



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000002871

Bogotá D.C., 30 ENE. 2023

Señor:

LUIS ALBERTO MALAGÓN MARTÍNEZ identificado con cédula (C.C No 19.371.759).

Predio denominado VILLA LUZ

Vereda CHINAUTA LA PUERTA

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. 202250000066401 del 10 de noviembre de 2022. Predio TCBG-3-235.

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 10 de noviembre de 2022 se expidió la Oferta Formal de Compra No. 202250000066401, por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un predio denominado VILLA LUZ, ubicado en la Vereda CHINAUTA LA PUERTA (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria) LA PUERTA (Según Escritura Pública), Municipio de FUSAGASUGÁ (Según Escritura Pública, Departamento de Cundinamarca, localizado en las abscisas: Inicial K015+216,13 - Final K015+230,99; localizado en la margen Derecho del proyecto, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. **157-53719** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Cédula Catastral No. **252900001000000002188900000000**, cuyo titular del 50% del derecho real de dominio es el señor: **LUIS ALBERTO MALAGÓN MARTÍNEZ** identificado con cédula de ciudadanía No. **19.371.759**.

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. 20235000002871

Que el día 10 del mes de noviembre del año 2022, se envió la citación con radicado No. CU002830875CO, 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 de la dirección del predio el día 23 de noviembre de 2022 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. 202250000066411, 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 24 de noviembre de 2022 y desfijada el 30 de noviembre de 2022, 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,



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 CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |

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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000066401

Bogotá D.C., **10 NOV. 2022**

Señores:

LUIS ALBERTO MALAGON MARTINEZ (C.C. 19.371.759)

MARÍA ARGELIA OCAMPO DE ORREGO (C.C. 29.087.215)

Predio denominado VILLA LUZ

Vereda CHINAUTA LA PUERTA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Vereda LA PUERTA (Según Escritura Pública)

Municipio de FUSAGASUGA

Departamento de Cundinamarca

REFERENCIA:

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

ASUNTO:

Oficio por el cual se presenta la **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno y sus mejoras ubicados en las siguientes abscisas inicial: K015+216,13 Abscisa Final: K015+230,99; localizado en la margen Derecha del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT**, unidad Funcional 3, a segregarse del Predio denominado VILLA LUZ, Vereda CHINAUTA LA PUERTA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Vereda LA PUERTA (Según Escritura Publica), Municipio de FUSAGASUGA, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **252900001000000002188900000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-53719** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-3-235**.

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. 202250000066401

Respetados señores:

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

De acuerdo con el mencionado Contrato de Concesión y con fundamento en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-** ha delegado a **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, la totalidad del proceso de adquisición predial de los inmuebles necesarios para la ejecución del mencionado Proyecto Vial.

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere por motivos de utilidad pública y de conformidad al artículo 58 de la ley 388 de 1997, un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. TCBG-3-235, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado VILLA LUZ, Vereda CHINAUTA LA PUERTA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Vereda LA PUERTA (Según Escritura Publica), Municipio de FUSAGASUGA, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. 2529000010000000021889000000000, Matrícula Inmobiliaria No. 157-53719 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **VEINTE COMA SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS (20,62 M²)**, junto con sus construcciones, mejoras, cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA IMBILIARIA DE BOGOTA D.C.**, el **29 de AGOSTO de 2022**, por la suma de: **SEIS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL CIENTO OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$6.894.108)** Correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones, mejoras, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:



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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000066401

15. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m2	20,62	\$ 138.000	\$ 2.845.560
TOTAL TERRENO				\$ 2.845.560
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m2	4,99	\$ 130.500	\$ 651.195
M2	m	4,87	\$ 339.500	\$ 1.653.365
M3	un	1,00	\$ 690.500	\$ 690.500
M4	un	1,00	\$ 1.049.500	\$ 1.049.500
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 4.044.560
CULTIVOS Y/O ESPECIES				
Pastos Naturales	m2	15,64	\$ 255	\$ 3.988
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 3.988
TOTAL AVALÚO				\$ 6.894.108

TOTAL AVALÚO: SEIS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL CIENTO OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$6.894.108,00).

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 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 el(la)(los) propietario(a)(s) tendrá(n) un término de **quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad**, bien sea aceptándola o rechazándola, con ocasión de lo cual deberá manifestarlo al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse a los números telefónicos 3228348630 – 3104527758 o a los correos electrónicos correspondencia@consorcioruta40.com y jpobregon@consorcioruta40.com.

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. 20225000066401

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 el propietario o poseedor 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.

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.



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. 202250000066401

Que sobre el inmueble objeto de adquisición parcial existente las siguientes limitaciones, medidas cautelares y/o gravámenes, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-53719 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá:

- EMBARGO POR JURISDICCIÓN COACTIVA acto jurídico realizado mediante el oficio S/N del 25 de octubre de 2011 de la Secretaría de Hacienda de Fusagasugá, debidamente inscrita en la anotación No. 006, del folio de matrícula Inmobiliaria No. 157-53719 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.
- Medida Cautelar, consistente en Oferta Formal de Compra, constituida mediante Oficio 015881 del 26 de diciembre de 2007 suscrito por el Instituto Nacional de Concesiones - INCO ahora Agencia Nacional de Infraestructura - ANI., debidamente registrado en la anotación No. 005.

Cabe precisar que el predio de su propiedad previamente individualizado, objeto de la presente oferta formal de compra con codificación interna **TCBG-3-235**, y codificación **CABG-02-3-R-104**, del proyecto Concesión Autopista Bogotá – Girardot, identificado con la matrícula inmobiliaria No. **157-53719** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, corresponde parcialmente a un pasivo predial.

No obstante, lo anterior, de conformidad con la ficha predial **TCBG-3-235** de fecha 10 de junio de 2021, los insumos prediales objeto de gestión por parte del proyecto Ampliación a tercer carril Bogotá – Girardot se elaboran sobre el área requerida excluyendo el área determinada como pasivo predial.

Esta oferta formal de compra respecto al área contenida en la mencionada ficha predial **CABG-02-3-R-104**, del proyecto Concesión Autopista Bogotá – Girardot, cuyo saneamiento no se ha realizado por parte de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI, corresponde a un pasivo predial que es necesario para el acometimiento de las obras que tiene que adelantar VIA 40 EXPRESS S.A.S., en el marco del Contrato de Concesión APP No. 4 de 2016, ya que el área anteriormente ofertada, corresponde a un área previamente requerida de 139,65 m² para la construcción de la Doble Calzada proyecto Concesión Autopista Bogotá – Girardot.

En el entendido de que la ANI "(...) adelantará la gestión para concluir los procesos pendientes de la ejecución del Contrato GG-040 de 2004 y asumirá los costos para la gestión predial y para concluir la adquisición de los predios" del pasivo predial¹, según lo advirtió en el proceso

¹ "(...) los pasivos prediales están referidos a aquellos procesos de adquisición de predios que fueron requeridos para la ejecución del contrato GG-040 de 2004 y que, al momento de la reversión, aún no han sido concluidos". Definición tomada textualmente de la observación realizada número 20 por la

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. 20225000066401

de selección VJ-VE-APP-IPVSA-004-2016, el Concesionario ha solicitado a la ANI, priorizar y culminar la negociación para la franja de terreno objeto de la precitada oferta formal de compra.

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-3-235, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el **29 de AGOSTO 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 FUSAGASUGA.

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

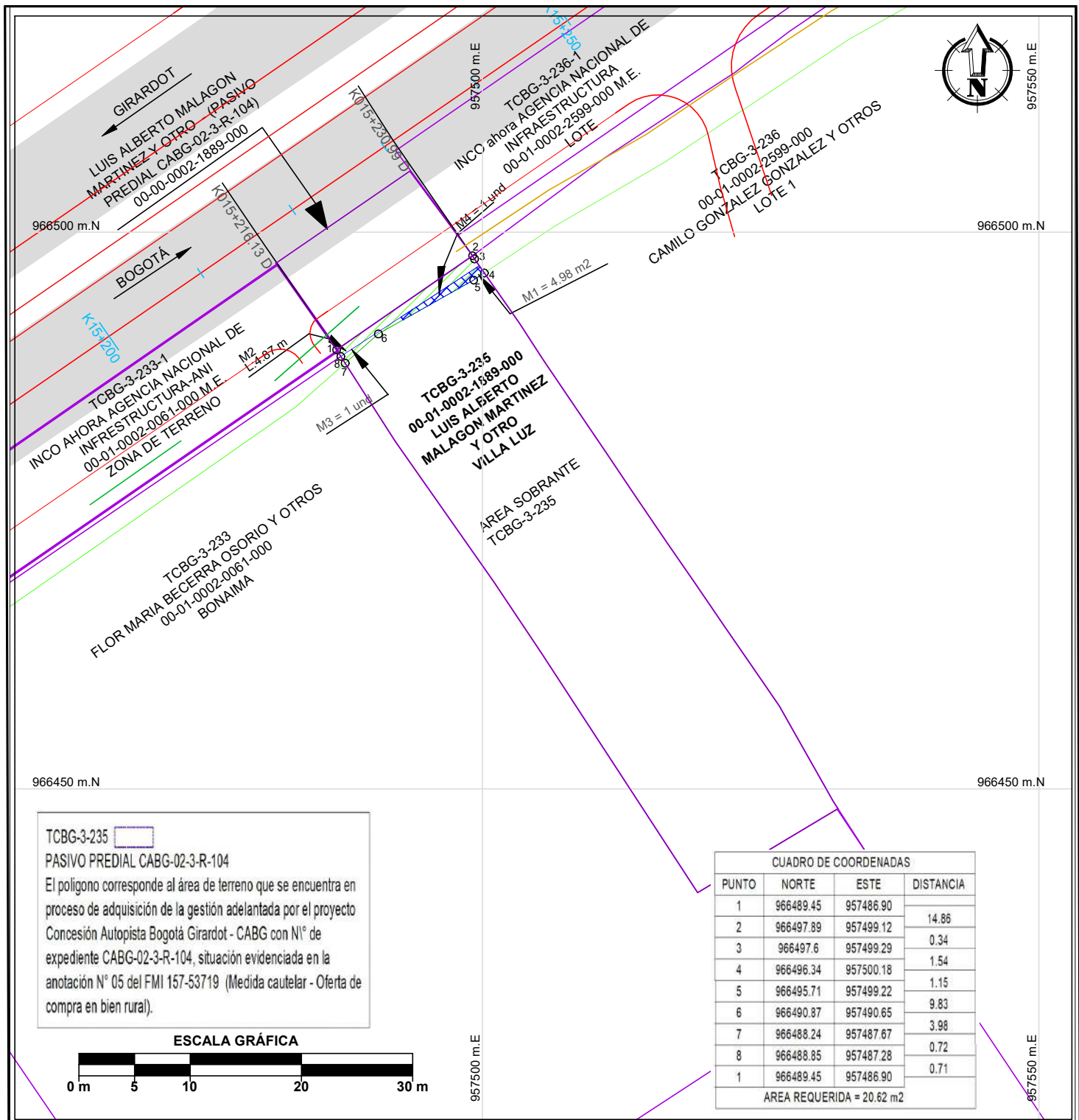
[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |

empresa Estructura Plural Vías a Girardot y respuesta dada por la ANI al pliego de condiciones de la selección abreviada menor cuantía con precalificación No. VJ-VE-APP-IPVSA-004-2016, así como a las observaciones realizadas durante la audiencia de aclaraciones al pliego de condiciones.

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

www.via40express.com

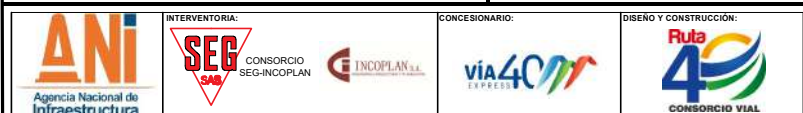
[illegible]



AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

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

APROBÓ: ANDRÉS MAURICIO AGUIRRE CANO
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-319888 CND



ELABORÓ: MELISSA SANTANA BARRIOS
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-340154 CND

DIBUJÓ: MELISSA SANTANA BARRIOS
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-340154 CND

PROPIETARIO:
LUIS ALBERTO MALAGON MARTINEZ Y OTRO

CONVENCIONES

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

CUADRO DE AREAS (M2)				
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:
20.62 M2	1005.00 M2	0,00 M2	984.38 M2	0,00 M2

FECHA ELAB.:
10/06/2021

ESCALA:
1:500

UNIDAD FUNCIONAL:
3

PLANO:
1 De 1

No. CATASTRAL
252900001000000021889000000000

FICHA GRAFICA No.
TCBG-3-235

Bogotá D.C., 23 de septiembre de 2022

CSI-ANI-OBRA-04556

Al contestar favor citar este consecutivo

Doctor

FRANCOIS REGIS LE MIERE

Director de Proyecto

CONCESIONARIO VIA 40 EXPRESS SAS

Ciudad.



Rad No 2022-4000-004729-2

Fecha 28/09/2022 9:43:31 a. m.

Destino: GERENCIA CONTRACTUAL

Remite: ESP SEG CONSORCIO SEG II

VIA 40

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

Asunto: Predial Avalúos: Comunicación Vía 40 Express No. 202250000055391. Remisión respuesta observaciones a los avalúos de la entrega julio dos, para la aprobación de Interventoría.

Respetado Doctor,

En atención al oficio del asunto, se verificó a satisfacción las respuestas emitidas por el Concesionario, referente a las observaciones realizadas a la revisión de los informes de avalúos y según lo dispuesto en el capítulo IV, numeral 8.6, literales (i), (j) del apéndice 7 del contrato de Concesión; la Interventoría procede a la aprobación de los mismos, así:

REVISIÓN DE 9 AVALÚOS RECIBIDOS EL 17 DE AGOSTO DE 2022

#	Avalúo	Aprobado Si/No	Nota
1	TCBG-2-026	sí	Informe de avalúo (Revisión) fechado el 28/jul/2022 Predio sí presenta reproceso de insumos técnicos, con avalúo previamente aprobado vigente hasta el 30-oct-2022 (sabana de avalúos del 30-06-2022), sin registro de oferta formal de compra (sabana predial del 30-07-2022).
2	TCBG-3-060A	sí	Informe de avalúo fechado el 29/jul/2022 predio no tiene reprocesos de insumos técnicos y sin avalúos previamente aprobados (sabana predial del 30-07-2022)
3	TCBG-3-109	sí	Informe de avalúo fechado el 30/jul/2022 Predio sí presenta reproceso de insumos técnicos, con avalúo previamente aprobado, vencido el 20-sep-2020 (sabana de avalúos del 30-07-2022), sin registro de oferta formal de compra (sabana predial del 30-07-2022).
4	TCBG-3-235	sí	Informe de avalúo fechado el 29/ago/2022 Predio sí presenta reproceso de insumos técnicos, con avalúo previamente aprobado vigente hasta el 27-ago-2022 (sabana de avalúos del 30-07-2022) sin registro de oferta formal de compra (sabana predial del 30-07-2022).



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-3-235

CLASE DE INMUEBLE:	SUBURBANO- LOTE DE TERRENO
DIRECCIÓN:	VILLA LUZ
VEREDA:	LA PUERTA (CHINAUTA)
MUNICIPIO:	FUSAGASUGA
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., AGOSTO 29 DE 2022

✓ 23/sep/2022

**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-3-235

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.	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
2.	DOCUMENTOS CONSULTADOS	4
3.	INFORMACIÓN JURÍDICA	5
3.1.	PROPIETARIOS.....	5
3.2.	TÍTULO DE ADQUISICIÓN	5
3.3.	MATRICULA INMOBILIARIA.....	5
3.4.	OBSERVACIONES JURÍDICAS	5
4.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	5
4.1.	DELIMITACIÓN DEL SECTOR.....	5
4.2.	ACTIVIDAD PREDOMINANTE	6
4.3.	TOPOGRAFÍA.....	6
4.4.	CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS	6
4.5.	CONDICIONES AGROLÓGICAS	6
4.6.	SERVICIOS PÚBLICOS.....	6
4.7.	SERVICIOS COMUNALES	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

2



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-3-235

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-3-235

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:** La Puerta (Chinauta).
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Villa Luz.
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K 015+216,13 D y abscisa final K 015+230,99 D.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Residencial.
- 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 CORREDOR DE SERVICIOS RURALES.

4

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula. Catastral actual	25-290-00-01-00-00-0002-1889-0-00-00-0000
Área de terreno	0 Ha 1.005,0 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	51,0 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2022	\$104.372.000

Fuente: Certificado Catastral

1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 19 de agosto de 2022.

1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 29 de agosto de 2022.

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Ficha predial del PREDIO TCBG-3-235
- Certificados Uso del Suelo
- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-3-235

**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-3-235

- Certificado Catastral
- Títulos de Adquisición
- Ficha de matrícula inmobiliaria 157-53719

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

NOMBRES	IDENTIFICACIÓN	DERECHO DE CUOTA
LUIS ALBERTO MALAGON MARTINEZ	C.C. 19.371.759	50%
MARÍA ARGELIA OCAMPO DE ORREGO	C.C. 29.087.215	50%

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Escritura Pública No. 671 del 21 de marzo de 1996 otorgada en la Notaría Primera de Fusagasugá.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 157- 53719.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 157-53719, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio recaen las siguientes medidas cautelares:

- **Oferta De Compra En Bien Rural**, inscrita mediante oficio No. 015881 de fecha 26 de diciembre de 2007, del Instituto Nacional de Concesiones – INCO hoy Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, debidamente inscrita en la anotación 5, del folio de matrícula Inmobiliaria No. 157-53719 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.
- **EMBARGO POR JURISDICCIÓN COACTIVA** acto jurídico realizado mediante el oficio S/N del 25 de octubre de 2011 de la Secretaría de Hacienda de Fusagasugá, debidamente inscrita en la anotación 6, del folio de matrícula Inmobiliaria No. 157-53719 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá

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

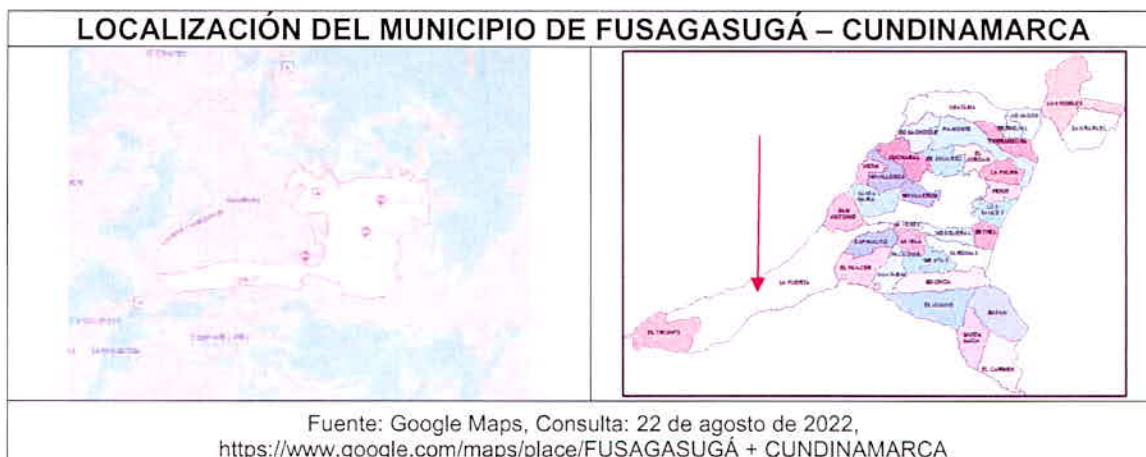
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: La vereda La Puerta (Chinauta), en donde se ubica el predio objeto de avalúo se encuentra en un sector determinado de la siguiente forma: se localiza al sur oeste del perímetro urbano del municipio de Fusagasugá, y delimita de la siguiente manera, al norte con las veredas El Mango, Bateas, El Cairo y La Vega del municipio de Tibacuy; al oriente con las veredas San Antonio, Espinalito y El Placer; al sur con la vereda San Roque del municipio



PREDIO TCBG-3-235

de Arbeláez; al occidente con la vereda el Triunfo del municipio de Fusagasuga en el Departamento de Cundinamarca.¹



- 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.²
- 4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MWXb, cuenta con un valor potencial de 30, y las siguientes características³:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MWXb	Cálido seco	Depósitos coluvio aluviales mezclados	Typic Ustorthents, Typic Calciustolls	Superficial a moderadamente profundos, Buen drenaje y Fertilidad media a baja.	N/A

- 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

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 Tolima. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso, Bogotá D.C., 1994.



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-3-235

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.

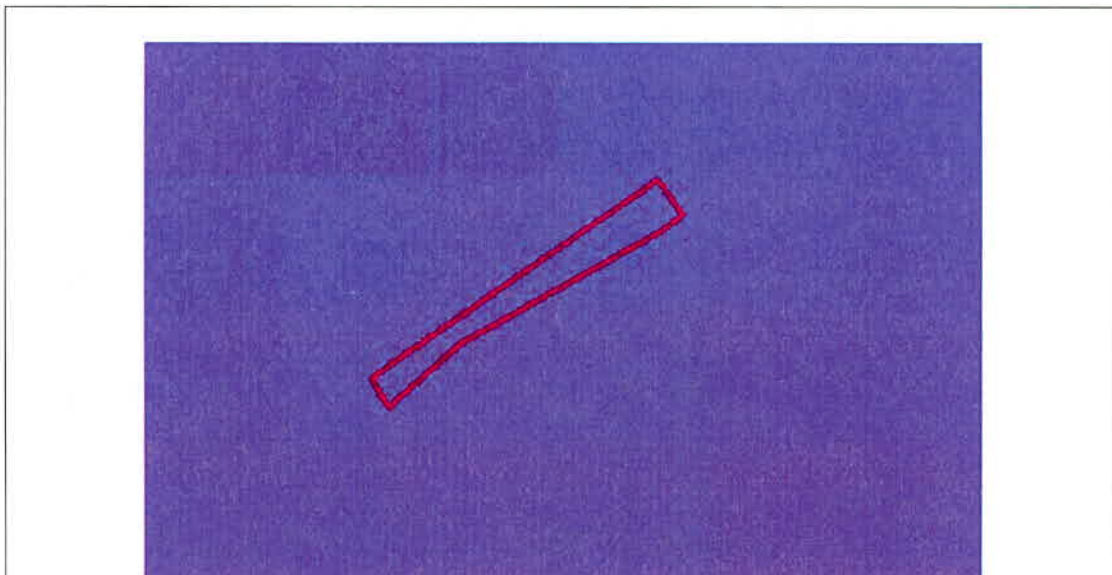
4.7. SERVICIOS COMUNALES: Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Fusagasugá.

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

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

NORMA URBANÍSTICA APLICADA: De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Fusagasugá – Cundinamarca, aprobado mediante Acuerdo 029 de 2001, y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaria de Planeación e Infraestructura de Fusagasugá, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en una zona de las cual su uso **CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES**. (Ver anexo 16.2 – Certificación uso del suelo).

7





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-3-235

CONVENCIONES	
ZONA DE PROTECCION	37'695.963,04 M2
ZONA DE CONSERVACION HIDROLOGICA	5'474.534,32 M2
ZONA DE AMORTIGUACION DE AREAS PROTEGIDAS.	8'303.440,41 M2
ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA.	21'963.614,89 M2
ZONA DE PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA CAMPESTRE	26'127.118,94 M2
ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL	70'663.926,91 M2
PARQUE INDUSTRIAL ZONA 1R	846.279,49 M2
PARQUE INDUSTRIAL ZONA 2R (CENTRO AGROTECNOLOGICO DE COMERCIALIZACION Y EXPOSICIONES DEL SUMAPAZ)	200.684,83 M2
ZONA SUBURBANA 1	3'782.964,46 M2
ZONA SUBURBANA 2	14'591.919,68 M2
CENTROS POBLADOS	161.695,88 M2
ZONA URBANA	13'019.404,10 M2
ZONA EXPANSION-1	1'041.826,82 M2
ZONA EXPANSION-2	38.533,71 M2
ZONA EXPANSION-3	68.091,52 M2
ZONA PLANTA TRATAMIENTO AGUAS RESIDUALES	
ZONA TRATAMIENTO RESIDUOS SOLIDOS	
ZONA PLANTA DE SACRIFICIO ANIMAL REGIONAL	

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

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

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

8

- 6.1. **UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado en la vereda La Puerta, el cual se encuentra aproximadamente a 13,76 Km del perímetro urbano del Municipio de Fusagasugá.



Fuente: Google Earth, Consulta: 22 de agosto de 2022.

**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



PREDIO TCBG-3-235

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	1.005,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	20,62 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	984,38 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	20,62 m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-3-235.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	14,86 m	VIA BOGOTA - GIRARDOT (Mj 1-2)
SUR	14,97 m	LUIS ALBERTO MALAGON MARTINEZ Y OTRO (Mj 4-7)
ORIENTE	1,88 m	CAMILO GONZALEZ GONZALEZ Y OTRO (Mj 2-4)
OCCIDENTE	1,43 m	FLOR MARIA BECERRA OSORIO Y OTROS (Mj 7-1)

Fuente: Ficha predial TCBG-3-235.

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

9

- 6.5. **UNIDADES FISIAGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta las siguientes unidades fisiográficas:

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 20,62 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido Seco, con pendiente plana, su uso actual es Residencial, cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES.

- 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.



PREDIO TCBG-3-235

6.8. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES: El predio objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexos:

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Zona dura en baldosa de cerámica.	4,99	m ²	25	Bueno a regular	100
M2: Cerca frontal en piedra pisada de 2. mts de alto x 0.35 mts de ancho, cuenta con 2 ventanas metálicas de 1,50 mts de ancho x 1,30 mts de alto. Soportadas en una sección de muro en piedra pisada de 1,50 mts de largo x 0,70 mts de alto cada una.	4,87	m	25	Bueno	100
M3: Portón con varillas circulares de 1/2" metálicos, de 2 hojas, cada una de 1,40 mts de ancho x 2,50 mts de alto	1	un	10	Bueno	30
M4: portón con varillas circulares de 1/2" metálico, de 2 hojas, cada una de 2,10 mts x 2,50 mts de alto	1	un	10	Bueno	30

10

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 / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD
PASTOS NATURALES	15,64	m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-3-235.

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.



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-3-235

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.

11

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 FUSAGASUGA VEREDA LA PUERTA								
ITEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (M2)	AREA CONSTRUIDA (M2)
1	3016333745	Maria Camila	Fusagasuga	La Puerta	Finca	\$ 3.400.000.000	18.000	508,00
2	3107611100	Cecilia Padilla	Fusagasuga	La Puerta	Lote	\$ 360.000.000	2.721	0,00
3	3174428506	Martha Rueda	Fusagasuga	La Puerta	Finca	\$ 1.800.000.000	6.900	600,00
4	3152238779	Giovany Ramirez	Fusagasuga	La Puerta	Lote	\$ 1.700.000.000	13.000	0,00
5	3152238779	Giovany Ramirez	Fusagasuga	La Puerta	Finca	\$ 3.450.000.000	23.000	350,00

**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-3-235

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 cinco ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:

ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGA										
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES
								ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)	VALOR TOTAL
1	3016333745	Marta Camila	FUSAGASUGA	LA PUERTA	Finca	\$ 3.400.000.000,00	\$ 3.230.000.000,00	18.000	\$ 137.778	\$ 730.000.000
2	3107611100	Cecilia Padilla	FUSAGASUGA	LA PUERTA	Lote	\$ 360.000.000,00	\$ 355.000.000,00	2.721	\$ 130.467	\$ -
3	3174428506	Martha Rueda	FUSAGASUGA	LA PUERTA	Finca	\$ 1.600.000.000,00	\$ 1.620.000.000,00	6.900	\$ 155.072	\$ 550.000.000
4	3152238779	Gowany Ramirez	FUSAGASUGA	LA PUERTA	Lote	\$ 1.700.000.000,00	\$ 1.663.000.000,00	13.000	\$ 129.462	\$ -
5	3152238779	Gowany Ramirez	FUSAGASUGA	LA PUERTA	Finca	\$ 3.450.000.000,00	\$ 3.415.500.000,00	23.000	\$ 137.087	\$ 262.500.000
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 137.973,10				
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						10.271,37	LÍMITE SUPERIOR		\$ 148.244,46	
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						7,44%	LÍMITE INFERIOR		\$ 127.701,73	

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:

De acuerdo con el artículo 9 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas de alguna manera comparables, se pueden adoptar valores, por lo que no es necesario realizar la investigación directa.

12

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Unidad Fisiográfica 1

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR TERRENO/M2
1	LA PUERTA	Finca	\$ 137.778
2	LA PUERTA	Lote	\$ 130.467
3	LA PUERTA	Finca	\$ 155.072
4	LA PUERTA	Lote	\$ 129.462
5	LA PUERTA	Finca	\$ 137.087
PROMEDIO			\$ 137.973
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			10.271
COEF DE VARIACIÓN			7,44%
LÍMITE SUPERIOR			\$ 148.244,46
LÍMITE INFERIOR			\$ 127.701,73

**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



PREDIO TCBG-3-235

De acuerdo al análisis estadístico de estudio de mercado inmobiliario 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, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIOGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Metro Cuadrado	m ²	\$138.000

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad Fisiográfica 1

Oferta 1: Finca recreacional sobre la vía Panamericana , Tramo Fusa - Melgar, topografía plana a ligeramente plana, cuenta con casa de un nivel con 3 habitaciones, cocina, 2 baños, edad aproximada 10 años, estructura en muros de carga, estado de conservación bueno, con casa con 2 habitaciones, 1 baño y edad aproximada de 15 años, estructura en muros de carga, estado de conservación bueno, con 2 cabañas con 2 habitaciones, 1 baño y edad aproximada 20 años, estructura en muros de carga, una piscina, kiosco y bodega de 12x15m en muros de carga con edad de 15 años aproximadamente, estado de conservación bueno, cuenta con servicios públicos. Fuente: información verificada en campo.

13

Oferta 2: Lote sobre la vía Panamericana, vereda LA PUERTA, Tramo Fusa - Melgar, topografía plana a ligeramente plana, sin construcciones, el lote cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos. Fuente: información verificada en campo.

Oferta 3: Finca sobre la vía Panamericana, vereda LA PUERTA, Tramo Fusa - Melgar, topografía plana a ligeramente plana, con una construcción de 600 m2. La finca cuenta con disponibilidad de servicios públicos. Fuente: información verificada en campo.

Oferta 4: Lote sobre la vía Panamericana, ubicado aproximadamente cerca al primer retorno del sentido Bogotá – Girardot de la vía Panamericana, vereda LA PUERTA, Tramo Fusa - Melgar, topografía plana, sin construcciones, el lote cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos. Fuente: información verificada en campo.

Oferta 5: Finca sobre la vía Panamericana, Tramo Fusa - Melgar, topografía plana a ligeramente plana, cuenta con una casa, piscina y kiosco, ubicado



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-3-235

aproximadamente cerca al segundo retorno del sentido Bogotá – Girardot de la vía Panamericana, topografía plana, cuenta con servicios públicos. Fuente: información verificada en campo.

10.3. SERVIDUMBRES

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

10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN

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

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

La Franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

La Franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

14

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:

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	25	100	25,00%	2,5	22,43%	\$168.258,77	\$37.747,68	\$130.511,09	\$ 130.500
M2	25	100	25,00%	2	17,76%	\$412.826,55	\$73.300,24	\$339.526,31	\$ 339.500
M3	10	30	33,33%	2	24,19%	\$910.767,80	\$220.300,87	\$690.466,93	\$ 690.500
M4	10	30	33,33%	2	24,19%	\$1.384.291,74	\$334.839,10	\$1.049.452,64	\$ 1.049.500



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-3-235

13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y/O ESPECIES

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

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
PASTOS NATURALES	15,64	m ²	\$255

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



14. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio presenta una ubicación con frente sobre la vía principal Boquerón-Fusagasugá, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El predio presenta un topografía definida como plana.
- El predio está ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo urbanístico comercial, el sector cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos básicos.
- La franja objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área requerida.
- El predio objeto de avalúo no presenta zonas de protección en el área 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.
- 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.



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-3-235

15. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m2	20,62	\$ 138.000	\$ 2.845.560
TOTAL TERRENO				\$ 2.845.560
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m2	4,99	\$ 130.500	\$ 651.195
M2	m	4,87	\$ 339.500	\$ 1.653.365
M3	un	1,00	\$ 690.500	\$ 690.500
M4	un	1,00	\$ 1.049.500	\$ 1.049.500
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 4.044.560
CULTIVOS Y/O ESPECIES				
Pastos Naturales	m2	15,64	\$ 255	\$ 3.988
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 3.988
TOTAL AVALÚO				\$ 6.894.108

TOTAL AVALÚO: SEIS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL CIENTO OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$6.894.108,00).

17/23/sep/2022

Bogotá, D.C., 29 de agosto de 2022.

Cordialmente,


DIEGO MONROY RODRÍGUEZ

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


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ

Perito Avaluador
RAA: AVAL1014242133

**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-3-235

16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1



M2



M3



M4



18

**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-3-235

CULTIVOS Y/O ESPECIES

PASTOS NATURALES



PASTOS NATURALES





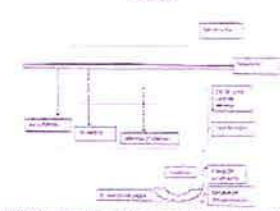
Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-3-235

16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO

FORMATO EXPEDICIÓN CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANÍSTICO		Código: FO-DI-XXX
PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATÉGICO		Versión: 1
		Página: 1 de 3
Elabora: Profesional Universitario LIC-CA, DAZ	Revisa: Semestre de Planeación Profesional Universitario	Aprobó: Comité MEBI - CALIDAD - Alcega
FECHA: 12 NOVIEMBRE DE 2020		RADICACIÓN: TCBG-3-235
IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO		
Propietario: MALAGÓN MARTÍNEZ LUIS-ALBERTO Número Catastral: 00-01-0002-1000-000 Número Matricula Inmobiliaria: 107-50719 Área del predio: 1008 m ² (NOTA: Según información base catastral) Área construida: 81 m ² (NOTA: Según información base catastral) Descripción del suelo: CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES Localización: LA PUERTA (CHIRAUTA) Dirección: VILLA LIZ Datos del loteamiento: CONSORCIO VIAL RUTA 60 Número de registro: 00-2020000201		
LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO		
Georreferenciado: NO Detalles del terreno: NO Curvas de nivel: NO Localización del predio: SI Cuadro de señalamientos: NO Cuadro de mojones y distancias: NO Cuadro de áreas: NO Identificación de Vecinos de los predios colindantes: SI		
DEFINICIÓN		
AFECCIONES	NINGUNA	
HIDRICAS		
Banda hídrica		
AFECCIONES VIALES	VIA PANAMERICANA 1. Paja de retiro forzosa desde borde de vía (Ley 1228 de 2008). 2. Arbolitos a de primer orden: Las vías que señalan el sistema Nacional de Carreteras a red vial Nacional, 60 metros. 3. Franja de aislamiento (Decreto 4268 de 2008), 20 metros. 4. Calzada de desdoblamiento de ingreso al predio (Decreto 4268 de 2008), 35 metros.	
Plan Vial:		
NOTA: SE DEBE DAR PRECEDENCIA A LA SEÑALIZACIÓN DE LA CALZADA EN LA VÍA PANAMERICANA		
ÁREAS DE RESERVA	NINGUNA	
ZONA DE PROTECCIÓN		
PROTECCIÓN DE INTERÉS CULTURAL	NINGUNA	
OTRAS AFECCIONES	NINGUNA	

20

**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-3-235

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

FECHA: 12 NOVIEMBRE DE 2020

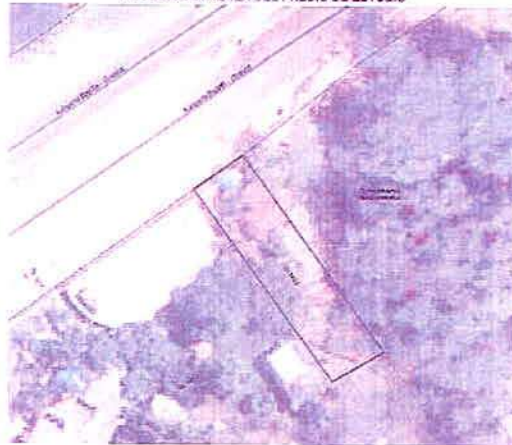
RADICACION: TCBG-3-235

OBSERVACIONES

- Dar cumplimiento a la Normas Sismo Resistente Colombiana (NSR-2010). Ley 430 del 97 según su categoría.
- Analizar Factibilidad de servicio públicos, con planes de alcantarillado, anillo al servicio público (acueducto, red eléctrica).
- 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 fundación. Ni otorga derechos ni obligaciones al peticionario. (Numeral 3 Artículo 51 del Decreto 1489 de 2010, recogido 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 028 DEL 2001 P. O. T. (VIGENTE)

FOTOGRAFIA AEREA DEL PREDIO DE ESTUDIO



USO DEL SUELO SEGÚN ACUERDO 028/2001 Y/O DECRETOS QUE LO REGLAMENTAN

Sección 2. ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO RURAL EN EL MUNICIPIO DE PASAGASUGA
Para la zonificación de los usos del suelo en la zona rural se establecieron las siguientes zonas:

1. ZONA DE PROTECCIÓN
2. ZONA DE CONSERVACION HIDROLOGICA Y DE NACIMIENTOS
3. ZONAS DE AMORTIGUACION DE AREAS PROTEGIDAS
4. ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA
5. ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL
6. ZONA PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA CAMPESTRE.
7. PARQUE DE ACTIVIDAD ECONOMICA
8. CORRECTOR VIAL DE SERVICIOS RURALES
9. ZONA MULTIPLE ESPECIAL

21

**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-3-235

16.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ									
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU									
3-235									
ANEXO	ITEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem
M1	Zona dura en baldosa de cerámica	Replanteo	m2	\$ 2.842,00	4,99	\$ 14.181,58	\$ 838.611,26	\$ 168.258,77	m2
		Excavación manual general	m3	\$ 21.781,00	0,50	\$ 10.890,50			
		Placa en concreto 3000 PSI 10 cm máx. electrosoldada	m2	\$ 111.114,00	4,99	\$ 554.458,86			
		Cerámica formato 25X35cm	m2	\$ 27.768,00	4,99	\$ 138.562,32			
		Meno de obra	Hc	\$ 20.253,00	6,03	\$ 121.918,00			
		Total costo directo				\$ 838.611,26			
		Total Construcción	Area		4,99	\$ 168.258,77			
M2	Cerca frontal en piedra pisada de 2 mts de alto x 0,35 mts de ancho, cuenta con 2 ventanillas metálicas de 1,50 mts de ancho x 1,30 mts de alto. Soportadas en una sección de muro en piedra pisada de 1,80 mts de largo x 0,70 mts de alto cada una.	Replanteo	m2	\$ 2.842,00	1,70	\$ 4.831,40	\$ 2.010.465,30	\$ 412.826,55	m
		Excavación manual general	m3	\$ 21.781,00	1,19	\$ 25.919,39			
		Capata en Concreto Común 3000 PSI	m3	\$ 990.500,00	0,44	\$ 436.020,00			
		Viga 30x40 CM	m	\$ 211.147,00	4,87	\$ 1.028.385,89			
		Rejón de piedra	m3	\$ 36.018,00	0,14	\$ 5.042,52			
		Mortero 1:4	m3	\$ 416.400,00	0,04	\$ 16.656,00			
		Tubo cerámico negro 1/2" (6M) ESP 1.50	m	\$ 5.318,00	37,25	\$ 197.826,60			
		Soldadura eléctrica de 3/32" 68 barras	kg	\$ 51.151,00	1,80	\$ 78.726,50			
		Meno de obra	Hc	\$ 20.253,00	16,00	\$ 324.048,00			
		Total costo directo				\$ 2.010.465,30			
		Total Construcción	Metros		4,87	\$ 412.826,55			
M3	Porton con varillas circulares de 1/2" metálicas, de 2 hojas, cada una de 1,40 mts de ancho x 2,50 mts de alto	Tubo cerámico negro 1/2" (6M) ESP 1.50	m	\$ 5.318,00	65,10	\$ 346.201,80	\$ 910.767,80	\$ 910.767,80	un
		Soldadura eléctrica de 3/32" 68 barras	kg	\$ 51.151,00	2,00	\$ 102.302,00			
		Meno de obra	Hc	\$ 36.522,00	12,00	\$ 438.264,00			
		Total costo directo				\$ 910.767,80			
		Total Construcción	Unidad		1,00	\$ 910.767,80			
M4	Porton con varillas circulares de 1/2" metálicas, de 2 hojas, cada una de 2,10 mts x 2,50 mts de alto	Tubo cerámico negro 1/2" (6M) ESP 1.50	m	\$ 5.318,00	105,93	\$ 563.335,74	\$ 1.384.291,74	\$ 1.384.291,74	un
		Soldadura eléctrica de 3/32" 68 barras	kg	\$ 51.151,00	4,00	\$ 204.604,00			
		Meno de obra	Hc	\$ 36.522,00	16,00	\$ 584.352,00			
		Total costo directo				\$ 1.384.291,74			
		Total Construcción	Unidad		1,00	\$ 1.384.291,74			

16.4. PRESUPUESTO CULTIVOS Y/O ESPECIES

23

ESPECIE	M2
PASTOS NATURALES	\$ 255

Fuente: Estudio realizado por Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá.

**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-3-235

16.5. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.

I. CALCULO ESTIMADO DE GASTOS

- Por solicitud del consorcio Ruta 40, el valor de Notariado y Registro, será reconocido 100% por el solicitante, por lo cual no se estima un valor para este concepto.
- No se hizo entrega de documentación para el cálculo de Lucro Cesante o Daño Emergente sobre el predio objeto de avalúo.

II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

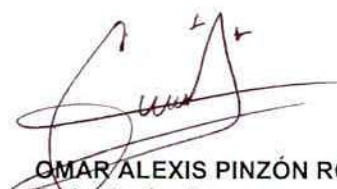
DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0	
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 0	
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
5. Impuesto Predial	\$ 0	
6. Adecuación de áreas remanentes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

24

Bogotá, D.C., 29 de agosto 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

**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-3-235

**ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS
LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° TCBG-3-235**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 29 de agosto 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-3-235	\$6.894.108

25

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

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

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

Terminado el análisis y obtenidas las conclusiones de estos estudios, fueron aprobados por dicho comité los avalúos anteriormente mencionados, se levantó la sesión, siendo la 11:00 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. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



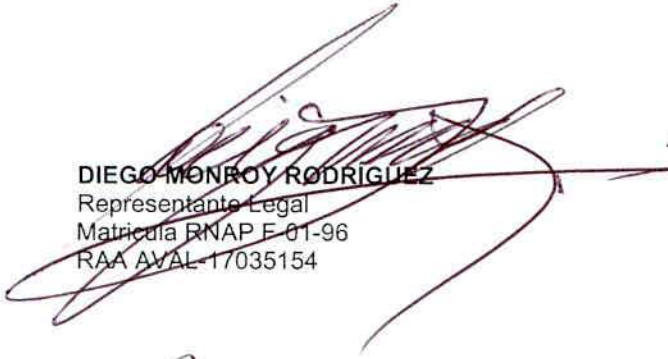
Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-3-235

COMITÉ DE AVALÚOS


DIEGO MONROY RODRÍGUEZ

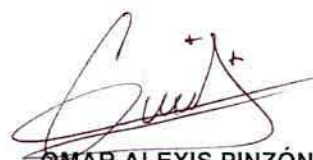
Representante Legal
Matrícula RNAP F-01-96
RAA AVAL-17035154


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

26

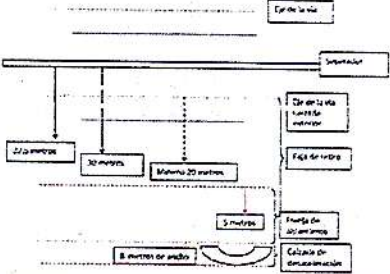
**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

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

	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 -3-235

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO	
Propietario: MALAGON MARTINEZ LUIS-ALBERTO Número Catastral: 00-01-0002-1889-000 Número Matricula Inmobiliaria: 157-53719 Área del predio: 1005 m2 NOTA: Según información base catastral Área construida: 51 m2 NOTA: Según información base catastral Clasificación del Suelo: CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES Localización: LA PUERTA (CHINAUTA), Dirección: VILLA LUZ Datos del solicitante: CONSORCIO VIAL RUTA 40 Numero 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:	<u>VIA PANAMERICANA</u> - Faja de retiro forzoso desde borde de vía (Ley 1226 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. DISEÑO CALZADA  NOTA: SE DEBE PARAMENTAR MINIMO 33 MTS A PARTIR DEL EJE DE LA CALZADA EXTERNA DE LA VIA PANAMERICANA
AREAS DE RESERVA O ZONA DE PROTECCIÓN:	NINGUNA
PATRIMONIO DE INTERES CULTURAL	NINGUNA
OTRAS AFECTACIONES	NINGUNA

J

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

FECHA: 12 NOVIEMBRE DE 2020

RADICACION: TCBG -3-235

OBSERVACIONES
• Dar cumplimiento a la Normas Sismo Resistente Colombiana (NSR-2010) Ley 400 del 97 Según su categoría • Anexar: Factibilidad de servicio públicos, con planos de esquemas, enlace al servicio público (acueducto, red eléctrica.) • El presente concepto de uso de suelo se expide con base en el Acuerdo 29 del 2001 Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T) y/o Decretos que lo reglamentan. • El presente concepto es de carácter informativo. No constituye un permiso de funcionamiento. Ni otorga derechos ni obligaciones al peticionario. (Numeral 3 Artículo 51 del Decreto 1469 de 2010, 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)
FOTOGRAFIA AEREA DEL PREDIO DE ESTUDIO

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: 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

P

	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 -3-235

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 Chinaita 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 ciclovías.

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

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

Estos usos quedan condicionados al trámite de la licencia ambiental ante la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca 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 INTERES SOCIAL (Decreto 075 del 23 de Enero de 2003)

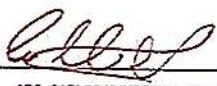
APLICA ☐ SI ☐ NO ☒ X

OBSERVACIONES

- Presentar anteproyecto. Para solicitar proceso de urbanismo, según resolución 1002 de 2010 anotar plano topográfico objeto de la solicitud, firmado por profesional; plano del proyecto urbanístico, debidamente firmado por arquitecto, certificación expedida por las empresas de servicios públicos domiciliarios, o autoridad municipal o distrital competente indicando la disponibilidad inmediata, estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómeno de remoción en masa e inundaciones ambientales que señalen las medidas de mitigación de riesgo, en predios ubicados en zonas de amenaza de origen geotécnico o hidrológico y permitan la viabilidad de futuros desarrollos.

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


PAULA VANESSA GIL CUENA
CONTRATISTA


ARQ. CARLOS HUMBERTO NOVOA P.
DIRECCIÓN DE INFORMACIÓN Y PLANEACIÓN TERRITORIAL
DIRECTOR

9

	CERTIFICADO CATASTRAL		Código: FO-PT-036
	PLANIFICACIÓN INTEGRAL DEL TERRITORIO		Versión:1
			Fecha de aprobación:11/12/20
			Página 1 de 1
Elaboró: Profesional Universitario	Revisó: Jefe de Desarrollo Institucional	Aprobó: Comité de Calidad	

CERTIFICADO No.: GCM-012020-10568

FECHA: 03/06/2021

La ALCALDÍA MUNICIPAL DE FUSAGASUGÁ certifica que el siguiente predio se encuentra inscrito en la base de datos catastral del municipio de Fusagasugá:

INFORMACIÓN ECONÓMICA

AVALÚO: \$ 101,332,000

INFORMACIÓN FÍSICA

DEPARTAMENTO: 25-CUNDINAMARCA

MUNICIPIO: 290-FUSAGASUGÁ

NÚMERO PREDIAL: 252900001000000021889000000000

NÚMERO PREDIAL ANTERIOR: 25290000100021889000

DIRECCIÓN: VILLA LUZ

MATRÍCULA: 157-53719

ÁREA DE TERRENO (m²): 1005

ÁREA CONSTRUIDA (m²): 51

INFORMACIÓN JURÍDICA

NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	MALAGON MARTINEZ LUIS-ALBERTO	C	000019371759
2	OCAMPO ORREGO MARIA-ARGELIA	C	000029087215
TOTAL DE PROPIETARIOS: 2			

El presente certificado se expide para JUZGADOS O ENTIDADES.



CARLOS HUMBERTO NOVOA PINTO
DIRECTOR DE INFORMACIÓN Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

GESTIÓN DOCUMENTAL:

Original: Destinatario

Elaboró: Lucas David Ibáñez Díaz – Contratista / Gestor Catastral Multipropósito

NOTA: La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión. De conformidad con el artículo 2.2.2.5 del Decreto 148 de 2020, inscripción o incorporación. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la Base Catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.

Parágrafo: La inscripción en el catastro no contribuye título de dominio, ni sana los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio. La base de datos de FUSAGASUGÁ no incluye información de los catastros diferentes al municipio Fusagasugá. Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: atencioncatastro@fusagasugacundinamarca.gov.co

con la FUERZA de la
gente
FUSAGASUGÁ

Dirección: Calle. 6 N° 6 - 24, Alcaldía Fusagasugá - Cundinamarca

www.fusagasuga-cundinamarca.gov.coatencioncatastro@fusagasuga-cundinamarca.gov.co

Teléfonos: 886 81 81 – Fax: 886 81 86

Línea gratuita: 01 8000 12 7070

Código Postal: 252211

	CERTIFICADO CATASTRAL		Código: FO-PT-036
	PLANIFICACIÓN INTEGRAL DEL TERRITORIO		Versión:1
			Fecha de aprobación:11/12/20
			Página 1 de 1
Elaboró: Profesional Universitario	Revisó: Jefe de Desarrollo Institucional	Aprobó: Comité de Calidad	

CERTIFICADO No.: GCM-012020-10568
FECHA: 03/06/2021

La **ALCALDÍA MUNICIPAL DE FUSAGASUGÁ** certifica que el siguiente predio se encuentra inscrito en la base de datos catastral del municipio de Fusagasugá:

INFORMACIÓN ECONÓMICA
AVALUO: \$ 101,332,000

INFORMACIÓN FÍSICA
DEPARTAMENTO: 25-CUNDINAMARCA
MUNICIPIO: 290-FUSAGASUGÁ
NÚMERO PREDIAL: 252900001000000021889000000000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR: 25290000100021889000
DIRECCIÓN: VILLA LUZ
MATRÍCULA: 157-53719
ÁREA DE TERRENO (m²): 1005
ÁREA CONSTRUIDA (m²): 51

INFORMACIÓN JURÍDICA			
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	MALAGON MARTINEZ LUIS-ALBERTO	C	000019371759
2	OCAMPO ORREGO MARIA-ARGELIA	C	000029087215
TOTAL DE PROPIETARIOS: 2			

El presente certificado se expide para **JUZGADOS O ENTIDADES**.



CARLOS HUMBERTO NOVOA PINTO
DIRECTOR DE INFORMACIÓN Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

GESTIÓN DOCUMENTAL:

Original: Destinatario

Elaboró: Lucas David Ibáñez Díaz – Contratista / Gestor Catastral Multipropósito

NOTA: La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión. De conformidad con el artículo 2.2.2.5 del Decreto 148 de 2020, Inscripción o incorporación. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la Base Catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.

Parágrafo: La inscripción en el catastro no contribuye título de dominio, ni sanea los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio. La base de datos de FUSAGASUGÁ no incluye información de los catastros diferentes al municipio Fusagasugá. Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: atencioncatastro@fusagasugacundinamarca.gov.co



Dirección: Calle. 6 N° 6 - 24, Alcaldía Fusagasugá - Cundinamarca
www.fusagasuga-cundinamarca.gov.co
atencioncatastro@fusagasuga-cundinamarca.gov.co
 Teléfonos: 888 81 81 - Fax: 888 81 86
 Línea gratuita: 01 8000 12 7070
 Código Postal: 252211