0 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	60,0 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2022	\$ 43.235.000

Fuente: Certificado catastral.

- 1.12. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 13 de octubre de 2022.
- 1.13. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 04 de noviembre de 2022.

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Ficha Predial del predio TCBG-3-276.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del predio TCBG-3-276
- Certificado Catastral.
- Títulos de Adquisición
- Folio de Matrícula Inmobiliaria 157- 109969.



3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

NOMBRE	DOCUMENTO	
AIDA RUTH VALLEJO DE BLANCO	C.C. 41.777.123	Nudo propietario
EDWARD JAVIER BLANCO VALLEJO	C.C. 1.019.020.914	Nudo propietario
AIDA OLGA NARANJO MUÑOZ	C.C. 20.266.829	Usufructuario

Nota: Se evidencia que la Usufructuaria del predio objeto de estudio, la señora AIDA OLGA NARANJO MUÑOZ quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía No. 20.266.829, se encuentra fallecida como lo acredita el Registro Civil de Defunción con Indicativo Serial No. 08663244 emitido por la Notaría 71 de Bogotá, de fecha 01 de julio de 2022 por consiguiente, su capacidad legal para contratar es Nula.

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Escritura Pública No. 2759 del 21 de diciembre de 2000, otorgada en la Notaría 1 de Fusagasugá.
- Escritura Pública No. 559 del 1° de marzo de 2010, otorgada en la Notaría 2 de Fusagasugá, aclarada mediante la Escritura Pública No. 723 del 3 de marzo de 2012, otorgada en la Notaría 2 de Fusagasugá.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 157- 109969.

5

3.1. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 157-109969 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio, recae la siguiente limitación al dominio:

- **Anotación 005: Oferta de Compra en Bien Rural**, Oficio No. 19491 del 02 de julio de 2021, emitido por la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI.
- **Anotación 002: Reserva de derecho de Usufructuo**, Escritura Pública 559 del 1° de marzo de 2010 de la Notaría 2 de Fusagasugá.

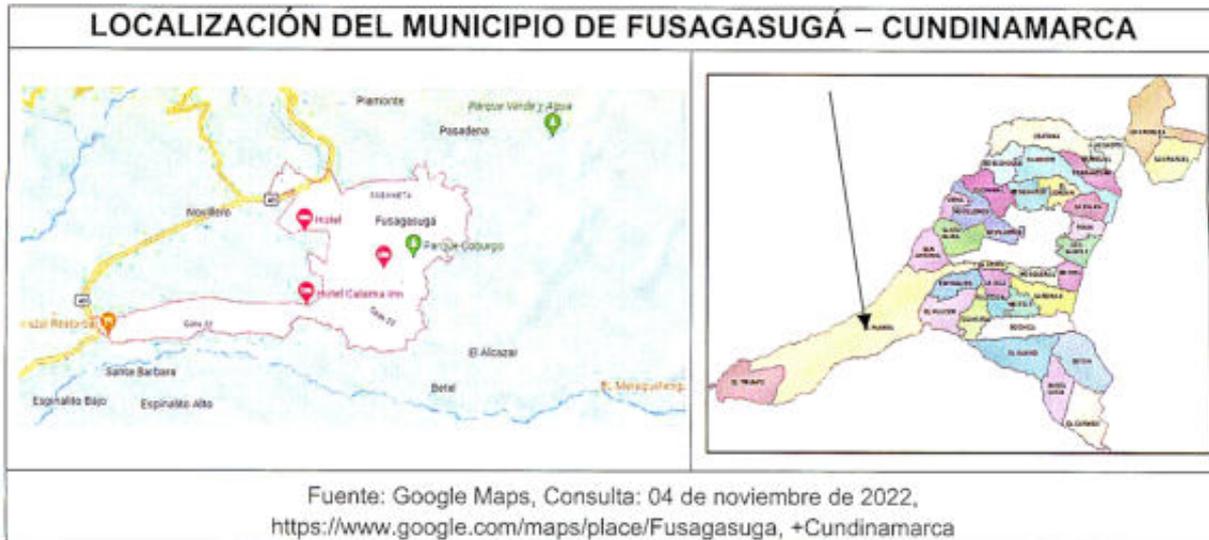
NOTA: El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

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



- 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 características ³:

6

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	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	Muy baja a baja

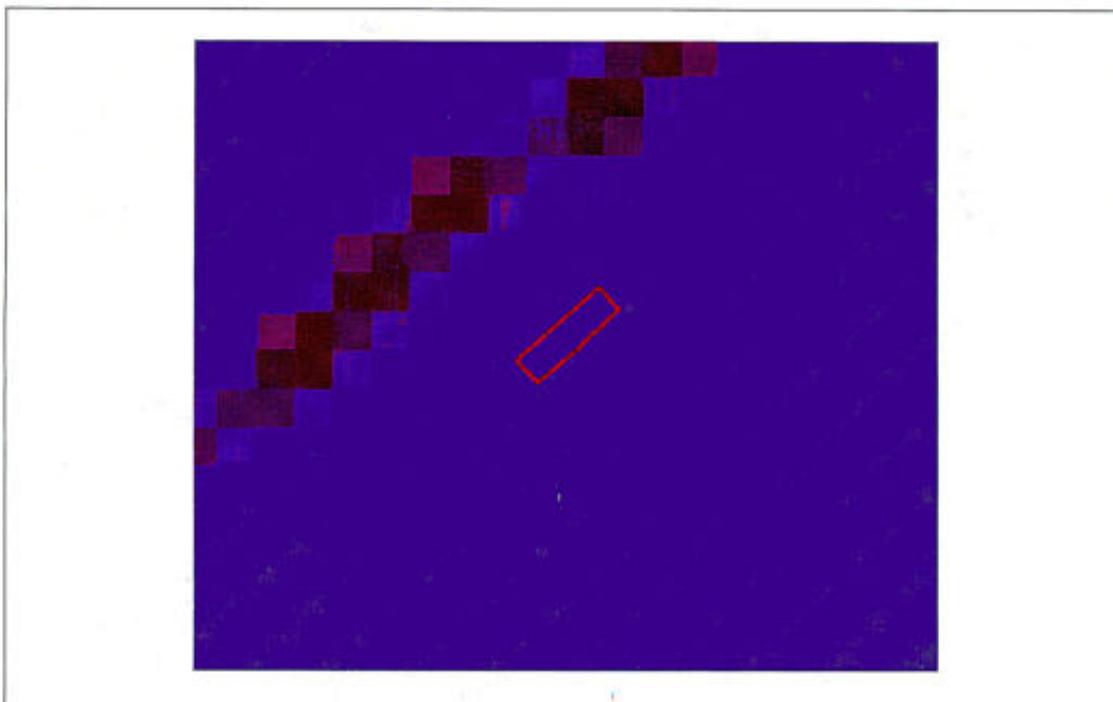
1 Página oficial del municipio, <http://www.Fusagasuga-Cundinamarca.gov.co>.

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.



- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica y gas domiciliario, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.
- 4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Fusagasugá.
- 4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al 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 VIAL DE SERVICIOS RURALES. (Ver anexo 15.2 – Certificación uso del suelo).



CONVENCIONES

	ZONA DE PROTECCION	37'695.963,04 M2
	ZONA DE CONSERVACION HIDROLOGICA	5'474.534,32 M2
	ZONA DE AMORTIGUACION DE AREAS PROTEGIDAS.	8'303.440,41 M2
	ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA.	21'963.614,69 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)	200.694,63 M2
	ZONA SUBURBANA 1	3'762.964,46 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	1'041.826,62 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 11,3 Km del perímetro urbano del Municipio de Fusagasugá - Cundinamarca.



UBICACIÓN DEL PREDIO



Fuente: Google Earth, Consulta: 04 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:	270,22 m ²
ÁREA REQUERIDA:	78,61 m ²
ÁREA REMANENTE:	0.00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	191,61 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	78,61 m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-3-276.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	16,58 m	INCO ahora AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (Mj 1 - 2)
SUR	16,36 m	AIDA RUTH VALLEJO DE BLANCO Y OTROS (Mj 3 - 5)
ORIENTE	4,65 m	ANA MILENA PULIDO BARRETO (Mj 2 - 3)
OCCIDENTE	4,70 m	MARIA ROCIO VALLEJO AVENDAÑO Y OTROS (Mj 5 - 1)

Fuente: Ficha predial TCBG-3-276.



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: 78,61 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: Enramada, compuesta por 6 columnas en guadua con diámetro de 0.15 m y altura de 4.00 m, cubierta en teja de zinc soportada por estructura de guadua y adosada al muro lateral de la construcción presente en el predio, cerramiento parcial en M2 y piso en tierra, se encuentra también un portón en tubo metálico rectangular a dos hojas cada una de 2.15 m de ancho y altura de 1.20 m soportadas en dos tubos metálicos con diámetro de 0.10 m y altura de 1.50 m anclados al suelo.	54,01	m ²	12	Bueno	50
M2: Cerramiento, en postes de madera pintados de 0.10x0.10x1.50 m de altura, separados cada 2.20 m y con cuatro travesaños rectangulares de madera.	4,41	m	12	Bueno	30



- 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
Pastos Naturales	4,50	m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-3-276.

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								
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	3105806236	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:

12

ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGÁ												
ÍTEM	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	\$ 1.983.000.000,00	11.500	\$ 172.174	0,00	\$	\$
2	3105806236	Nelson Campos	Fusagasugá	La Puerta	Casa Quinta	\$ 2.600.000.000,00	\$ 2.343.000.000,00	6.590	\$ 365.797	1.134,00	1100000	\$ 1.247.490.000
3	3114777439	Gabriel	Fusagasugá	La Puerta	Finca	\$ 1.800.000.000,00	\$ 1.629.000.000,00	3.015	\$ 546.527	1.096,00	4020000	\$ 1.117.930.000
4	3204960118	Alfredo Bernal	Fusagasugá	La Puerta	Finca	\$ 950.000.000,00	\$ 855.000.000,00	4.428	\$ 175.923	Global	\$	\$ 85.000.000
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 169.888,10						
DESIACIÓN ESTÁNDAR						4.438,83	LÍMITE SUPERIOR	\$ 174.326,93				
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						2,62%	LÍMITE INFERIOR	\$ 165.451,16				

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 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.



PREDIO TCBG-3-276

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 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.

14

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

12. CÁLCULO VALOR ANEXOS

CONSTRUCCIONES ANEXAS

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

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	12	50	24,00%	2	17,03%	\$ 60.205,18	\$ 10.252,64	\$ 49.952,54	\$ 50.000
M2	12	30	40,00%	2	29,82%	\$ 75.457,35	\$ 22.504,93	\$ 52.952,42	\$ 53.000



13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

En el área a intervenir se encuentran los siguientes cultivos y/o especies objeto de avalúo (Ver anexo 15.4. Presupuesto Cultivos y Especies).

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Pastos Naturales	4,50	m ²	\$ 255

Fuente: Estudio Realizado por Lonja Inmobiliaria de Bogotá, 2022

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



15. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m2	78,61	\$ 170.000	\$ 13.363.700
TOTAL TERRENO				\$ 13.363.700
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m2	54,01	\$ 50.000	\$ 2.700.500
M2	m	4,41	\$ 53.000	\$ 233.730
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 2.934.230
CULTIVOS Y/O ESPECIES				
Pastos Naturales	m2	4,50	\$ 266.000	\$ 1.148
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 1.148
TOTAL AVALUO				\$ 16.299.078

TOTAL AVALUÓ: DIECISÉIS MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL SETENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$16.299.078,00).

Bogotá, D.C., 04 de noviembre de 2022.
Cordialmente,



DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17055154

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL-1014242133

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director de comité
RAA AVAL-80095537



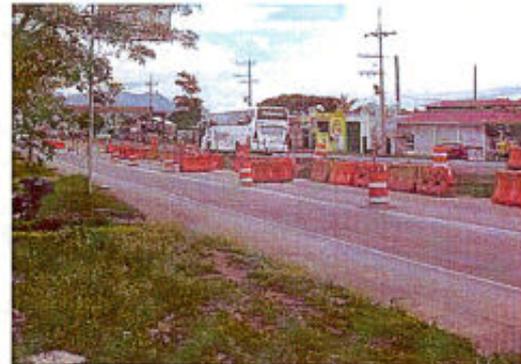
16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO

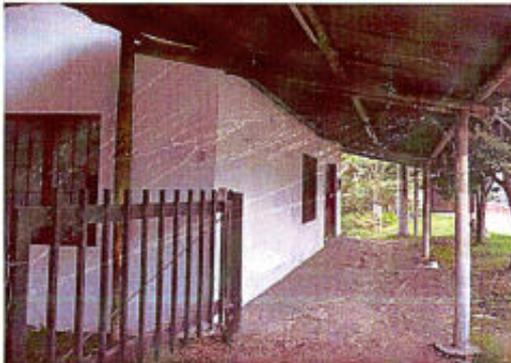


ENTORNO



CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1



M2



17

CULTIVOS Y/O ESPECIES
PASTOS NATURALES





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 MEC-CALIDAD	Revisó: Secretario de Planeación Profesional Universitario	Aprobó: Comité MSCI - CALIDAD - Alcalde

FECHA: 12 NOVIEMBRE DE 2020

RADICACION: TCBG -3-276

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO	
Propiedad: VALLEJO NARANJO NONGRA-NONGRA Número Catastral: 00-01-0002-0048-000 Número Matricula Inmobiliaria: 157-109969 Área del predio: 270 m2 NOTA: Según información base catastral Área construida: 80 m2 NOTA: Según información base catastral Clasificación del Suelo: CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES Localización: LA PUERTA (CHINAUTA) Dirección: LT 2 LA LLUSA Datos del lote/terreno: CONSORCIO VIAL RUTA 49 Número de redes: 05-002006091	
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	
Georreferenciado: NO Detalles del terreno: NO Curvas de nivel: NO Localización del predio: SI Cuadro de coordenadas: NO Cuadro de rejoneras y distancias: NO Cuadro de áreas: NO Identificación de Vecinos de los predios colindantes: SI	
DEFINICIÓN	
AFECTACIONES RORCAS Redes eléctricas:	NINGUNA
AFECTACIONES VALES Plan Vial:	<p align="center"><u>VIA PANAMERICANA</u></p> <ol style="list-style-type: none"> Faja de retiro forzoso desde borde de vía (Ley 1228 de 2008); Aterrizajes o de primer orden: Las vías que concurren al sistema Nacional de Carreteras o red vial Nacional, 80 metros. Franja de abastecimiento (Decreto 4098 de 2008), 05 metros. Calzada de desasfaltación de ingreso al predio (Decreto 4098 de 2008), 08 metros. <p align="center">NOTA: SE DEBE PANAMERICANA VINCULADO AL PUNTO DEL SUELO DE LA UNIDAD REGISTRADA DE LA VIA PANAMERICANA</p>
ZONAS DE RESERVA O ZONA DE PROTECCIÓN:	NINGUNA
PATRIMONIO DE INTERES CULTURAL	NINGUNA
OTRAS AFECTACIONES	NINGUNA



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

FECHA: 12 NOVIEMBRE DE 2020

RADICACION: TCBG -3-276

OBSERVACIONES
<ul style="list-style-type: none"> • Dar cumplimiento a la Norma 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.) • Si el presente concepto de uso de suelo se expide con base en el Acuerdo 28 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 1489 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>
<p>USO DEL SUELO SEGÚN ACUERDO 029/2001 Y/O DECRETOS QUE LO REGLAMENTAN Sección 2. ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO RURAL EN EL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ Para la clasificación de los usos del suelo en la zona rural se establecen las siguientes zonas:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ZONA DE PROTECCION 2. ZONA DE CONSERVACION HIDROLOGICA Y DE NACIMIENTOS 3. ZONAS DE AMORTISUACION DE AREAS PROTEGIDAS 4. ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA 5. ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL 6. ZONA PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA CAMPESTRE. 7. PARQUE DE ACTIVIDAD ECONOMICA 8. CORREDOR VAL DE SERVICIOS RURALES 9. ZONA MULTIPLE ESPECIAL



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MEMBROS

PREDIO TCBG-3-276

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

FECHA: 12 NOVIEMBRE DE 2020

RADICACION: TCBG -3-276

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 vial y el Plan de Cinturón en los sectores La Puerta y El Tiñunfo 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 transporte terrestre, de pasajeros y de carga.

USO CONDICIONADO: Comercio de insumos agropecuarios, agroindustria, industria, establecimiento de ventas y antes (según lo dispuesto en la ley 142 de 1997), estaciones de servicio, depósitos de gas, centros vacacionales.

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

USO PROHIBIDO: Minera 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.

USUARIOS INTERES SOCIAL (Decreto 075 del 21 de Enero de 2000)

APUSA	SI	NO	X
-------	----	----	---

OBSERVACIONES

* Presentar el proyecto. Para poder acceder de manera segura, según resolución 1302 de 2018 o en su defecto, para el caso de la ciudad de Bogotá, según resolución 1302 de 2018, en el proceso de licitación, debe presentarse la oferta por separado, con el fin de garantizar la transparencia del proceso, y la oferta principal y la oferta alternativa, en caso de haberla, en un solo archivo de texto en PDF o en formato electrónico que permita la lectura de imágenes de mapas, en formato digital, en un solo archivo de texto en PDF o en formato electrónico que permita la lectura de imágenes de mapas, en formato digital.

Nota: Se recomienda actualizar esta parte que coincide con la escritura y el certificado de tradición y libertad.

PAULA GONZALES GIL GONZALES
SECRETARÍA

AFIQ. CARLOS HERRERO NOYOLA R.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL
URBANA

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-3-276

Contador Luz				
Item	Cantidad	Unidad	Valor unitario	Subtotal
Cuadrilla Eléctrica 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



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.

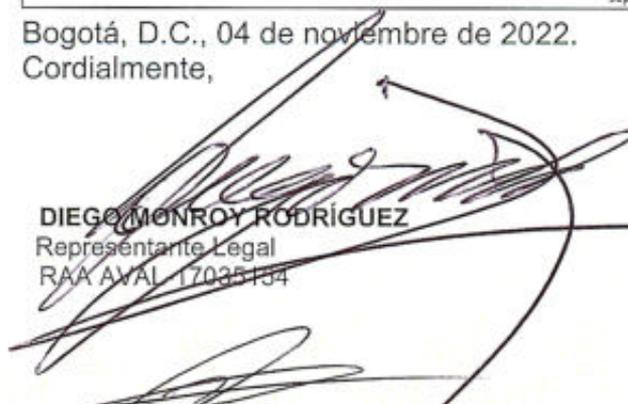
1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0	
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 1.650.196	Traslado de un (1) medidor de energía eléctrica y un (1) medidor de acueducto y alcantarillado
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
5. Impuesto Predial	\$ 0	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
DAÑO EMERGENTE		
2. LUCRO CESANTE		
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0,00	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	
LUCRO CESANTE		
3. INDEMNIZACIÓN		
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 1.650.196	

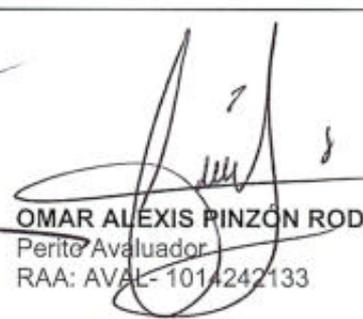
23

El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 04 de noviembre del año 2022, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante vía correo electrónico el día 15 de septiembre.

Bogotá, D.C., 04 de noviembre de 2022.

Cordialmente,


DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
 Representante Legal
 RAA AVAL-17035134


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
 Perito Avaluador
 RAA: AVAL-1014242133


JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
 Director del proyecto
 RAA AVAL-80095537



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-3-276

ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C. COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS ACTA N° TCBG-3-276

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 04 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° 681F2C7748-61-2017 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-3-276	\$16.299.078

24

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 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.

**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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-3-276

COMITÉ DE AVALÚOS

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN
Miembro Comité
RAA AVAL-1024546304

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director del proyecto
RAA AVAL-80095537

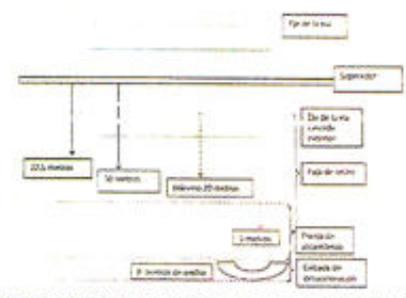
OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito evaluador
RAA AVAL-1014242133

25

	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: 12 NOVIEMBRE DE 2020

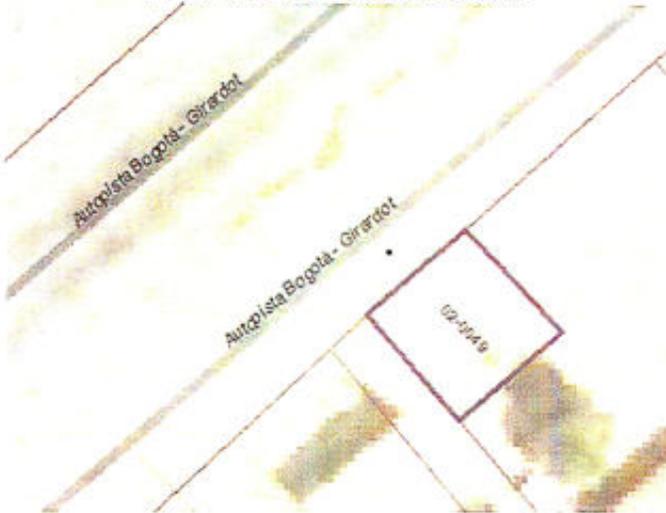
RADICACION: TCBG -3-276

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO	
Propietario: VALLEJO NARANJO NOHORA-IVONNE Número Catastral: 00-01-0002-0049-000 Número Matrícula Inmobiliaria: 157-109969 Área del predio: 270 m2 NOTA: Según información base catastral Área construida: 60 m2 NOTA: Según información base catastral Clasificación del Suelo: CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES Localización: LA PUERTA (CHINAUTA) Dirección: LT 2 LA LUISA Datos del solicitante: CONSORCIO VIAL RUTA 40 Número de recibo: 08-2020009261	
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	
AFECTACIONES HIDRICAS Ronda Hídrica:	NINGUNA
AFECTACIONES VIALES Plan Vial:	<p style="text-align: center;"><u>VIA PANAMERICANA</u></p> <ol style="list-style-type: none"> Faja de retiro forzoso desde borde de vía (Ley 1228 de 2008); Arteriales o de primer orden: Las vías que conforman el sistema Nacional de Carreteras o red vía Nacional, 60 metros. Franja de aislamiento (Decreto 4066 de 2008), 05 metros. Calzada de desaceleración de ingreso al predio (Decreto 4066 de 2008), 08 metros. <p style="text-align: center;"><small>0802 CALIDAD</small></p>  <p style="text-align: center;">NOTA: SE DEBE PARAMENTAR MÍNIMO 03 MTS A PARTIR DEL EJE DE LA CALZADA EXTERNA DE LA VIA PANAMERICANA</p>
ÁREAS DE RESERVA O ZONA DE PROTECCIÓN:	NINGUNA
PATRIMONIO DE INTERES CULTURAL	NINGUNA
OTRAS AFECTACIONES	NINGUNA

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

FECHA: 12 NOVIEMBRE DE 2020

RADICACION: TCBG -3-276

OBSERVACIONES
<ul style="list-style-type: none"> • Dar cumplimiento a la Normas Sismo Resistente Colombiana (NSR-2010) Ley 400 del 97 Según su categoría • Anexas Factibilidad de servicio públicos, con planos de esquemas, enlace al servicio público (acueducto, red eléctrica.) • El presente concepto de uso de suelo se expide con base en el Acuerdo 29 del 2001 Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T) y/o Decretos que lo reglamentan. • El presente concepto es de carácter informativo. No constituye un permiso de funcionamiento. Ni otorga derechos ni obligaciones al peticionario. (Numeral 3 Artículo 51 del Decreto 1469 de 2010, recopilado por el Decreto 1077 de 2015). • 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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ZONA DE PROTECCION 2. ZONA DE CONSERVACION HIDROLOGICA Y DE NACIMIENTOS 3. ZONAS DE AMORTIGUACION DE AREAS PROTEGIDAS 4. ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA 5. ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL 6. ZONA PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA CAMPESTRE. 7. PARQUE DE ACTIVIDAD ECONOMICA 8. <u>CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES</u> 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 MECI-CALIDAD	Revisó: Secretario de Planeación Profesional Universitario	Aprobó: Comité MECI - CALIDAD - Alcalde	

FECHA: 12 NOVIEMBRE DE 2020

RADICACION: TCBG -3-276

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 Chinuta 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: Paradores, restaurantes y estacionamientos, centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías y ciclo vías.

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

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

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

USO PROHIBIDO: Minería y Parcelaciones.

ÁREA MÍNIMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA: El área mínima del predio sobre el cual se desarrollará será de (1) una hectárea.

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.

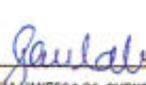
VIVIENDA INTERÉS SOCIAL (Decreto 075 del 25 de Enero de 2003)

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

OBSERVACIONES

- Presentar anexo. Para saldar proceso de urbanismo, según resolución 1002 de 2010 anexar: plano topográfico objeto de la solicitud, firmado por profesional, plano del proyecto urbanístico, debidamente firmado por arquitecto, certificación expedida por las entidades de servicios públicos domiciliarios, o autoridad municipal o distal competente indicando la disponibilidad inmediata; estudio de estudios de arrendato y riesgo por fenómeno de rotación en masa o movimientos ambientales que soportan las medidas de mitigación de riesgos, en predios ubicados en zonas de amenaza sin origen geotécnico o hidrológico y permitan la viabilidad de futuros desarrollos.

Nota: Se recomienda actualizar zona para que coincida con la cartura y el certificado de tradición y libertad.


PALUSA VANESSA GIL CUENCA
CONTRATISTA


ARQ. CARLOS HUMBERTO NOVOA P.
DIRECCION DE INFORMACION Y PLANEACION TERRITORIAL
DIRECTOR