



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202350000003811**

Bogotá D.C., 09 MAR. 2023

Señores:

**JAIME AUGUSTO ARCILA MONTOYA (C.C. N°70.693.342)**  
**CIRO ALBERTO ARISMENDI OROZCO (C.C. N°4.111.197)**  
**JOSÉ OCTAVIO BOTERO GÓMEZ (C.C. N°3.608.433)**  
**OSCAR HERNÁN BOTERO GÓMEZ (C.C. N°1 1.311.190)**  
**NÉSTOR RAÚL CARDOZO CUELLAR (C.C. N°19.367.473)**  
**GERMÁN RICARDO CASAS BENJUMEA (C.C. N°79.323.679)**  
**JOSÉ ARNULFO CASTAÑO GÓMEZ (C.C. N°70.906.090)**  
**OMAIRA DEL ROSARIO GIRALDO BOTERO (C.C. N°43.402.303)**  
**HÉCTOR HELI GÓMEZ BOTERO (C.C. N°79.672.473)**  
**MARÍA ESPERANZA GÓMEZ BOTERO (C.C. N°22.082.511)**  
**CARLOS ALBERTO GONZÁLEZ MONTENEGRO (C.C. N°17.060.056)**  
**JAIRO DE JESÚS JIMÉNEZ GIRALDO (C.C. N°70.690.237)**  
**CESAR AUGUSTO JIMÉNEZ OROZCO (C.C. N°79.740.661)**  
**NICOLÁS ALBERTO JIMÉNEZ OROZCO (C.C. N°70.693.153)**  
**LUIS FERNANDO MANOTAS PARDO (C.C. N°19.246.722)**  
**EFRÉN DE JESÚS MONTOYA GIRALDO (C.C. N°79.488.325)**  
**MIGUEL ÁNGEL MONTOYA GIRALDO (C.C. N°79.414.698)**  
**ÁNGELA MARÍA OCHOA OSPINA (C.C. N°43.793.510)**  
**BEATRIZ ELENA OCHOA OSPINA (C.C. N°43.422.762)**  
**HÉCTOR PALAU SALDARRIAGA (C.C. N°16.206.577)**  
**ASTRID PATRICIA PACHÓN SANTANA (C.C. N°39.752.453)**  
**RODRIGO LEÓN PINEDA HOYOS (C.C. N°3.608.344)**  
**OSCAR ALBERTO SIERRA FORERO (C.C. N°19.418.116)**  
**MARIO ALBEIRO ZULUAGA GIRALDO (C.C. N°70.694.966)**  
**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS del señor JESÚS ORLANDO GIRALDO ZULUAGA (identificado en vida C.C. N°70.690.622)**  
**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS del señor GILBERTO ANTONIO RAMÍREZ SERNA (identificado en vida C.C. N°71.624.699)**  
**SERTINTAS LIMITADA (NIT N° 800.096.667-6)**  
Predio denominado LOTE #1 (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)  
Predio denominado LOTE DE TERRENO NÚMERO UNO (1) (Según Escritura Pública)  
Vereda Chinauta (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)

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

3905013  
[www.via40express.com](http://www.via40express.com)



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000003611**

Vereda El Boquerón (Según Escritura Pública)  
Municipio de Fusagasugá  
Departamento de Cundinamarca

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

**ASUNTO:** Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No. 202250000082491 del 24 de enero de 2023. Predio TCBG-3-080.

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 enero de 2023 se expidió la Oferta Formal de Compra No. 202250000082491, por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un predio denominado Predio denominado LOTE #1 (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Predio denominado LOTE DE TERRENO NÚMERO UNO (1) (Según Escritura Pública), Vereda Chinauta (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Vereda El Boquerón (Según Escritura Pública), Municipio de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, localizado en las abscisas: Inicial K007+044,96 - Final K007+270,71; localizado en la margen Derecho del proyecto, identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. **157-49981** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Cédula Catastral No. **25-290-00-01-00-00-0001-0447-0-00-00-0000**, cuyos titulares del derecho real de dominio son los señores: señores **JAIME AUGUSTO ARCILA MONTOYA (C.C. N°70.693.342)**, **CIRO ALBERTO ARISMENDI OROZCO (C.C. N°4.111.197)**, **JOSÉ OCTAVIO BOTERO GÓMEZ (C.C. N°3.608.433)**, **OSCAR HERNÁN BOTERO**

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. 20235000003611

**GÓMEZ (C.C. N°11.311.190), NÉSTOR RAÚL CARDOZO CUELLAR (C.C. N°19.367.473), GERMÁN RICARDO CASAS BENJUMEA (C.C. N°79.323.679), JOSÉ ARNULFO CASTAÑO GÓMEZ (C.C. N°70.906.090), OMAIRA DEL ROSARIO GIRALDO BOTERO (C.C. N°43.402.303), HÉCTOR HELI GÓMEZ BOTERO (C.C. N°79.672.473), MARÍA ESPERANZA GÓMEZ BOTERO (C.C. N°22.082.511), CARLOS ALBERTO GONZÁLEZ MONTENEGRO (C.C. N°17.060.056), JAIRO DE JESÚS JIMÉNEZ GIRALDO (C.C. N°70.690.237), CESAR AUGUSTO JIMÉNEZ OROZCO (C.C. N°79.740.661), NICOLÁS ALBERTO JIMÉNEZ OROZCO (C.C. N°70.693.153), LUIS FERNANDO MANOTAS PARDO (C.C. N°19.246.722), EFRÉN DE JESÚS MONTOYA GIRALDO (C.C. N°79.488.325), MIGUEL ÁNGEL MONTOYA GIRALDO (C.C. N°79.414.698), ÁNGELA MARÍA OCHOA OSPINA (C.C. N°43.793.510), BEATRIZ ELENA OCHOA OSPINA (C.C. N°43.422.762), HÉCTOR PALAU SALDARRIAGA (C.C. N°16.206.577), ASTRID PATRICIA PACHÓN SANTANA (C.C. N°39.752.453), RODRIGO LEÓN PINEDA HOYOS (C.C. N°3.608.344), OSCAR ALBERTO SIERRA FORERO (C.C. N°19.418.116), MARIO ALBEIRO ZULUAGA GIRALDO (C.C. N°70.694.966), HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS del señor JESÚS ORLANDO GIRALDO ZULUAGA (identificado en vida C.C. N°70.690.622), HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS del señor GILBERTO ANTONIO RAMÍREZ SERNA (identificado en vida C.C. N°71.624.699), SERTINTAS LIMITADA (NIT N° 800.096.667-6).**

Que el día 13 del mes de enero del año 2023, se envió la citación con radicado No. 202250000082501, 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 devuelta en la fecha 23 de enero, 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. 202250000082501, 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 30 de enero de 2023 y desfijada el 3 de febrero de 2023, de conformidad a lo establecido en el

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

3906013  
www.via40express.com



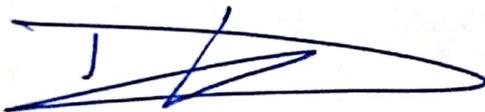


Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202350000003611**

artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Contra 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.



**DIEGO ARROYO BAPTISTE**  
Representante Legal Suplente  
**VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**

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

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

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

3906013

  
[www.via40express.com](http://www.via40express.com)

Ciudad: FUSAGASUGA - CUNDINAMARCA  
 Departamento: CUNDINAMARCA  
 Código postal: 252219  
 Fecha admisión: 13/01/2023 10:16:09

Nombre/ Razón Social: SR JAIME AUGUSTO ARCILA MONTOYA  
 Dirección: PREDIO LOTE 1 VRDA CHINAUTA PR 49 + 020 BTA GDOT  
 Ciudad: FUSAGASUGA - CUNDINAMARCA  
 Departamento: CUNDINAMARCA  
 Código postal: 252219

**1008**  
**000**

**SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A NIT 900.062.917-9**

Miembro Concesión de Correos

Sebasfin



RA407387639C0

**CORREO CERTIFICADO NACIONAL**

Centro Operativo: PO.FUSAGASUGA      Fecha Admisión: 13/01/2023 10:16:09  
 Orden de servicio:      Fecha Aprox Entrega: 16/01/2023

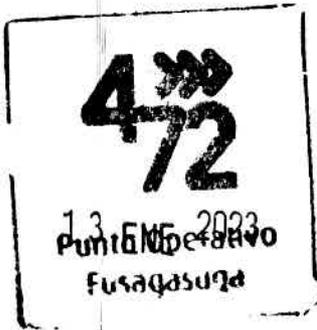
<b>Remite</b>	Nombre/ Razón Social: RUTA 40 CONSORCIO VIAL	Dirección: CARRERA 27 N° 21 - 36 FUSAGASUGA NIT/C.C/T.I:	
	Referencia:	Teléfono:	Código Postal: 252219
<b>Destinatario</b>	Ciudad: FUSAGASUGA_CUNDINAMARCA Depto: CUNDINAMARCA	Código Operativo: 1008000	
	Nombre/ Razón Social: SR JAIME AUGUSTO ARCILA MONTOYA	Dirección: PREDIO LOTE 1 VRDA CHINAUTA PR 49 + 020 BTA GDOT	
<b>Valores</b>	Tel:	Código Postal: 252219	Código Operativo: 1008000
	Ciudad: FUSAGASUGA_CUNDINAMARCA - Depto: CUNDINAMARCA	CUNDINAMARCA	
Peso Físico(grams): 200	Dice Contener :		
Peso Volumétrico(grams): 0	Observaciones del cliente :		
Peso Facturado(grams): 200			
Valor Declarado: \$0			
Valor Flete: \$5.800			
Costo de manejo: \$0	Valor Total: \$5.800 COP		

<b>Causal Devoluciones:</b>	
<input type="checkbox"/> RE Rehusado <input type="checkbox"/> NE No existe <input type="checkbox"/> NS No reside <input type="checkbox"/> NR No reclamado <input type="checkbox"/> DE Desconocido <input type="checkbox"/> Dirección errada	<input type="checkbox"/> C1 C2 Cerrado <input type="checkbox"/> N1 N2 No contactado <input type="checkbox"/> FA Fallecido <input type="checkbox"/> AC Apartado Clausurado <input type="checkbox"/> FM Fuerza Mayor
Firma nombre y/o sello de quien recibe:	
C.C.	Tel: Hora:
Fecha de entrega: 16/01/2023	
Distribuidor:	
C.C.	
Gestión de entrega:	
<input checked="" type="checkbox"/> 1er	<input type="checkbox"/> 2do

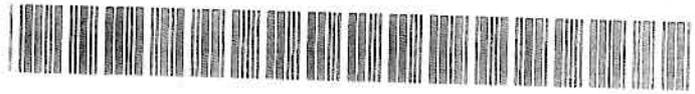


10080001008000RA407387639C0

1008  
 000  
 PO.FUSAGASUGA  
 CENTRO A



VIA40  
EXPRES



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 202250000082501

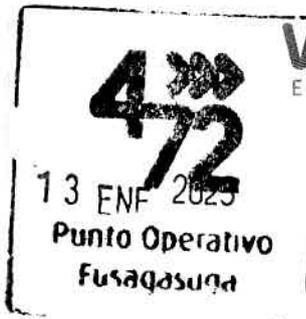
Bogotá D.C., 11 ENE. 2023

Señores:

JAIRO AUGUSTO ARCILA MONTOYA (C.C. N°70.693.342)  
CIRO ALBERTO ARISMENDI OROZCO (C.C. N°4.111.197)  
JOSÉ OCTAVIO BOTERO GÓMEZ (C.C. N°3.608.433)  
OSCAR HERNÁN BOTERO GÓMEZ (C.C. N°11.311.190)  
NÉSTOR RAÚL CARDOZO CUELLAR (C.C. N°19.367.473)  
GERMÁN RICARDO CASAS BENJUMEA (C.C. N°79.323.679)  
JOSÉ ARNULFO CASTAÑO GÓMEZ (C.C. N°70.906.090)  
OMAIRA DEL ROSARIO GIRALDO BOTERO (C.C. N°43.402.303)  
HÉCTOR HELI GÓMEZ BOTERO (C.C. N°79.672.473)  
MARÍA ESPERANZA GÓMEZ BOTERO (C.C. N°22.082.511)  
CARLOS ALBERTO GONZÁLEZ MONTENEGRO (C.C. N°17.060.056)  
JAIRO DE JESÚS JIMÉNEZ GIRALDO (C.C. N°70.690.237)  
CESAR AUGUSTO JIMÉNEZ OROZCO (C.C. N°79.740.661)  
NICOLÁS ALBERTO JIMÉNEZ OROZCO (C.C. N°70.693.153)  
LUIS FERNANDO MANOTAS PARDO (C.C. N°19.246.722)  
EFRÉN DE JESÚS MONTOYA GIRALDO (C.C. N°79.488.325)  
MIGUEL ÁNGEL MONTOYA GIRALDO (C.C. N°79.414.698)  
ÁNGELA MARÍA OCHOA OSPINA (C.C. N°43.793.510)  
BEATRIZ ELENA OCHOA OSPINA (C.C. N°43.422.762)  
HÉCTOR PALAU SALDARRIAGA (C.C. N°16.206.577)  
ASTRID PATRICIA PACHÓN SANTANA (C.C. N°39.752.453)  
RODRIGO LEÓN PINEDA HOYOS (C.C. N°3.608.344)  
OSCAR ALBERTO SIERRA FORERO (C.C. N°19.418.116)  
MARIO ALBEIRO ZULUAGA GIRALDO (C.C. N°70.694.966)  
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS del señor JESÚS ORLANDO  
GIRALDO ZULUAGA (identificado en vida C.C. N°70.690.622)  
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS del señor GILBERTO ANTONIO  
RAMÍREZ SERNA (identificado en vida C.C. N°71.624.699)  
SERTINTAS LIMITADA (NIT No 800.096.667-6)  
Predio denominado LOTE #1 (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)  
Predio denominado LOTE DE TERRENO NÚMERO UNO (1) (Según Escritura Pública)  
Vereda Chinauta (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)  
Vereda El Boquerón (Según Escritura Pública)  
Municipio de Fusagasugá  
Departamento de Cundinamarca

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

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000082501**

**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 de Citación para Notificación de la Oferta Formal de Compra No. 20225000082491. **Predio TCBG-3-080.**

Respetados señores:

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, les solicitamos presentarse personalmente, o por medio de apoderado, en las Oficinas ubicadas en la carrera 27 No 21-36 Consorcio Vial Ruta 40, en la ciudad de Fusagasugá, de lunes a viernes en horario de 7:30 am a 5:30 pm, con el fin de notificarles personalmente el contenido de la Oferta Formal de Compra No. 20225000082491, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno que hace parte del predio LOTE #1 (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Predio denominado LOTE DE TERRENO NÚMERO UNO (1) (Según Escritura Pública), Vereda Chinauta (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Vereda El Boquerón (Según Escritura Pública), Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-290-00-01-00-00-0001-0447-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-49981** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-3-080.**

Para la presentación a la diligencia de notificación personal, se les solicita identificarse con Cédula de Ciudadanía original. En caso de apoderados, el poder debe contar con nota de presentación personal.

En caso de no presentarse dentro de los cinco (5) días siguientes al recibo de la presente citación, se procederá a efectuar la Notificación por Aviso, mediante el procedimiento establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000082501**

Por último, nos permitimos indicarles que para efectos de autorizar la notificación electrónica de la oferta formal de compra se podrá comunicar al número telefónico 3013386685-3104527788 o al correo electrónico [predial@consorcioruta40.com](mailto:predial@consorcioruta40.com) donde se le explicará el procedimiento a seguir.

Cordialmente,

**DIEGO ARROYO BAPTISTE**

Gerente General Suplente

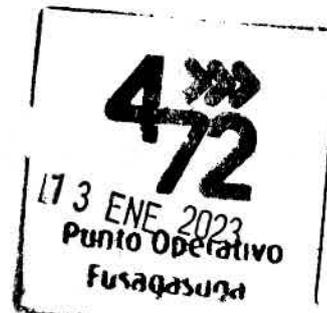
**VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202250000082491**

Bogotá D.C., 24 ENE 2023

Señores:

**JAIME AUGUSTO ARCILA MONTOYA (C.C. N°70.693.342)**  
**CIRO ALBERTO ARISMENDI OROZCO (C.C. N°4.111.197)**  
**JOSÉ OCTAVIO BOTERO GÓMEZ (C.C. N°3.608.433)**  
**OSCAR HERNÁN BOTERO GÓMEZ (C.C. N°11.311.190)**  
**NÉSTOR RAÚL CARDOZO CUELLAR (C.C. N°19.367.473)**  
**GERMÁN RICARDO CASAS BENJUMEA (C.C. N°79.323.679)**  
**JOSÉ ARNULFO CASTAÑO GÓMEZ (C.C. N°70.906.090)**  
**OMAIRA DEL ROSARIO GIRALDO BOTERO (C.C. N°43.402.303)**  
**HÉCTOR HELI GÓMEZ BOTERO (C.C. N°79.672.473)**  
**MARÍA ESPERANZA GÓMEZ BOTERO (C.C. N°22.082.511)**  
**CARLOS ALBERTO GONZÁLEZ MONTENEGRO (C.C. N°17.060.056)**  
**JAIRO DE JESÚS JIMÉNEZ GIRALDO (C.C. N°70.690.237)**  
**CESAR AUGUSTO JIMÉNEZ OROZCO (C.C. N°79.740.661)**  
**NICOLÁS ALBERTO JIMÉNEZ OROZCO (C.C. N°70.693.153)**  
**LUIS FERNANDO MANOTAS PARDO (C.C. N°19.246.722)**  
**EFRÉN DE JESÚS MONTOYA GIRALDO (C.C. N°79.488.325)**  
**MIGUEL ÁNGEL MONTOYA GIRALDO (C.C. N°79.414.698)**  
**ÁNGELA MARÍA OCHOA OSPINA (C.C. N°43.793.510)**  
**BEATRIZ ELENA OCHOA OSPINA (C.C. N°43.422.762)**  
**HÉCTOR PALAU SALDARRIAGA (C.C. N°16.206.577)**  
**ASTRID PATRICIA PACHÓN SANTANA (C.C. N°39.752.453)**  
**RODRIGO LEÓN PINEDA HOYOS (C.C. N°3.608.344)**  
**OSCAR ALBERTO SIERRA FORERO (C.C. N°19.418.116)**  
**MARIO ALBEIRO ZULUAGA GIRALDO (C.C. N°70.694.966)**  
**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS del señor JESÚS ORLANDO GIRALDO ZULUAGA (identificado en vida C.C. N°70.690.622)**  
**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS del señor GILBERTO ANTONIO RAMÍREZ SERNA (identificado en vida C.C. N°71.624.699)**  
**SERTINTAS LIMITADA (NIT N° 800.096.667-6)**  
Predio denominado LOTE #1 (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)  
Predio denominado LOTE DE TERRENO NÚMERO UNO (1) (Según Escritura Pública)  
Vereda Chinauta (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)  
Vereda El Boquerón (Según Escritura Pública)  
Municipio de Fusagasugá  
Departamento de Cundinamarca

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202250000082491**

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

**ASUNTO:** Oficio por el cual se presenta la **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno y sus construcciones anexas, cultivos y especies ubicadas en las siguientes abscisas inicial: K007+044,96 – Abscisas Final: K007+230,71; localizado en la margen Derecha del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT**, unidad Funcional 3, a segregarse del Predio denominado **LOTE #1** (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Predio denominado **LOTE DE TERRENO NÚMERO UNO (1)** (Según Escritura Pública), Vereda Chinauta (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Vereda El Boquerón (Según Escritura Pública), Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-290-00-01-00-00-0001-0447-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-49981** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-3-080**.

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.



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

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000082491**

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-3-080, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado LOTE #1 (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Predio denominado LOTE DE TERRENO NÚMERO UNO (1) (Según Escritura Pública), Vereda Chinauta (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Vereda El Boquerón (Según Escritura Pública), Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-290-00-01-00-00-0001-0447-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-49981** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS COMA VEINTIOCHO METROS CUADRADOS (682,28 M<sup>2</sup>)**, junto con sus construcciones anexas, cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C** de fecha **25 de mayo de 2022**, por la suma de: **CIENTO CINCUENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS DOCE MIL SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$155.812.769,00)** Correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones anexas, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1				\$ 68.228.000
<b>TOTAL TERRENO</b>	m2	682,28	\$ 100.000	<b>\$ 68.228.000</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1				\$ 19.874.800
M2	un	1,00	\$ 19.874.800	\$ 19.874.800
M3	un	1,00	\$ 2.549.500	\$ 2.549.500
M4	m	180,09	\$ 57.500	\$ 10.355.175
M5	m	190,81	\$ 248.400	\$ 47.397.204
M6	un	1,00	\$ 647.500	\$ 647.500
M6	un	1,00	\$ 888.600	\$ 888.600
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>	un	7	\$ 888.600	<b>\$ 87.044.379</b>
<b>CULTIVOS ESPECIES</b>				
CAUCHO BENJAMIN (D= >60 CMS)	un	1,00	\$ 342.096	\$ 342.096
TULIPAN AFRICANO (D= 0,20-0,20 m)	un	1,00	\$ 34.320	\$ 34.320
PASTOS NATURALES	m2	669,28	\$ 245	\$ 163.974
<b>TOTAL CULTIVOS ESPECIES</b>				<b>\$ 540.390</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 155.812.769</b>

**TOTAL AVALÚO: CIENTO CINCUENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS DOCE MIL SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$155.812.769,00).**

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000082491**

Adicionalmente, se reconoce la suma de **SIETE MILLONES TRESCIENTOS DIECISEIS MIL DOSCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$7.316.200,00)**, que corresponde al valor de Daño emergente 2.Desmote, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles (Traslado Postes), 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:

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0	
2. Desmote, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 7.316.200	Traslado postes
3. Desconexión de servicios publicos	\$ 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. Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2. Perdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0	
<b>VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE</b>	<b>\$ 7.316.200</b>	

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

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

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000082491**

y/o comunicarse al número telefónico 3013386685-3104527788 o a los correos electrónicos [correspondencia@consorcioruta40.com](mailto:correspondencia@consorcioruta40.com), [jsarmiento@consorcioruta40.com](mailto:jsarmiento@consorcioruta40.com) y [predial@consorcioruta40.com](mailto:predial@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 10º de la Ley 1882 de 2018, indica que será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que los propietarios o poseedores del predio renuncian a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente Ley por causas imputables a ellos mismos.

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

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

En la presente oferta se incluye la solicitud de un permiso de intervención voluntaria sobre el inmueble objeto de oferta, en los términos del artículo 27 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018, del cual se hará uso en el evento de requerirse, **CONSTITUYÉNDOSE EN ENTREGA ANTICIPADA** que se hace efectiva con la firma del presente acuerdo y la entrega material del predio.

Por lo anterior, y atendiendo a lo establecido en el numeral 8.5 (c) del Apéndice 7 Gestión Predial del Contrato de Concesión APP No. 4 el 18 de octubre de 2016, mediante el presente escrito solicitamos a la vez su aceptación para suscribir un permiso de intervención voluntaria que facilite la ejecución de las obras civiles propias del proceso constructivo del proyecto,

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000082491**

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

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4º del artículo 61 de la ley 388 de 1.997, en concordancia con el artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, la notificación del presente acto se hará con sujeción a las reglas del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y no dará lugar a recursos en la vía gubernativa.

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

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-3-080, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, de fecha **25 de mayo 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**  
**Gerente General Suplente**  
**VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**

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

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

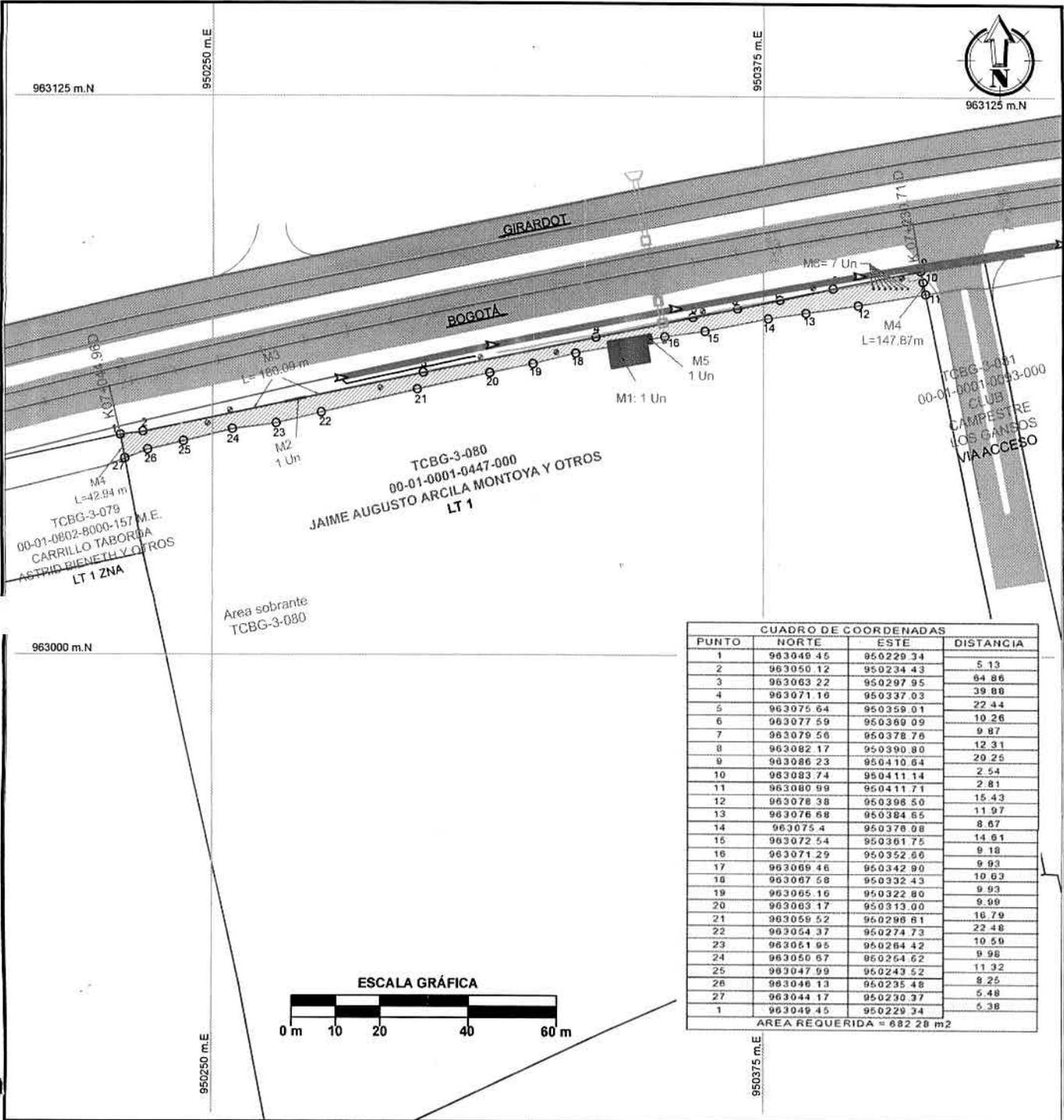
Proyectó: CR40.  
Revisó: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |

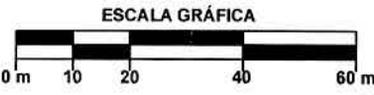
Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF Oficina 301, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com





CUADRO DE COORDENADAS			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	963048.45	950229.34	
2	963050.12	950234.43	5.13
3	963063.22	950297.95	64.86
4	963071.16	950337.03	39.88
5	963075.64	950358.01	22.44
6	963077.59	950369.09	10.26
7	963078.56	950378.76	9.87
8	963082.17	950390.80	12.31
9	963086.23	950410.64	20.25
10	963083.74	950411.14	2.54
11	963080.99	950411.71	2.81
12	963078.38	950396.50	15.43
13	963076.68	950384.65	11.97
14	963075.4	950378.08	8.67
15	963072.54	950361.75	14.61
16	963071.29	950352.60	9.18
17	963069.46	950342.90	9.93
18	963067.58	950332.43	10.63
19	963065.16	950322.80	9.93
20	963063.17	950313.00	9.99
21	963059.52	950296.61	16.79
22	963064.37	950274.73	22.46
23	963061.96	950264.42	10.59
24	963050.67	950254.62	9.98
25	963047.99	950243.52	11.32
26	963046.13	950235.48	8.25
27	963044.17	950230.37	5.48
1	963048.45	950229.34	5.38
AREA REQUERIDA = 682.28 m <sup>2</sup>			



<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>		REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN ING. CATASTRAL Y GEOGRAFÍA M.P. 25222-11681 CND	<b>CONVENCIONES</b> BORDE VIA PROYECTADA: [Symbol] EJE VIA PROYECTADA: [Symbol] LINEA DE COMPRA: [Symbol] CHAFLAN DE LLENO: [Symbol] CHAFLAN DE CORTE: [Symbol] EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA: [Symbol] BORDE CICLO RUTA PROYECTADA: [Symbol] CAMINO O SENDERO: [Symbol] VIA EXISTENTE: [Symbol]
APROBÓ: NELSON RICARDO CARVAJAL T. ING. CATASTRAL Y GEOGRAFÍA M.P. 25222-32783 CND		AREA REQUERIDA: [Symbol] AREA CONSTRUIDA REQUERIDA: [Symbol] AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS: [Symbol] AREA REMANENTE LINDERO: [Symbol] POSTE: [Symbol] CERCAS: [Symbol] FUENTES HIDRICAS: [Symbol] ZONA DE PROTECCIÓN: [Symbol] SERVIUMBRE: [Symbol]	
ANI Agencia Nacional de Infraestructura	INTERVENORIA: SEG CONSORCIO SEG-INCOPLAN	CONCESIONARIO: VIA 4000 EXPRESS	DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN: Ruta 4 CONSORCIO VIAL
ELABORÓ: MELISSA SANTANA BARRIOS ING. CATASTRAL Y GEOGRAFÍA M.P. 25222-34054 CND	PROPIETARIO: <b>JAIME AUGUSTO ARCILA MONTOYA Y OTROS</b>		
DIBUJÓ: MELISSA SANTANA BARRIOS ING. CATASTRAL Y GEOGRAFÍA M.P. 25222-34054 CND			
<b>CUADRO DE AREAS (M<sup>2</sup>)</b>		FECHA ELAB.: <b>18/03/2022</b>	UNIDAD FUNCIONAL: <b>3</b>
AREA REQUERIDA: 682.28 M <sup>2</sup>	AREA TOTAL: 27973.40 M <sup>2</sup>	AREA CONST.: 0.00 M <sup>2</sup>	No. CATASTRAL: 252900001000000010447000000000
AREA SOBR.: 27291.12 M <sup>2</sup>	AREA REMAN.: 0.00 M <sup>2</sup>	ESCALA: <b>1:1250</b>	FICHA GRAFICA No. <b>TCBG-3-080</b>

Vn 18/3/22



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



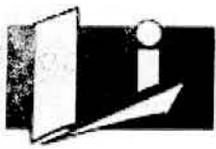
## AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-3-080

CLASE DE INMUEBLE:	SUBURBANO- LOTE DE TERRENO
DIRECCIÓN:	LT 1
VEREDA:	EL TRIUNFO
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.

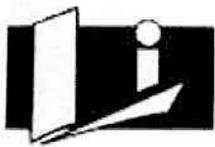
BOGOTÁ D.C., MAYO 25 DE 2022

*✓ 28 junio 2022*



**TABLA DE CONTENIDO**

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



**PREDIO TCBG-3-080**

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



**PREDIO TCBG-3-080**

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

- 1.1. **SOLICITANTE:** El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017 de prestación de servicios Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **MARCO JURÍDICO:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Decreto 1170 de 2015, Decreto 2181 de 2006, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014, Resolución IGAC 316 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.
- 1.5. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.6. **MUNICIPIO:** Fusagasugá.
- 1.7. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** El Triunfo.
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** LT 1.
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K007+044,96 D y abscisa final K007+230,71 D.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Comercial.
- 1.11. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del municipio de Fusagasugá – Cundinamarca el uso por norma del predio es uso CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES.

4

**1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

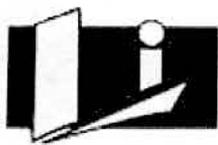
<b>Cedula. Catastral actual</b>	25-290-00-01-00-00-0001-0447-0-00-00-0000
<b>Área de terreno</b>	2 Ha 7.973,0 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
<b>Área de construcción</b>	354,00 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
<b>Avalúo Catastral Año 2022</b>	\$2.070.561.000

Fuente: Consulta catastral

- 1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 11 de mayo de 2022.
- 1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 25 de mayo de 2022.

**2. DOCUMENTOS CONSULTADOS**

- Ficha predial del PREDIO TCBG-3-080
- Solicitud Certificados Uso del Suelo
- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-3-080
- Certificado Catastral
- Títulos de Adquisición

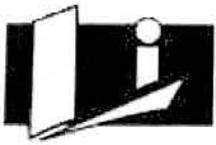
**PREDIO TCBG-3-080****3. INFORMACIÓN JURÍDICA****3.1. PROPIETARIOS:**

	<b>Nombres</b>	<b>Identificación</b>	<b>Derecho de Cuota</b>
<b>Personas Naturales:</b>	Jaime Augusto Arcila Montoya	C.C. 70.693.342	1/27
	Ciro Alberto Arismendi Orozco	C.C. 4.111.197	1/27
	José Octavio Botero Gómez	C.C. 3.608.433	1/27
	Oscar Hernán Botero Gómez	C.C. 11.311.190	1/27
	Néstor Raúl Cardozo Cuellar	C.C. 19.367.473	1/27
	German Ricardo Casas Benjumea	C.C. 79.323.679	1/27
	José Arnulfo Castaño Gómez	C.C. 70.906.090	1/27
	Omaira Del Rosario Giraldo Botero	C.C. 43.402.303	1/27
	Jesús Orlando Giraldo Zuluaga ( <b>FALLECIDO</b> )	C.C. 70.690.622	1/27
	Héctor Heli Gómez Botero	C.C. 79.672.473	1/27
	María Esperanza Gómez Botero	C.C. 22.082.511	1/27
	Carlos Alberto González Montenegro	C.C. 17.060.056	1/27
	Jairo De Jesús Jiménez Giraldo	C.C. 70.690.237	1/27
	Cesar Augusto Jiménez Orozco	C.C. 79.740.661	1/27
	Nicolas Alberto Jiménez Orozco	C.C. 70.693.153	1/27
	Luis Fernando Manotas Pardo	C.C. 19.246.722	1/27
	Efrén De Jesús Montoya Giraldo	C.C. 79.488.325	1/27
	Miguel Ángel Montoya Giraldo	C.C. 79.414.698	1/27
	Angela María Ochoa Ospina	C.C. 43.793.510	1/27
	Beatriz Elena Ochoa Ospina	C.C. 43.422.762	1/27
	Héctor Palau Saldarriaga	C.C. 16.206.577	1/27
	Astrid Patricia Pachón Santana	C.C. 39.752.453	1/27
	Rodrigo León Pineda Hoyos	C.C. 3.608.344	1/27
	Gilberto Antonio Ramírez Serna ( <b>FALLECIDO</b> )	C.C. 71.624.699	1/27
Oscar Alberto Sierra Forero	C.C. 19.418.116	1/27	
Mario Albeiro Zuluaga Giraldo	C.C. 70.694.966	1/27	
<b>Persona Jurídica:</b>	Sertintas Limitada	NIT 800.096.667-6	1/27

5

**3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:**

- Escritura pública No. 1646 de fecha 28 de diciembre de 2016, otorgada en la Notaría Única de Guatavita.
- Escritura pública No. 2675 de fecha 15 de octubre de 2014, otorgada en la Notaría 30 de Bogotá D.C.
- Escritura pública No. 2891 de fecha 03 de octubre de 2012, otorgada en la Notaría 30 de Bogotá D.C.
- Escritura pública No. 2340 de fecha 01 de octubre de 2010, otorgada en la Notaría 30 de Bogotá D.C.



**PREDIO TCBG-3-080**

- Escritura pública No. 1274 de fecha 04 de junio de 2010, otorgada en la Notaría 30 de Bogotá D.C.
- Escritura pública No. 176 de fecha 25 de enero de 2008, otorgada en la Notaría 72 de Bogotá D.C.

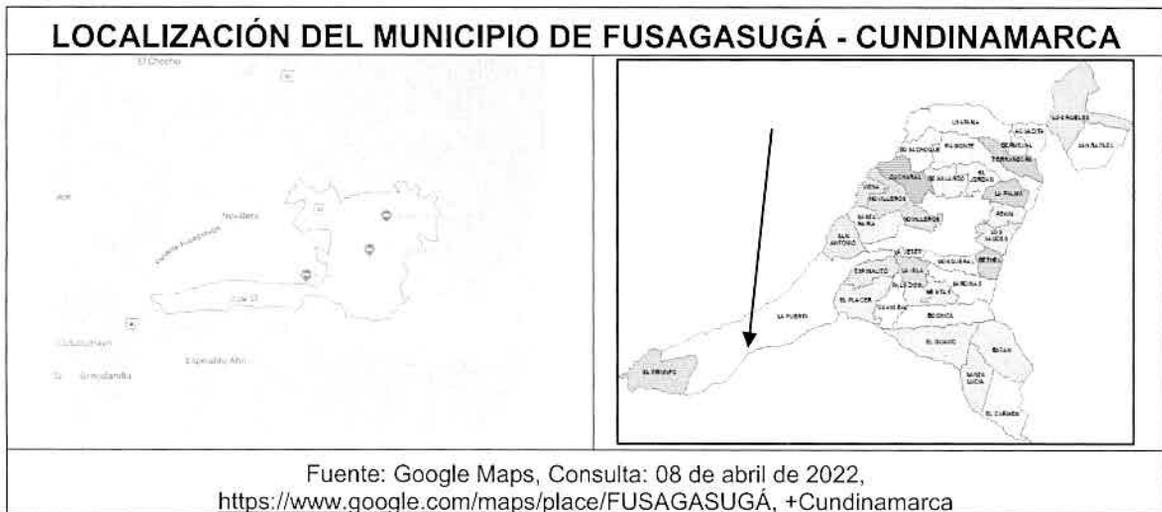
**3.3. MATRICULA INMOBILIARIA:** 157-49981.

**3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria número 157-49981 emitido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá que reposa en el expediente, y los títulos de adquisición analizados, se determinó que el predio objeto de estudio se encuentra libre de gravámenes, medidas cautelares, limitaciones de dominio, tales como, hipotecas, servidumbres y falsa tradición, entre otros.

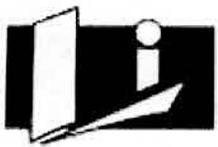
**NOTA:** El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

**4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

**4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** La vereda El Triunfo, en donde se ubica el predio objeto de avalúo, se encuentra delimitada así: al norte con las veredas Piedrancha y El Mango del municipio de Tibacuy; al oriente con la vereda La Puerta; al sur con la vereda San Roque del municipio de Arbeláez; al occidente con el municipio de Icononzo del departamento de Tolima.<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Página oficial del municipio, <http://www.FUSAGASUGÁ-cundinamarca.gov.co>



**PREDIO TCBG-3-080**

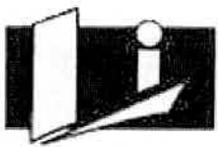
- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente el sector depende principalmente del comercio localizado a lo largo de las vías principales, al igual que el desarrollo del sector turístico, condominios campestres y usos comerciales.
- 4.3. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía plana.
- 4.4. **CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico Cálido seco. La altura promedio es de 1700 msnm, y la temperatura media anual es de 20 °C<sup>2</sup>
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MWXb, cuenta con un valor potencial de 49, y las siguientes características<sup>3</sup>:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MWXb	Cálido Seco	Depósitos coluvio aluviales mezclados	Typic Ustorthents, Typic Calcistolls	Superficial y moderadamente profundos, bien drenados, fertilidad media y baja	No Aplica

- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica, 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 Norte del municipio, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, se puede acceder en servicio particular, publico individual (taxi) y/o mototaxi y público colectivo (rutas intermunicipales), a cualquier hora prestados desde el centro del municipio, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 5 minutos.
5. **REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**  
**NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Fusagasugá – Cundinamarca, aprobado mediante Acuerdo 029 de 2001, y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación e Infraestructura de

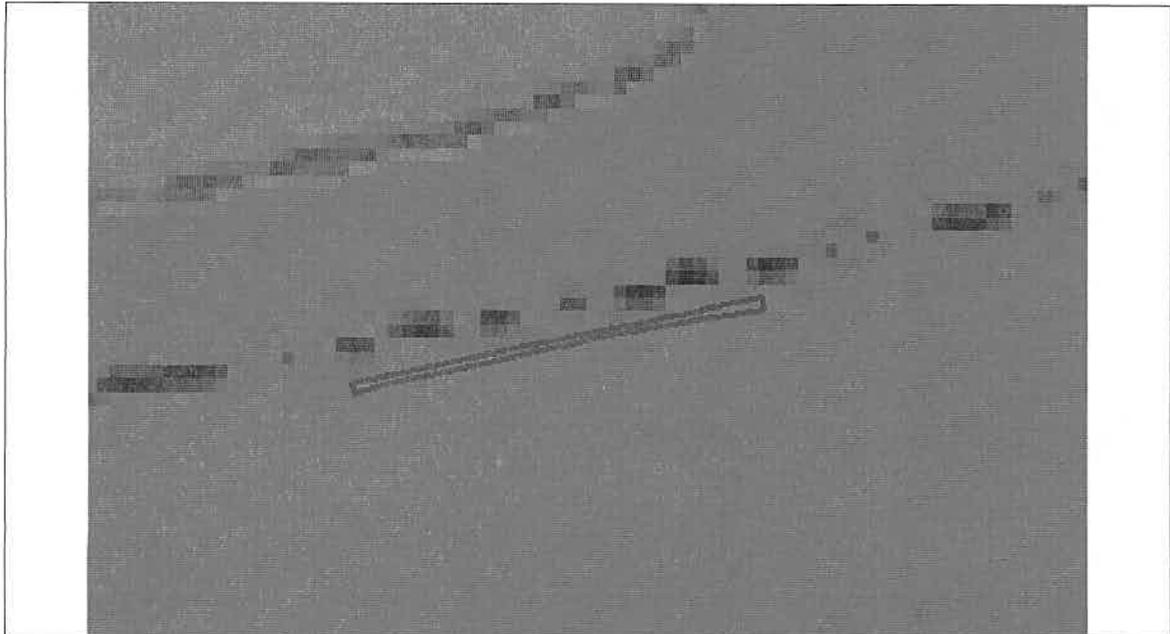
2 Ibid.

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.



**PREDIO TCBG-3-080**

Fusagasugá, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en una zona de las cual su uso es CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES (Ver anexo 16.2 – 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.	21'963.614,89 M2
■ ZONA DE PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA CAMPESTRE	26'127.118,94 M2
■ ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL	70'663.926,91 M2
■ PARQUE INDUSTRIAL ZONA 1R	846.279,49 M2
■ PARQUE INDUSTRIAL ZONA 2R (CENTRO AGROTECNOLÓGICO DE COMERCIALIZACION Y EXPOSICIONES DEL SUMAPAZ )	200.684,83 M2
■ ZONA SUBURBANA 1	3'782.964,46 M2
■ ZONA SUBURBANA 2	14'591.919,68 M2
■ CENTROS POBLADOS	181.696,88 M2
■ ZONA URBANA	13'019.404,10 M2
■ ZONA EXPANSION-1	1'041.826,82 M2
■ ZONA EXPANSION-2	38.533,71 M2
■ ZONA EXPANSION-3	68.091,52 M2
■ ZONA PLANTA TRATAMIENTO AGUAS RESIDUALES	
● ZONA TRATAMIENTO RESIDUOS SOLIDOS	
● ZONA PLANTA DE SACRIFICIO ANIMAL REGIONAL	

—	CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES.
—	DIVISION VEREDAL.
—	RIOS PRINCIPALES
—	DIVISION PREDIAL

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



**PREDIO TCBG-3-080**

**6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE**

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

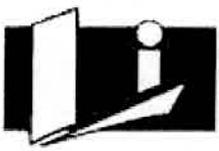


Fuente: Google Earth, Consulta: 08 de abril de 2022

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	27.973,40 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA:	682,28 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE:	0,00 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE:	27.291,12 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	682,28 m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial TCBG-3-080.



**PREDIO TCBG-3-080**

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	185,00 m	VÍA BOGOTÁ -GIRARDOT (Mj 1-9)
SUR	185,24 m	JAIME AUGUSTO ARCILA MONTOYA Y OTROS (Mj 11 - 27)
ORIENTE	5,35 m	CLUB CAMPESTRE LOS GANSOS (Mj 9-11)
OCCIDENTE	5,38 m	ASTRID BIENETH CARRILLO TABORDA Y OTROS (Mj 27-1)

Fuente: Ficha predial TCBG-3-080.

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

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

**Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1):** Área: 682,28 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido Seco, con pendiente plana, su uso actual es comercial, cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES.

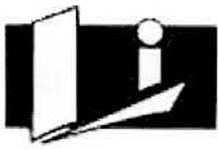
10

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

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

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

CONSTRUCCIÓN	MEDIDA	UNIDAD	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
<b>M1:</b> Sistema de drenaje de aguas lluvias con un tanque subterráneo de 9.00 x 6.15 m y 2.40 mts de profundidad en bloque pañetado con cubierta en lozas de concreto, y acometidas con tuberías de gres de 10" con una longitud de 69.51 en la tubería, cuenta con una caja de inspección de 0,8	1,00	Un	15	Regular	100

**PREDIO TCBG-3-080**

mx 0,80 m x 1,00 m Profundidad					
<b>M2:</b> Portón a 2 hojas en malla eslabonada de 4.80x2.80 m con marco en tubo de acero de 2" con un paral diagonal en cada hoja de 2" soportado en tubos de acero de 4".	1,00	Un	7	Bueno	30
<b>M3:</b> Cerca viva en limón en estado vigoroso de una línea, de 1.90 m de altura, con una separación de 0.40 m entre plantas.	180,09	m	N/A	N/A	N/A
<b>M4:</b> Cerramiento en malla eslabonada electrosoldada de 1.55 m de altura con marco metálico en Angulo de 1" en la parte superior e inferior y postes en tubos de acero de 2" cada 2.50 m, la altura de los tubos es de 2.10 m, toda la malla se encuentra soportada en piedra de corte reforzada con mortero de 0.50 m de alto y 0.45 m de ancho.	190,81	m	15	Bueno	100
<b>M5:</b> Perrería de 2.20x1.20m y 1 m de alto en bloque pañetado con cubierta en teja de asbesto.	1,00	un	15	Bueno	70
<b>M6:</b> Estructuras de columna tipo cercha en metal de 5.00 mts de alto.	7	un	15	Bueno	50

11

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

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD
CAUCHO BENJAMÍN (D= >60 CMS)	1	Un
TULIPÁN AFRICANO (D= 0,20-0,20 m)	1	Un
PASTOS NATURALES	669,28	m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial TCBG-3-080.

**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

**PREDIO TCBG-3-080**

compila las disposiciones del Decreto 1420 del 1998, y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 de 2008.

**MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.**

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

**MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.**

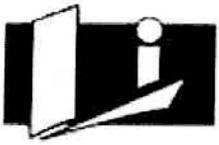
Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Ya que no se trata de una edificación nueva, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y la depreciación por estado de conservación, para eso se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, para así hallar el valor actual de la construcción.

12

**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 se encontraron las siguientes ofertas.

ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGA VEREDA EL TRIUNFO								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (M2)	AREA CONSTRUIDA (M2)
1	3102293240	Eduardo Lopez	Fusagasuga	El triunfo	Lote	\$ 11.500.000.000	115.000	0
2	3105805920	Felix Forero	Fusagasuga	El triunfo	Casa lote	\$ 2.800.000.000	10.000	825
3	3114487971	Luis Ramirez	Fusagasuga	El triunfo	Lote	\$ 160.000.000	1.500	0,00
4	3108120612 - 3017763029	Clara Lopez	Fusagasuga	El triunfo	Lote	\$ 260.000.000	2.312	0,00

**PREDIO TCBG-3-080****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 encontraron cuatro ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:

ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGA VEREDA EL TRIUNFO												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR (m <sup>2</sup> )	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR / m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL
1	3102293240	Eduardo Lopez	Fusagasuga	El triunfo	Lote	\$ 11.500.000.000,00	\$ 11.500.000.000	115.000	\$ 100.000	0,00	\$ -	\$ -
2	3105605920	Felix Forero	Fusagasuga	El triunfo	Casa Lote	\$ 2.800.000.000,00	\$ 2.520.000.000	10.000	\$ 112.000	825,00	GLOBAL	\$ 1.400.000.000
3	3114487971	Luis Ramirez	Fusagasuga	El triunfo	Lote	\$ 160.000.000,00	\$ 152.000.000	1.500	\$ 101.333	0,00	\$ -	\$ -
4	3108120812 - 3617783029	Ciana Lopez	Fusagasuga	El triunfo	Lote	\$ 260.000.000,00	\$ 249.600.000	2.312	\$ 107.958	0,00	\$ -	\$ -
MEDIA ARITMETICA						\$ 105.322,95						
DESVIACION ESTÁNDAR						5.650,36	LIMITE SUPERIOR	\$ 110.973,32				
COEFICIENTE DE VARIACION						5,36%	LIMITE INFERIOR	\$ 99.672,59				

**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.

13

**10. CÁLCULOS VALOR TERRENO****10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)****Unidad Fisiográfica 1**

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR TERRENO/M2
1	El triunfo	Lote	\$ 100.000
2	El triunfo	Casa Lote	\$ 112.000
3	El triunfo	Lote	\$ 101.333
4	El triunfo	Lote	\$ 107.958
PROMEDIO			\$ 105.323
DESVIACION ESTÁNDAR			5.650
COEF DE VARIACION			5,36
LIMITE SUPERIOR			\$ 110.973
LIMITE INFERIOR			\$ 99.673



**PREDIO TCBG-3-080**

De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el límite inferior encontrado en la zona teniendo en cuenta el área, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Metros cuadrados	m <sup>2</sup>	\$100.000

**10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:**

**Unidad Fisiográfica 1**

**Oferta 1:** Lote sobre la vía Panamericana, vereda El Triunfo, Tramo Fusa - Melgar, topografía plana a ligeramente plana, sin construcciones, el lote cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos. Fuente: información verificada en campo.

**Oferta 2:** Lote de terreno con construcciones, sobre la vía panamericana, después del peaje, con un área de terreno de 10.000 m<sup>2</sup> la componen 3 predios, cuenta con dos construcciones, una vitrina en buen estado de conservación junto con una zona dura, también una casa campestre en buen estado de conservación, tiene una topografía plana, cuenta con todos los servicios públicos. Fuente: información verificada en campo.

**Oferta 3:** Lote a 100 metros de la vía Panamericana, vereda El Triunfo, Tramo Fusa - Melgar, topografía plana, sin construcciones, el lote cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos. Fuente: información verificada en campo.

**Oferta 4:** Lote a 40 metros de la vía Panamericana, vereda El Triunfo, Tramo Fusa - Melgar, topografía plana a semi plana, sin construcciones, el lote cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos. Fuente: información verificada en campo.

14

**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.

**PREDIO TCBG-3-080****11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES****11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN**

El predio objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

**11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI**

El predio objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

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

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

**12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI**

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

15

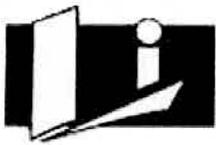
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	15	100	15,00%	3	25,16%	\$26.557.987,76	\$6.683.211,39	\$19.874.776,37	\$ 19.874.800
M2	7	30	23,33%	2	16,55%	\$3.055.125,64	\$505.648,07	\$2.549.477,57	\$ 2.549.500
M3	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	\$57.496,04	N/A	\$57.496,04	\$ 57.500
M4	15	100	15,00%	2	10,93%	\$278.846,06	\$30.490,98	\$248.355,08	\$ 248.400
M5	15	70	21,43%	2	15,21%	\$763.667,88	\$116.131,93	\$647.535,75	\$ 647.500
M6	15	50	30,00%	2	21,53%	\$1.132.432,14	\$243.854,54	\$888.577,60	\$ 888.600

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

En el área a intervenir se encuentran los siguientes cultivos y/o especies objeto de avalúo:

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
CAUCHO BENJAMÍN (D= >60 CMS)	1	Un	\$342.096
TULIPÁN AFRICANO (D= 0,20-0,20 m)	1	Un	\$34.320
PASTOS NATURALES	669,28	m <sup>2</sup>	\$245

Fuente: Estudio realizado por Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá.



**14. CONSIDERACIONES GENERALES.**

- El predio presenta una ubicación con frente sobre una vía principal Boqueron-Fusagasuga, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El predio esta ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo urbanístico comercial, el sector cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos básicos.
- El predio presenta un topografía definida como plana.
- El predio objeto de avaluo no presenta servidumbres en el area requerida.
- El predio objeto de avaluo no presenta zonas de protección en el area requerida.
- De acuerdo a lo establecido por el decreto 1170 de 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.
- Aclaramos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.



15. RESULTADO DE AVALÚO

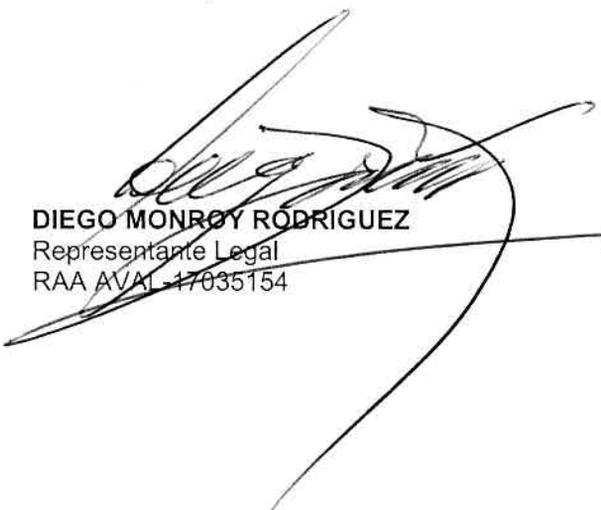
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	m2	682,28	\$ 100.000	\$ 68.228.000
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 68.228.000</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	un	1,00	\$ 19.874.800	\$ 19.874.800
M2	un	1,00	\$ 2.549.500	\$ 2.549.500
M3	m	180,09	\$ 57.500	\$ 10.355.175
M4	m	190,81	\$ 248.400	\$ 47.397.204
M5	un	1,00	\$ 647.500	\$ 647.500
M6	un	7	\$ 888.600	\$ 6.220.200
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 87.044.379</b>
<b>CULTIVOS ESPECIES</b>				
CAUCHO BENJAMIN (D= >60 CMS)	un	1,00	\$ 342.096	\$ 342.096
TULIPAN AFRICANO (D= 0,20-0,20 m)	un	1,00	\$ 34.320	\$ 34.320
PASTOS NATURALES	m2	669,28	\$ 245	\$ 163.974
<b>TOTAL CULTIVOS ESPECIES</b>				<b>\$ 540.390</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 155.812.769</b>

TOTAL AVALÚO: CIENTO CINCUENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS DOCE MIL SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$155.812.769,00).

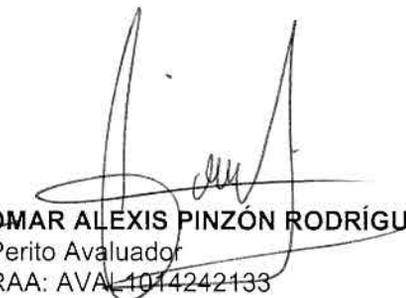
17

Bogotá, D.C., 25 de mayo de 2022.

Cordialmente,



**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**  
Representante Legal  
RAA AVAL-17035154



**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**  
Perito Avaluador  
RAA: AVAL1074242133

*28/Jan/2022*



PREDIO TCBG-3-080

16. DOCUMENTOS ANEXOS

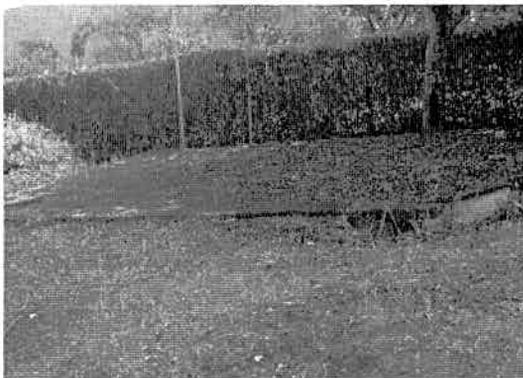
16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO

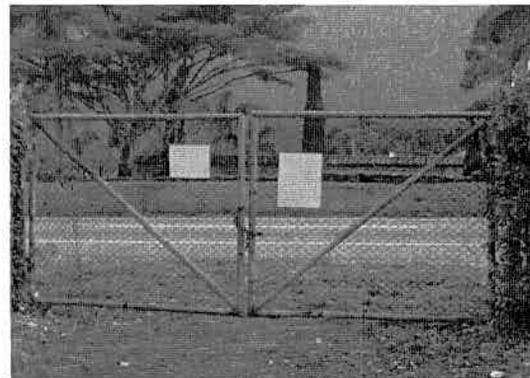


CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1



M2

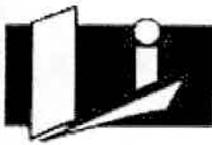


M3



M4



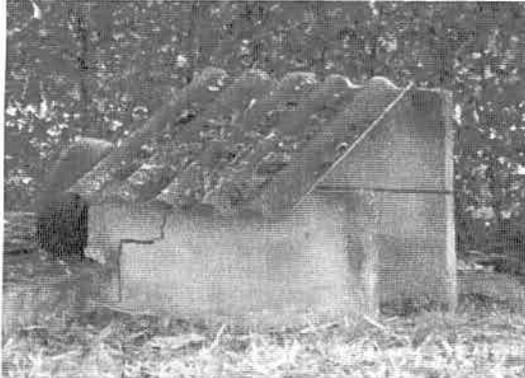


**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



M5



PREDIO TCBG-3-080  
M6



**CULTIVOS Y/O ESPECIES**

**TULIPÁN AFRICANO**

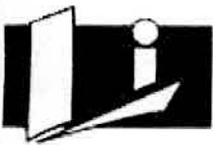


**CAUCHO**



**PASTO NATURAL**





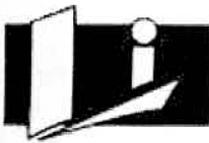
**16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO**

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

FECHA: 19 DE JUNIO DE 2018

RADICACION: 108

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO	
Propietario: SERTINTAS LIMITADA Número Catastral: 00-01-0001-0447-000 Número Matrícula Inmobiliaria: 157-49881 Área del predio: 27.973 m <sup>2</sup> Clasificación del Suelo: SUB-URBANO No. 03 Localización: VEREDA EL TRIUNFO Dirección: LT 1 Datos del solicitante: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI Número de recibó: 00-2018012965	
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	
Georeferenciado: NO Detalles del Entorno: NO Curvas de nivel: NO Localización del predio: NO	
Cuadro de coordenadas: NO Cuadro de medidas y distancias: NO Cuadro de áreas: NO Identificación de Vecinas de los predios colindantes: NO	
DEFINICIÓN	
<b>AFECTACIONES HIDRICAS</b> Ronda Hídrica:	NINGUNA
<b>AFECTACIONES VIALES</b> Plan Vial:	<p align="center"><u>VIA PANAMERICANA</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Faja de retiro forzoso desde borde de vía (Ley 1228 de 2008).</li> <li>Arteriales o de primer orden: Las vías que conforman el sistema Nacional de Carreteras o red vial Nacional, 60 metros.</li> <li>Franja de aislamiento (Decreto 4098 de 2008), 05 metros.</li> <li>Calzada de desaceleración de ingreso al predio (Decreto 4098 de 2008), 08 metros.</li> </ol> <p align="center">NOTA: SE DEBE PARAMENTAR MÍNIMO 11 METROS A PARTIR DEL SUR DE LA CALZADA EXTERNA DE LA VÍA PANAMERICANA</p>
<b>AREAS DE RESERVA O ZONA DE PROTECCIÓN:</b>	NINGUNA
<b>PATRIMONIO DE INTERES CULTURAL</b>	NINGUNA
<b>OTRAS AFECTACIONES</b>	NINGUNA



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

FECHA: 19 DE JUNIO DE 2018

RADICACION: 109

OBSERVACIONES
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dar cumplimiento a la Normas Sismo Resistente Colombiana (NSR-2010) Ley 400 del 87 Según su categoría</li> <li>• Anexo: Factibilidad de servicio públicos, con planos de esquemas, enlace al servicio público (Acueducto, red eléctrica.)</li> <li>• 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.</li> <li>• El presente concepto es de carácter informativo. No constituye un permiso de funcionamiento. Ni carga derechos ni obligaciones al peticionario. (Numeral 3 Artículo 51 del Decreto 1469 de 2010, recopilado por el Decreto 1077 de 2015).</li> <li>• Si este concepto de uso del suelo permite una actividad comercial deberá cumplir con lo siguiente:             <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Los requisitos exigidos en la ley 222 del 95.</li> <li>b. La actividad comercial se deberá desarrollar en el interior del establecimiento y no en el espacio público.</li> </ol> </li> <li>• Los usos que se puedan ejercer en el predio son los autorizados por la respectiva licencia de construcción.</li> <li>• Predio parcialmente construido.</li> </ul>
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</p> <p><b>ARTÍCULO 316 – ZONAS SUB-URBANAS</b></p> <p>DEFINICIÓN: El suelo suburbano lo constituyen las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos de suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la ley 99 de 1993 y la ley 142 de 1994.</p> <p>Sección 2. ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO RURAL EN EL MUNICIPIO DE FUSAGASUGA</p> <p>Para la clasificación de los usos del suelo en la zona rural se establecen las siguientes zonas: (Ver plano No. 12)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ZONA DE PROTECCION</li> <li>2. ZONA DE CONSERVACION HIDROLOGICA Y DE NACIMIENTOS</li> <li>3. ZONAS DE AMORTIGUACION DE AREAS PROTEGIDAS</li> <li>4. ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA</li> <li>5. ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL</li> <li>6. ZONA PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA CAMPESTRE.</li> <li>7. PARQUE DE ACTIVIDAD ECONOMICA</li> <li><b>8. CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES</b></li> <li>9. ZONA MULTIPLE ESPECIAL</li> </ol> <p>PARAGRAFO 1: En la zona rural se establece una categoría de zona suburbana. Para esta zona se le asigna el uso de vivienda campestre, recreacional y turística, de acuerdo a lo establecido en el plano de zonificación del suelo rural (Plano No. 12).</p>



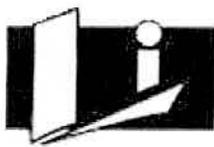
## PREDIO TCBG-3-080

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

FECHA: 18 DE JUNIO DE 2018

RADICACION: 109

8. CORREDORES VIALES DE SERVICIOS RURALES			
<p>Esta actividad se encuentra ubicada a las vías de primer orden y puede ser objeto a desarrollos diferentes al uso principal. Se refiere específicamente a la franja paralela a la vía Panamericana, en el tramo comprendido por la proyección de la vía variante y el Plan de Chiriquá en las veredas La Puerta y El Trunfo 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)</p>			
<p><b>USO PRINCIPAL:</b> 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.</p>			
<p><b>USO COMPATIBLE:</b> Terminal de transportes terrestre, de pasajeros y de carga.</p>			
<p><b>USO CONDICIONADO:</b> Comercio de insumos agropecuarios, agroindustria, industria, establecimiento de valles y avises (según lo dispuesto en la ley 140 de 1997), estaciones de servicio, depósitos de gas, centros vacacionales.</p>			
<p>Estos usos quedan condicionados al trámite de la licencia ambiental ante la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR.</p>			
<p><b>USO PROHIBIDO:</b> Minería y Parcelaciones.</p>			
<p><b>ÁREA MÍNIMA DE ACTUACION URBANÍSTICA:</b> El área mínima del predio sobre el cual se desarrollará será 09 (9) una hectárea.</p>			
<p><b>ÍNDICE DE OCUPACION:</b> El índice máximo de ocupación será del 20% del área del predio, y el restante 80% es el área a reforestar con especies nativas.</p>			
<p><b>ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN:</b> El índice máximo de construcción será del 30% del área del lote.</p>			
<p>VIVIENDA INTERÉS SOCIAL (Decreto 075 del 21 de Enero de 2002)</p>			
APLICA	SI	NO	X
OBSERVACIONES			
<p>* Respecto al proyecto, para el área de interés de vivienda social, se debe tener en cuenta que el proyecto de vivienda social se encuentra en el predio TCBG-3-080, el cual es de propiedad pública, por lo tanto, el proyecto de vivienda social debe ser desarrollado por el sector público, en el marco de la Ley 140 de 1997, y no por el sector privado.</p>		<p><i>[Firma]</i>  <b>DR. FABIAN RASCOAL RUIZ</b>          SECRETARÍA DE PLANEACIÓN</p> <p><i>[Firma]</i>  <b>ARG. TANIA B. GUALPEROS GIL</b>          COORDINADORA DE PLANEACIÓN URBANÍSTICA</p>	



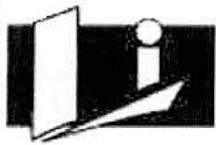
**PREDIO TCBG-3-080**

**16.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS**

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ										
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU										
3-080										
ANEXO	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem	
M1	M1. Sistema de drenaje de aguas lluvias con un tanque subterráneo de 9.00x6.15m y 2.40mts de profundidad en bloque pañetado con cubierta en losas de concreto, y acometidas con tuberías de gris de 10" con una longitud de 89.51 en la tubería, cuenta con una caja de inspección de 0.8 mx0.80 m x 1.00 m Profundidad.	Replanteo	m2	\$ 2,842.00	55.35	\$ 157,304.70				
		Excavación manual general	m3	\$ 21,781.00	132.84	\$ 2,893,388.04				
		Muro Bloque Divisorio Esfreado No.5	m2	\$ 34,858.00	72.72	\$ 2,520,329.76				
		Pañete impermeabilizado mayor 1:3	m2	\$ 36,133.00	72.72	\$ 2,626,864.56				
		Placa en concreto 3200 PSI 10cm mala exec.	m2	\$ 111,114.00	55.35	\$ 6,152,159.90				
		Placa en concreto 3200 PSI 10cm mala exec. Entre piso	m2	\$ 91,949.00	55.35	\$ 5,089,377.15	26,557,987.76	\$ 26,557,987.76	un	
		Tubo Clase II concreto Sin Reforzado 10"	m	\$ 71,815.00	69.51	\$ 4,977,959.65				
		Caja de inspección 80cmx80cm	un	\$ 522,365.00	1.00	\$ 522,365.00				
		Mano de obra	Hc	\$ 20,253.00	80.00	\$ 1,620,240.00				
		Total costo directo						\$ 26,557,987.76		
Total Construcción			Unidad		1.00	\$ 26,557,987.76				
M2	M2. Portón a 2 hojas en malla estabonada de 4.60x2.80m con marco en tubo de acero de 2" con un paraf diagonal en cada hoja de 2" soportado en tubos de acero de 4".	Cerramiento en malla estabonada	m2	\$ 126,627.00	13.44	\$ 1,701,866.88				
		Tubo estructural redonda Negro 2" Esp. 2.5 MM (6M)	m	\$ 15,190.00	29.18	\$ 428,233.26				
		Tubo estructural redonda Negro 4" Esp. 3 MM (6M)	m	\$ 34,896.00	7.38	\$ 257,532.48				
		Soldadura eléctrica de 3/32" 68 barras	kg	\$ 51,151.00	1.00	\$ 51,151.00	3,055,125.64	\$ 3,055,125.64	un	
		Mano de obra HH	Hc	\$ 38,522.00	18.00	\$ 618,352.00				
		Total costo directo						\$ 3,055,125.64		
Total Construcción			Unidad		1.00	\$ 3,055,125.64				
M3	M3. Cerca viva en limon en estado vigoroso de una línea de 1.30m de altura, con una separación de 0.40m entre plantas, sobre M4.	Limon	m	\$ 46,250.00	180.00	\$ 8,325,000.00				
		Mano de obra	Hc	\$ 20,253.00	100.00	\$ 2,025,300.00				
		Total costo directo					\$ 10,350,300.00	\$ 10,350,300.00	m	
Total Construcción			metros		180.00	\$ 8,325,000.00				
M4	M4. Cerramiento en malla estabonada electrosoldada de 1.55m de altura con marco metálico en ángulo de 1" en la parte superior e inferior y postes en tubos de acero de 2" cada 2.50m, la altura de los tubos es de 2.10m, toda la malla se encuentra soportada en piedra de corte reforzada con mortero de 0.50m de alto y 3.45m de ancho.	Replanteo	m2	\$ 2,842.00	85.86	\$ 244,014.12				
		Excavación manual general	m3	\$ 21,781.00	6.59	\$ 143,698.79				
		Cerramiento en malla estabonada	m2	\$ 126,627.00	256.76	\$ 32,651,201.52				
		Tubo cerramiento Negro 2" 16 MI ESP. 0.59	m	\$ 9,395.00	267.00	\$ 2,448,465.00				
		Ángulo 1"x1" (2.44 m) cal. 26	m	\$ 1,118.00	381.62	\$ 426,651.18				
		Razon de piedra	m3	\$ 36,018.00	42.93	\$ 1,548,250.74	53,206,815.96	\$ 278,846.06	m	
		Concreto corriente grava común 3200 PSI	m3	\$ 422,939.00	37.17	\$ 15,711,862.63				
		Mano de obra	Hc	\$ 20,253.00	150.00	\$ 3,037,950.00				
		Total costo directo						\$ 53,206,815.96		
		Total Construcción			metros		190.81	\$ 278,846.06		
M5	M5. Paredes de 2.20x1.20m y 1m de alto en bloque pañetado con cubierta en teja de asbesto.	Replanteo	m2	\$ 2,842.00	2.64	\$ 7,502.88				
		Teja perfil 7 N/A 122x92 Cm	un	\$ 16,100.00	1.00	\$ 16,100.00				
		Muro Bloque Divisorio Esfreado No.5	m2	\$ 34,858.00	6.82	\$ 237,674.40				
		Pañete liso muros 1:4	m2	\$ 25,174.00	13.00	\$ 327,262.00	763,667.68	\$ 763,667.68	un	
		Mano de obra	Hc	\$ 20,253.00	6.00	\$ 121,518.00				
		Total costo directo						\$ 763,667.68		
Total Construcción			Unidad		1.00	\$ 763,667.68				
M6	M6. Estructuras de columna tipo cercha en metal de 3.00 mts de alto.	Perfil Metálico WP X 17	m	\$ 87,577.00	70.00	\$ 6,130,390.00				
		Soldadura eléctrica de 3/32" 68 barras	kg	\$ 51,151.00	5.00	\$ 255,755.00				
		Mano de obra HH	Hc	\$ 38,522.00	40.00	\$ 1,540,880.00				
		Total costo directo					\$ 7,927,025.00	\$ 7,927,025.00	un	
		Total Construcción			Unidad		7.00	\$ 1,132,432.14		

**16.4. PRESUPUESTO TRASLADO**

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ									
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU									
3-080									
ANEXO	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem
T1	T1. En el área requerida se evidencian 4 postes con luminaria que deberán ser objeto de traslado.	Mano de obra FF	Hc	\$ 61,580.00	16.00	\$ 985,280.00			
		Grúa Manual para 1 TON	d	\$ 40,412.00	1.00	\$ 40,412.00			
		Acometida de circuito cable cu 3x2+1x4AWG 1-1/2 pvc	m	\$ 140,966.00	5.00	\$ 704,830.00			
		Herramienta menor	%		10.00	\$ 98,528.00			
		Total costo directo					\$ 1,829,050.00	\$ 1,829,050.00	un
		Total Construcción			un		1.00	\$ 1,829,050.00	



**PREDIO TCBG-3-080**

**16.5. PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES**

ESPECIE	DAP (0,10- 0,20 m)	DAP (0,21-0,40m)	DAP (0,40-0,60m)	DAP (> 0,61 m)
CAUCHO	\$ 3,927	\$ 31,417	\$ 130,904	\$ 342,096
TULIPÁN AFRICANO	\$ 8,580	\$ 34,320	\$ 68,640	\$ 85,800
LIMÓN	\$ 18.500	\$ 74.000	\$ 148.000	\$ 185.000

LIMON				
VALOR UNITARIO ESPECIE	DENSIDAD SIEMBRA POR M	DISTANCIA SEMBRADA	# Plantas/Metro lineal	VALOR M
\$ 18.500,00	0,40	1	2,5	\$ 46.250

ESPECIE	M2
PASTOS NATURALES	\$ 245

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



**PREDIO TCBG-3-080**

**16.6. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.**

**I. CALCULO ESTIMADO DE GASTOS**

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

**II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES**

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 7.316.200	Traslado postes
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	
<b>VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE</b>	<b>\$ 7.316.200</b>	

25

Bogotá, D.C., 25 de mayo de 2022.

Cordialmente,

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

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



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO TCBG-3-080**

**ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS  
LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.  
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS  
ACTA N° TCBG-3-080**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 25 de mayo de 2022, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato N° 68IF2C7748-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

**MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS**

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

Actuó como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Valor Avalúo
1	TCBG-3-080	\$155.812.769

**SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40**

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

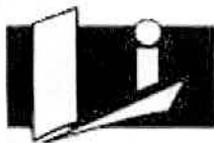
Los miembros del Comité participaron activamente en los análisis de estos estudios, expresaron sus diferentes conceptos sobre los mismos aportando el conocimiento y la experiencia de cada uno de ellos, haciendo relación, igualmente, a la metodología utilizada especialmente la referente al Método de comparación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

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

26

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

**Telefax: 6123378**  
**Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507**  
**e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com**  
**Bogotá D.C. Colombia**



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO TCBG-3-080**

**COMITÉ DE AVALÚOS**



**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**

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



**SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN**

Miembro Comité  
RAA AVAL-1024546304



**JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO**

Director del proyecto  
RAA AVAL-80095537



**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**

Perito evaluador  
RAA AVAL-1014242133

27

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

FECHA: 19 DE JUNIO DE 2018

RADICACION: 109

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO	
Propietario: <b>SERTINTAS LIMITADA</b> Número Catastral: <b>00-01-0001-0447-060</b> Número Matricula Inmobiliaria: <b>157-49981</b> Área del predio: <b>27.973 m<sup>2</sup></b> Clasificación del Suelo: <b>SUB-URBANO No. 03</b> Localización: <b>VEREDA EL TRIUNFO</b> Dirección: <b>LT 1</b> Datos del solicitante: <b>AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI</b> Numero de recibo: <b>08-2018012965</b>	
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	
Georeferenciado: <b>NO</b> Detalles del Entorno: <b>NO</b> Curvas de nivel: <b>NO</b> Localización del predio: <b>NO</b>	
<b>CUADRO DE COORDENADAS: NO</b> <b>CUADRO DE MOJONES Y DISTANCIAS: NO</b> <b>CUADRO DE ÁREAS: NO</b> <b>IDENTIFICACIÓN DE VECINOS DE LOS PREDIOS COLINDANTES: NO</b>	
DEFINICIÓN	
<b>AFECTACIONES HIDRICAS</b> Ronda Hidrica:	<b>NINGUNA</b>
<b>AFECTACIONES VIALES</b> Plan Vial:	<p style="text-align: center;"><b>VIA PANAMERICANA</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Faja de retro forzoso desde borde de vía (Ley 1228 de 2008);</li> <li>Arteriales o de primer orden: Las vías que conforman el sistema Nacional de Carreteras o red vía Nacional. 60 metros.</li> <li>Franja de aislamiento (Decreto 4066 de 2008). 05 metros.</li> <li>Calzada de desaceleración de ingreso al predio (Decreto 4066 de 2008). 08 metros.</li> </ol> <p style="text-align: center;"><small>DOBLE CALZADA</small></p>  <p style="text-align: center;"><b>NOTA: SE DEBE PARAMENTAR MINIMO 33 MTS A PARTIR DEL EJE DE LA CALZADA EXTERNA DE LA VIA PANAMERICANA</b></p>
<b>AREAS DE RESERVA O ZONA DE PROTECCIÓN:</b>	<b>NINGUNA</b>
<b>PATRIMONIO DE INTERES CULTURAL</b>	<b>NINGUNA</b>
<b>OTRAS AFECTACIONES</b>	<b>NINGUNA</b>