



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000039941

Bogotá D.C.,

Señores:

BLADIMIR VARGAS ARAGON (C.C. 3.150.561).
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR JESUS MARIA VARGAS SANTOS (C.C. 2.364.994)

Predio denominado 1) SIN DIRECCION "LA VICTORIA" # 1" (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Predio denominado LA VICTORIA (Según Escritura Pública)

Vereda Ricaurte (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Vereda El Paso (Según Escritura Pública)

Municipio de Ricaurte

Departamento de Cundinamarca.

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

ASUNTO: Notificación por AVISO de la Aclaración No. 20220000020231 de la oferta Formal de Compra No. 202050000015581 del 21 de julio de 2020. Predio TCBG-1-152.

Respetados señores:

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



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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000039941

En virtud de lo anterior, el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, el día 17 del mes de junio del año 2022 expidió Aclaración No. 20220000020231 a la Oferta Formal de Compra No. 202050000015581 por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un predio denominado 1) SIN DIRECCION "LA VICTORIA" # 1" (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) Predio denominado LA VICTORIA (Según Escritura Pública), Vereda Ricaurte (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) Vereda El Paso (Según Escritura Pública), Municipio Ricaurte, departamento de Cundinamarca, localizado en las abscisas: Inicial K010+528,77 y la abscisa final K010+659,12; localizado en la margen Izquierda, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 307-44542 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot y Cedula Catastral No. 25612000000000140076000000000, cuyo titular del derecho real de dominio son **BLADIMIR VARGAS ARAGON (C.C. 3.150.561) y HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR JESUS MARIA VARGAS SANTOS (C.C 2.364.994).**

Que el día 08 del mes de abril del año 2022, se envió al predio la citación con radicado No. 202250000025631, para la notificación personal de la Aclaración a la Oferta arriba indicada, a la dirección del inmueble denominado 1) SIN DIRECCION "LA VICTORIA" # 1" (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) Predio denominado LA VICTORIA (Según Escritura Pública), Vereda Ricaurte (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) Vereda El Paso (Según Escritura Pública), Municipio Ricaurte, departamento de Cundinamarca, a través de la empresa de correo certificado 4-72, y como consta en el número de guía CU002036762CO **NO RECLAMADO**; así mismo la citación enunciada, fue publicada en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI, durante el periodo del 11 de abril de 2022 hasta su fecha de desfijación 19 de abril de 2022, donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal.

Así las cosas y transcurridos cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de desfijado de la comunicación, y de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, y ante la imposibilidad de notificar a los señores **BLADIMIR VARGAS ARAGON (C.C. 3.150.561) y HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR JESUS MARIA VARGAS SANTOS (C.C 2.364.994)**; en consecuencia, y en virtud a lo consignado en el artículo 69 ibidem, se procede a publicar el presente aviso junto con la copia íntegra de la oferta formal



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000039941

de compra en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.

Contra la indicada oferta de compra no procede recurso alguno y se entenderá notificada al finalizar el quinto día de la publicación del presente aviso en el lugar de destino de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 y 75 de la ley 1437 de 2011, en concordancia con el artículo 13 de la ley 9 de 1989.

Atentamente,



DIEGO ARROYO BAPTISTE

Gerente General (suplente)

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA 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. 202250000020231

Bogotá D.C., 17 JUN 2022

Señores:

BLADIMIR VARGAS ARAGON (C.C. 3.150.561)

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR JESUS MARIA VARGAS SANTOS (C.C 2.364.994)

Predio denominado 1) SIN DIRECCION "LA VICTORIA" # 1" (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Predio denominado LA VICTORIA (Según Escritura Pública)

Vereda Ricaurte (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Vereda El Paso (Según Escritura Pública)

Municipio de Ricaurte

Departamento de Cundinamarca

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

ASUNTO: Oficio por el cual se dispone realizar **ACLARACIÓN A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA** No. 202050000015581 del 21 de julio del 2020, de una franja de terreno y sus especies ubicada en las siguientes abscisas: inicial K010+528,77 y la abscisa final K010+659,12; localizado en la margen Izquierda del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT**, unidad Funcional 1, a segregarse del predio denominado 1) SIN DIRECCION "LA VICTORIA" # 1" (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), LA VICTORIA (Según Escritura Pública), ubicado en la Vereda Ricaurte (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) Vereda El Paso (Según Escritura Pública), jurisdicción del municipio de Ricaurte, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No.

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000020231

2561200000000014007600000000, Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **307-44542** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot y Ficha Predial No. **TCBG-1-152**.

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 este orden de ideas, el día 03 de agosto de 2020, se notificó mediante correo electrónico al señor **BLADIMIR VARGAS ARAGON** y mediante Aviso del 20 de agosto de 2020 al señor **JESUS MARIA VARGAS SANTOS herederos determinados e indeterminados**, de la Oferta Formal de Compra No. 202050000015581 del 21 de julio del 2020, emitida por el Concesionario, registrada en la anotación No.008 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **307-44542** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot; sin embargo, no se surtió la notificación de los herederos indeterminados del causante en debida forma como lo establece el Artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, circunstancia que motivó la elaboración de un nuevo avalúo comercial corporativo por vencimiento del mismo y proceder a realizar la aclaración a la oferta formal de compra.



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. 202250000020231

Así las cosas, mediante el presente, el Concesionario se permite aclarar la Oferta Formal de Compra No. 202050000015581 del 21 de julio del 2020, aclarándose en los siguientes términos:

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere por motivos de utilidad pública y de conformidad al artículo 58 de la Ley 388 de 1997, un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. TCBG-1-152, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado 1) SIN DIRECCION "LA VICTORIA" # 1" (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), LA VICTORIA (Según Escritura Pública), ubicado en la Vereda Ricaurte (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Vereda El Paso (Según Escritura Pública), jurisdicción del municipio de Ricaurte, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **256120000000000140076000000000**, Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **307-44542** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE COMA SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (1649,76 M2)**, junto con sus mejoras, cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el 03 de diciembre del 2021, por la suma de **SESENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS TREINTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$68.867.530,00)** correspondiente al avalúo comercial del área de terreno, construcciones anexas, cultivos y especies plantadas en el área de terreno objeto de la aclaración a la oferta formal de compra, Discriminados de conformidad al avalúo que se adjunta a la presente así:

RESULTADO DEL AVALÚO A FAVOR DEL PROPIETARIO POR CONCEPTO DE TERRENO (ÁREA REQUERIDA), y CULTIVOS Y ESPECIES, LA SUMA DE SESENTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS VEINTICUATRO MIL CUARENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$68.324.044,00).



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000020231

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	0,164976	\$ 408.177.700	\$ 67.339.524
TOTAL TERRENO				\$ 67.339.524
CULTIVOS Y ESPECIES				
NARANJUELO (D=0,10m a 0,20m)	un	12	\$ 3.324	\$ 39.888
NARANJUELO (D=0,20m a 0,40m)	un	5	\$ 26.590	\$ 132.950
Cobertura Natural Secundaria	m2	1649,76	\$ 492	\$ 811.682
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 984.520
TOTAL AVALUO				\$ 68.324.044

TOTAL AVALÚO: SESENTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS VEINTICUATRO MIL CUARENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$68.324.044,00).

RESULTADO DEL AVALÚO A FAVOR DEL MEJORATARIO MARIANO GUILLERMO MENDOZA CAMACHO POR CONCEPTO DE CONSTRUCCIONES ANEXAS (M1): QUINIENTOS CUARENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$543.486,00).

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m	14,34	\$ 37.900	\$ 543.486
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 543.486

TOTAL AVALÚO: QUINIENTOS CUARENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$543.486,00).

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 valuatorio 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

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000020231

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 párrafo 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 aclaración a la oferta formal 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 deberán 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 3228091463 y 3148145329 o a los correos electrónicos correspondencia@consorcioruta40.com , predial@consorcioruta40.com y eospina@consorcioruta40.com.

Por otra parte, el Artículo 61 de la Ley 388 de 1997, y en concordancia con Artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 que fue modificado por el Artículo 10° de la Ley 1882 de 2018, el cual 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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000020231

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

Por lo anterior, y atendiendo a lo establecido en el numeral 8.5 (c) del Apéndice 7 Gestión Predial del Contrato de Concesión APP No. 4 el 18 de octubre de 2016, mediante el presente escrito solicitamos a la vez su aceptación para suscribir un permiso de intervención voluntaria que facilite la ejecución de las obras civiles propias del proceso constructivo del proyecto, conforme a lo establecido por el artículo 27 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018.

Que sobre el inmueble objeto de adquisición parcial existe la siguiente, medida cautelar, conforme con lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 307-44542 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot:

- Medida cautelar, consistente en la Oferta Formal de Compra en Bien Rural, constituida mediante oficio No. 202050000015601 del 21 de julio de 2020, proferida por LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI, debidamente registrado en la anotación No. 008.

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. 20225000020231

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-1-152, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el 03 de diciembre del 2021, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,



FRANCOIS REGIS LE MIERE

Director de Proyecto

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 Ricaurte.

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |

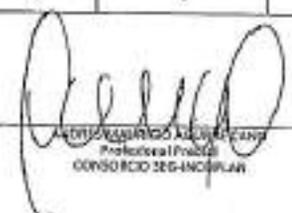


Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF Oficina 301, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1)
3906013

www.via40express.com



		PROYECTO: AMPLIACIÓN A TERCER CARRIL BOGOTÁ GIRARDOT				CONTRATO DE CONCESIÓN No 04 de 2018	
		CONTRATISTA: CONSORCIO RUTA 40					
		CONCESIONARIO: VIA 40 EXPRESS					
		INTERVENTORA: CONSORCIO SEG-INCOPLAN				AVALUOS 07 FEBRERO 2022	
		APROBACIÓN AVALUOS POR INTERVENTORIA				AVALUOS 21 FEBRERO 2022	
No	No Predio	NOMBRE PROPIETARIO	FICHA FUNDIA	ESTUDIO DE TÍTULOS	FICHA SOCIAL	AVALUO	OBSERVACIONES
1	TCBG-1-151	BLADIMIR VARGAS ARAGON Y JESUS MARIA VARGAS SANTOS	1	1	1	1	
2	TCBG-1-209	LIZ ESPERANZA SOLER DAZA, RAFAEL ANTONIO SOLER DAZA, VILMA SUSANA DEL SOCORRO SOLER DAZA	0	0	0	0	
3	TCBG-1-218	SOCORRO RETANCIART A CIA. S.C. A.	0	0	0	0	
4	TCBG-1-222	EMPRESA DE AGUAS DE GIRARDOT, RICAURTE Y LA REGION S.A. E.S.P. "AGUASYS S.A. E.S.P."	0	0	0	0	
5	TCBG-1-223	PAUL SCHROEDER	0	0	0	0	
6	TCBG-2-698	MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ	0	0	0	0	
7	TCBG-2-317	ERIKA ALVAREZ CASTAÑEDA Y FELIX ANTONIO ROLDAN GARCERO	0	0	0	0	
8	TCBG-2-380	ARMANDO EDUARDO ORTEGA JIMENEZ	0	0	0	0	
9	TCBG-4-083-1	PABLO ALONSO PRIETO URRUTU, LUIS MIGUEL USABUE RGA Y MARCELO ANIBAL USABUE VALDENRAMA	0	0	0	0	
10	TCBG-4-086	JOSE JONATAN GUTIERREZ POSADA (USUFRUCTUARIO) (MARCELO GUTIERREZ POSADA) (CONDOMINIO) (GERARDO ANTONIO MUÑOZ PROPIETARIO) (DELGADO ISABEL ANTONIA SANCHEZ) (JENNIFER MEDINA MEDINA) (BLANCA OLGA MEDINA SANCHEZ) (JOSE EDUARDO MEDINA MEDINA) (MARCOS MEDINA MEDINA) (LUCAS MEDINA MEDINA) (LUCAS MEDINA MEDINA)	0	0	0	0	
11	TCBG-5-076	GERARDO ANTONIO MUÑOZ PROPIETARIO, DELGADO ISABEL ANTONIA SANCHEZ, JENNIFER MEDINA MEDINA, BLANCA OLGA MEDINA SANCHEZ, JOSE EDUARDO MEDINA MEDINA, MARCOS MEDINA MEDINA, LUCAS MEDINA MEDINA	0	0	0	0	
12	TCBG-5-201	MEDINA, ANA ISABEL MEDINA SANCHEZ, LAURA MEDINA MEDINA	0	0	0	0	
13	TCBG-5-268	MEDINA, ANA ISABEL MEDINA SANCHEZ, LAURA MEDINA MEDINA	0	0	0	0	
14	TCBG-5-270	JOSE EDUARDO MEDINA SANCHEZ	1	0	0	0	
15	TCBG-7-820	CARMEN CECILIA PINILLA PINILLA	1	0	0	0	
16	TCBG-7-031	FRANCIS, CORDOBA LOPEZ CARLOS EDUARDO, GORTEZ GOMEZ CARMENZA	0	0	0	0	
17	TCBG-7-643	CORTES GOMEZ CARMENZA	0	0	0	0	
18	TCBG-7-141	SANDRA MELVA HERNANDEZ GOMEZ Y LEONEL REILYAN VILLARRAGA	0	0	0	0	
19	TCBG-7-151	LUIS JOSE DOMINGUEZ PARRA	0	0	0	0	
20	TCBG-7-172	MOGOCOSO HUREADO S CIA S.O.	0	0	0	0	
21	TCBG-7-249	ESCUELA RA GARCERAN DE NIÑO	0	0	0	0	


 ANDRÉS EDUARDO AGUIRRE
 Profesional
 CONSORCIO SEG-INCOPLAN



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-1-152

CLASE DE INMUEBLE: RURAL - LOTE DE TERRENO
DIRECCION: LA VICTORIA 1
VEREDA: EL PASO
MUNICIPIO: RICAURTE
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.

Aprobado
21-02-2022

BOGOTA D.C., DICIEMBRE 03 DE 2021



TABLA DE CONTENIDO

1. **INFORMACIÓN GENERAL**
 - 1.1. Solicitante
 - 1.2. Tipo de inmueble.
 - 1.3. Tipo de avalúo.
 - 1.4. Marco Normativo.
 - 1.5. Departamento.
 - 1.6. Municipio.
 - 1.7. Vereda o Corregimiento.
 - 1.8. Dirección del inmueble.
 - 1.9. Abscisado de área Requerida.
 - 1.10. Uso Actual Del Inmueble.
 - 1.11. Uso Por Norma.
 - 1.12. Información Catastral.
 - 1.13. Fecha visita al predio.
 - 1.14. Fecha del informe de avalúo.

2. **DOCUMENTOS**

3. **INFORMACIÓN JURÍDICA**
 - 3.1. Propietario
 - 3.2. Título de adquisición
 - 3.3. Matricula inmobiliaria
 - 3.4. Observaciones jurídicas

4. **DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**
 - 4.1. Delimitación del sector
 - 4.2. Actividad predominante
 - 4.3. Topografía
 - 4.4. Características climáticas
 - 4.5. Condiciones agrologicas
 - 4.6. Servicios públicos
 - 4.7. Servicios comunales
 - 4.8. Vías de acceso y transporte

5. **REGLAMENTACION URBANISTICA**

6. **DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO**
 - 6.1. Ubicación
 - 6.2. Área del terreno



- 6.3. Linderos
- 6.4. Vías de acceso al predio
- 6.5. Unidades fisiográficas
- 6.6. Áreas construidas
- 6.7. Características constructivas
- 6.8. Anexos, otras construcciones
- 6.9. Cultivos y especies

7. MÉTODOS VALUATORIOS

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA
 - 8.1. Relación de ofertas obtenidas
 - 8.2. Depuración del mercado

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA
 - 9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa)

10. CALCULOS VALOR TERRENO
 - 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
 - 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente
 - 10.3. Servidumbres
 - 10.4. Zonas de protección

11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION
 - 11.1. Costos de reposición
 - 11.2. Depreciación (fitto y corvinni)

12. CALCULO VALOR ANEXOS
 - 12.1. Costos de reposición
 - 12.2. Depreciación (fitto y corvinni)

13. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES
 - 13.1. Soportes de valores de cultivos y especies

14. CONSIDERACIONES GENERALES

15. RESULTADO DE AVALÚO

16. DOCUMENTOS O INFORMACION ANEXA



1. INFORMACION 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 BOGOTA 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: Ricaurte.

1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO: El Paso.

1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: La Victoria 1.

1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA: Abscisa inicial K010+528,77 l y abscisa final K010+659,12 l.

4

1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE: Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Lote.

1.11. USO POR NORMA: De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del municipio de Ricaurte – Cundinamarca el uso por norma del predio es ZONA AGROPECUARIA SEMI MECANIZADA O DE USO SEMI-INTENSIVO.

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula. Catastral actual	25-612-00-00-00-00-0014-0076-0-00-00-0000
Área de terreno	1 Ha 3.200,00 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	0,00 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2021	\$ 19.542.800

Fuente: Consulta catastral IGAC.

1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO: 09 de noviembre de 2021.

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO: 03 de diciembre de 2021.



**2. DOCUMENTOS CONSULTADOS
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS**

- Ficha Predial del predio TCBG-1-152.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del predio TCBG-1-152.
- Certificado Catastral.
- Títulos de Adquisición.

DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Consulta Catastral del predio.
- Estudio de títulos de predio TCBG-1-152.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

- BLADIMIR VARGAS ARAGON C.C: 3.150.561
- JESUS MARIA VARGAS SANTOS C.C: 2.364.994

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Escritura pública número 1377 de fecha 03 de mayo de 1995, otorgada en la Notaría primera de Girardot.

5

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 307-44542.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: Se destaca que según folio de matrícula inmobiliaria No. 307-44542, sobre el predio objeto de avalúo recaen los siguientes gravámenes y limitaciones de dominio:

- Anotación N°7: Embargo por impuestos nacionales, proceso administrativo coactivo (derecho de cuota)

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 Paso en el sector de La Virginia, en donde se ubica el predio objeto de avalúo se encuentra en un sector determinado de la siguiente forma: se localiza al suroriente del perímetro urbano del municipio de Ricaurte, y delimita de la siguiente manera, al norte con la vereda Limoncitos del municipio de Ricaurte en el departamento de Cundinamarca; al oriente con las veredas La Virginia y El Portal del municipio Ricaurte en el departamento de Cundinamarca; al sur con el municipio de Melgar en el departamento del Tolima; al occidente con el municipio de Carmen de



Apicala en el departamento del Tolima y el casco urbano del municipio de Ricaurte en el departamento del Cundinamarca.¹



6

- 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 agropecuarios.
- 4.3. TOPOGRAFÍA:** La superficie del predio objeto de avalúo es de topografía escarpada >50%.
- 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 284 msnm, y la temperatura media anual es de 29 °C.²
- 4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MWCe, cuenta con un valor potencial de 49, y las siguientes características³:

¹ Página oficial del municipio, <http://www.ricaurte-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.



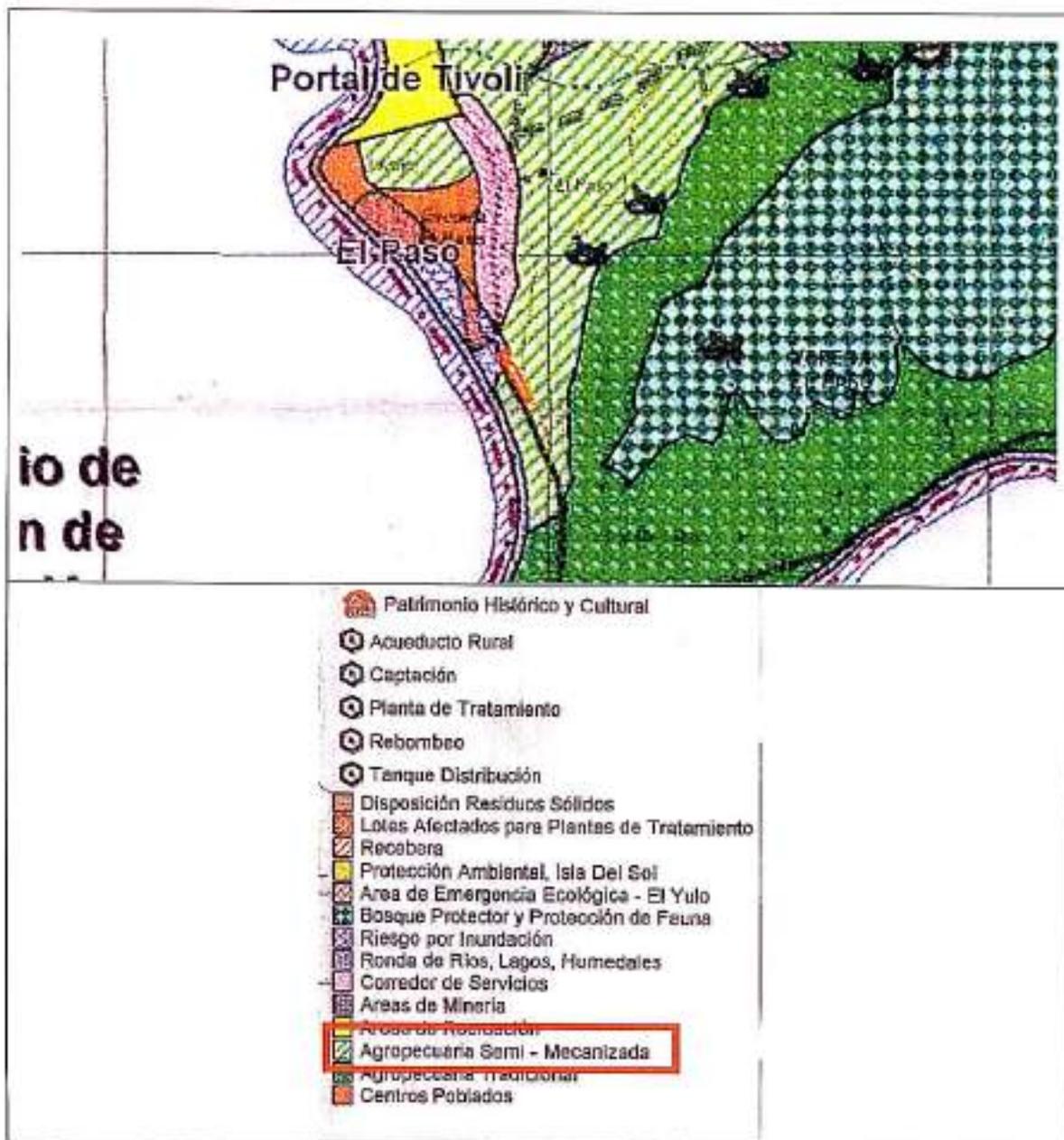
TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGIA	TAXONOMIA	CARACTERISTICAS SUELOS	EROSIÓN
MWCe	Cálido seco	Rocas clásticas limarcillosas y químicas carbonatadas	Lithic Ustorthents, Entic Haplustolls	Muy Superficiales a excesivamente drenados, Fertilidad media a alta	Muy baja

- 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 Ricaurte.
- 4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al Nor-oriente 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.

7

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

NORMA URBANÍSTICA APLICADA: De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Ricaurte – Cundinamarca, aprobado mediante Acuerdo 036 del 29 de Diciembre del 2000 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE RICAURTE" y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por El Departamento Administrativo De Planeación Del Municipio De Ricaurte, el predio se encuentra en ZONA AGROPECUARIA SEMI MECANIZADA O DE USO SEMI-INTENSIVO. (Ver anexo 16.2 – Certificación uso del suelo).



Fuente: Zonificación de o de suelo Rural – Municipio de Melgar.

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. **UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado en la vereda El Paso, el cual se encuentra aproximadamente a 2.9 Km del perímetro urbano del Municipio de Ricaurte - Cundinamarca.



UBICACIÓN DEL PREDIO



Fuente: Google Earth, Consulta: 26 de noviembre de 2021

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

9

ÁREA TOTAL TERRENO:	13.200,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	1.649,76 m ²
ÁREA REMANENTE:	0.00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	11.550,24 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	1.649,76 m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-1-152.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	15,91 m	MARIANO GUILLERMO MENDOZA CAMACHO (MJ 1-2)
ORIENTE	133,29 m	BLADIMIR VARGAS ARAGON Y OTRO (MJ 2-11)
SUR	9,32 m	TITO MARTIN DAZA URREGO (MJ 11-12)
OCCIDENTE	130,00 m	VIA BOGOTA - GIRARDOT (MJ 12-1)

Fuente: Ficha predial TCBG-1-152.

6.4. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por la carretera Nacional Bogotá-Girardot, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con una 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: 1.649,76 m². Correspondiente a suelos con unidad climática cálido seco, con pendiente escarpada, su uso actual es Lote, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a ZONA AGROPECUARIA SEMI MECANIZADA O DE USO SEMI-INTENSIVO.

6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS: La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

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

Construcción anexa perteneciente al mejoratario Mariano Guillermo Mendoza C.C. 17.173.336

CONSTRUCCION	CANTIDAD	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL (AÑOS)
M1: Cerca lateral con 9 hilos de alambre de púas encauchetado, soportados en postes plásticos de 1,80m de alto separados cada 2,50 m	14,34	m	12	Bueno	50

10

6.10. 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
NARANJUELO (D=0,10m a 0,20m)	12	Un
NARANJUELO (D=0,20m a 0,40m)	5	Un
Cobertura Natural Secundaria	1.649,76	m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-1-152.

7. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de Septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

**MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.**

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

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

Ya que no se trata de una edificación nueva, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y la depreciación por estado de conservación, para eso se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, para así hallar el valor actual de la construcción.

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA**8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:****Unidad fisiográfica 1**

Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno bajo el régimen normativo ZONA AGROPECUARIA SEMI-MECANIZADA O DE USO SEMI-INTENSIVO se encontró las siguientes ofertas.

ESTUDIO DE MERCADO RICAURTE AGROPECUARIO SEMIMECANIZADO								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (Ha)	AREA CONSTRUIDA (M2)
1	3202387819	Jesus Eduardo	Ricaurte	La Virginia	Lote	\$ 4,195,000,000	6.993	0.00
2	3102136864	Julian Osorio	Ricaurte	La Virginia	Lote	\$ 1,800,000,000	2.500	0.00
3	3208342932	Mauricio	Ricaurte	La Virginia	Fincas	\$ 6,000,000,000	8.500	90.00

8.1. DEPURACIÓN DEL MERCADO:**Unidades fisiográficas 1**

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



ESTUDIO DE MERCADO RESORTE AGROPECUARIO SEMIURBANO													
ITEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	INDICADOR - VEREDA	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES			
								AREA (m ²)	VALOR (m ²)	AREA (m ²)	VALOR (m ²)	VALOR TOTAL	
1	27033711	José Eduardo	Piscuna	La Virginia	Lote	\$ 4.185.000.000	\$ 3.860.000.000	8,96	\$ 371.000.000	0,08	\$ -	\$ -	
2	270316854	José Osorio	Piscuna	La Virginia	Lote	\$ 1.650.000.000	\$ 1.464.000.000	2,90	\$ 631.600.000	0,08	\$ -	\$ -	
3	270342032	Ana Lucía	Piscuna	La Virginia	Finca	\$ 8.800.000.000	\$ 3.400.000.000	8,30	\$ 628.411.765	90,00	\$ 830.200	\$ 16.200.000	
MEDIA ARITMETICA					\$ 3.818.000.000								
DESVIACION ESTANDAR					36.037.363,88			LIMITE SUPERIOR					
COEFICIENTE DE VARIACION					5,78%			LIMITE INFERIOR					
VALOR ADOPTADO (m ²)					\$ 610.671.588								

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA**9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:**

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

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

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR TERRENO/Ha
1	La Virginia	Lote	\$ 570.000.000
2	La Virginia	Lote	\$ 833.600.000
3	La Virginia	Finca	\$ 628.411.765
PROMEDIO			\$ 610.670.588
DESVIACION ESTANDAR			35.317.163
COEF DE VARIACION			5,78%
LIMITE SUPERIOR			\$ 645.987.751
LIMITE INFERIOR			\$ 575.353.425

De acuerdo al estudio de mercado realizado en el sector donde se localiza el predio objeto de avalúo y para predios con pendientes inferiores 0 al 12%, considerando que la franja objeto de avalúo comercial al tener una topografía escarpada, se deben incurrir en costos de adecuación al terreno, los cuales deben ser descontados al valor adoptado por Hectárea de terreno, siendo el valor del límite superior dadas las características normativas del predio, ubicación y accesos del predio objeto de avalúo.



ADECUACION AL TERRENO DE PENDIENTE FUERTEMENTE ESCARPADA				
DESCRIPCION DE LA ACTIVIDAD	UND	CANT	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Hora Cuadrilla AA	Hc	0,1	\$ 20.253	\$ 2.025
Excavacion Mecanica	m3	0,45	\$ 36.176	\$ 16.279
Rellenos de Excavación	m3	0,4	\$ 13.691	\$ 5.476
VALOR ADOPTADO M2				\$ 23.781

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD	VALOR
TERRENO	Hectarea (Ha)	\$645.987.700
COSTOS ADECUACIÓN AL TERRENO	Hectarea (Ha)	\$237.810.000
VALOR ADOPTADO U.F.1 (Ha)		\$408.177.700

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD	VALOR
U.F.1	Hectárea Ha	\$408.177.700

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

13

Oferta 1: Lote sobre la vía Panamericana, vereda La Virginia, Tramo Ricaurte-Girardot, topografía plana a ligeramente inclinada, el lote cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos.

Oferta 2: Lote sobre la vía Panamericana, vereda La Virginia, Tramo Ricaurte-Girardot, topografía plana a ligeramente inclinada, el lote cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos.

Oferta 3: Finca sobre la vía Panamericana, vereda La Virginia, Tramo Ricaurte-topografía plana a ligeramente inclinada, cuenta con una casa campestre con dos habitaciones y un baño, el lote cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos.

10.3. SERVIDUMBRES

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

10.4. ZONAS DE PROTECCION

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

**11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCIONES****11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN**

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

12. CALCULOS 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 199.

12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

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

TIPO	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DEVIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
MI	12	50	24,00%	2	17,00%	\$45.940,01	\$1.771,29	\$31.870,71	\$32.900

14

13. CALCULOS 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
NARANJUELO (D=0,10m a 0,20m)	12	Un	3.324
NARANJUELO (D=0,20m a 0,40m)	5	Un	26.590
Cobertura Natural Secundaria	1649.76	m2	492

Fuente: Ficha predial TCBG-1-152.



14. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio presenta una ubicación con frente sobre la vía nacional que conduce de la ciudad de Bogotá al municipio de Girardot, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El predio está ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo urbanístico campestre-recreativo, el sector cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos básicos.
- El predio presenta un topografía definida como > 50 % escarpado.
- El predio objeto de avalúo no presenta servidumbres en la zona requerida.
- El predio objeto de avalúo no presenta zonas de protección en el área requerida.
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, 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



15. RESULTADO DE AVALÚO

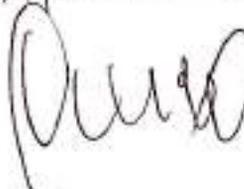
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	0,164976	\$ 408.177.700	\$ 67.339.524
TOTAL TERRENO				\$ 67.339.524
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m	14,34	\$ 37.900	\$ 543.486
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 543.486
CULTIVOS Y ESPECIES				
NARANJUELO (D=0,10m a 0,20m)	un	12	\$ 3.324	\$ 39.888
NARANJUELO (D=0,20m a 0,40m)	un	5	\$ 26.590	\$ 132.950
Cobertura Natural Secundaria	m2	1648,78	\$ 492	\$ 811.882
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 984.520
TOTAL AVALÚO				\$ 68.867.530

TOTAL AVALÚO: SESENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS TREINTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$68.867.530,00)

Bogotá, D.C., 03 de diciembre de 2021.
Cordialmente,

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


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVA1 - 1014242133

Aprobado




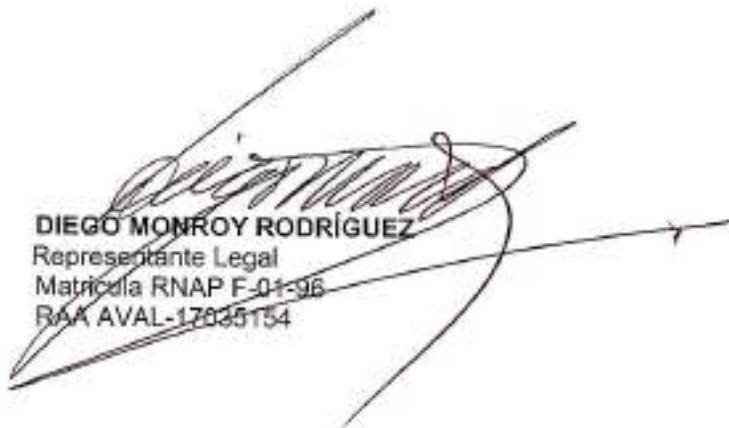
15.1. RESULTADO DE AVALÚO PROPIETARIO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	0,164976	\$ 408.177.700	\$ 67.339.524
TOTAL TERRENO				\$ 67.339.524
CULTIVOS Y ESPECIES				
NARANJUELO (D=0,10m a 0,20m)	un	12	\$ 3.324	\$ 39.888
NARANJUELO (D=0,20m a 0,40m)	un	5	\$ 26.590	\$ 132.950
Cobertura Natural Secundaria	m2	1649,76	\$ 492	\$ 811.682
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 984.520
TOTAL AVALUO				\$ 68.324.044

TOTAL AVALÚO: SESENTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS VEINTICUATRO MIL CUARENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$68.324.044,00).

Bogotá, D.C., 03 de diciembre de 2021.

Cordialmente,



DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
 Representante Legal
 Matrícula RNAP F-01-96
 RAA AVAL-17635154



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
 Perito Avaluador
 RAA AVAL- 1014242133

Aprobado




15.2. RESULTADO DE AVALÚO MEJORATARIO MARIANO GUILLERMO MENDOZA CAMACHO C.C 17.173.336

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m	14,34	\$ 37.900	\$ 543.486
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 543.486

TOTAL AVALÚO: QUINIENTOS CUARENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$543.486,00).

Bogotá, D.C., 03 de diciembre de 2021.

Cordialmente,



DIEGO MONROY RODRÍGUEZ

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



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ

Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1014242133

18

Aprobado




16. DOCUMENTOS ANEXOS

**16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO
ENTORNO**



VISTA GENERAL



CERCA



ENTORNO



VISTA GENERAL



CULTIVOS Y/O ESPECIES





16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO



Ricaurte, Julio 05 de 2019.

S.P. 1300 03.02 0951 / 2018

Señor:
JEAN LUZ AUDUREAU
DIRECTOR GENERAL
Consortio Vial - Ruta 40
Ciudad

Ref.: Norma urbanística del predio 60-00-0014-0076-000

Carta al Señor:

La presente es con el fin de certificar el uso del suelo según lo aprobado en el Acuerdo No. 056 de 2006, 017 de octubre 5 de 2006, 020 de noviembre 5 de 2006 y 007 de julio 13 de 2006, con referencia al uso del suelo para el predio en referencia ubicada en la vereda La Virginia, en general ubicada en la zona rural del Municipio de Ricaurte el cual expone lo siguiente:

20

ARTÍCULO 32. Zona Agropecuaria semi-mecanizada o de uso semi-intensivo. Son aquellas áreas con mediana capacidad agrícola; caracterizadas por un relieve plano o moderadamente ondulado, profundidad efectiva de superior a moderadamente profunda, con sensibilidad a la erosión, pero que puede permitir una mecanización controlada o uso semi-intensivo, identificados en el plano 11 del E.O.T.

PARAGRAFO: los usos para estas zonas son:

Uso principal. Agropecuario tradicional o semi-mecanizada y forestal. Se debe dedicar como mínimo 15% del predio para uso forestal protector - productor para promover la formación de las masas ambientales.

Usos compatibles: infraestructura para distritos de adecuación de tierras, establecimientos institucionales rurales, granjas avícolas o cánicas y vivienda del propietario y los trabajadores.

Uso condicionado: Cultivo de flores, granjas porcinas, minería, recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campesina siempre y cuando no resulten predios menores a tres hectáreas.

Se debe tener en cuenta el Decreto 057 de 2006 "por el cual se reglamenta la expedición de licencias urbanísticas en suelo rural y se expiden otras disposiciones".

Uso prohibido. Usos urbanos y suburbano, industriales y loteo con fines de construcción de vivienda.



Asociación Colombiana
de Lonjas y Agremiaciones Inmobiliarias
"CORFELONJAS"

Oficina: Carrera 15 No. 119-43 Oficina 507
Teléfono: 612-3378 / 612-7433 (línea directa) / 612-7433
@ Ricaurte - Asociación Ricaurte Compromiso



NOTA 1: Todos los proyectos a desarrollarse sobre este predio deben ser aprobados previamente por la Secretaría de Planeación

NOTA 2: Todos los proyectos a desarrollarse en el área rural del municipio de Ricaurte deben contar con el permiso de vertimientos aprobado por la CAR (única autoridad ambiental competente)

NOTA 3: Este predio tiene afectación sobre la vía Panamericana (Calle 10) con aislamiento de treinta (30) metros desde el eje de la vía, en concordancia de la Ley 1228 de 2008

Hasta sus comentarios,

ING. SORANY MARNELL ORTEGA DELGADILLO
Directora de Urbanismo y Desarrollo Territorial

Karen Cifuentes
Asesoría del Área de Planeación
www.corfelonjas.com



Corporación Colombiana de Fideicomisos
CALLE 15 No. 119-43 Of. 507
BOGOTÁ D.C. COLOMBIA

Oficina: Carrera 15 No. 119-43 Of. 507
Teléfono: 612 3378 - Fax: 612 3378
www.corfelonjas.com



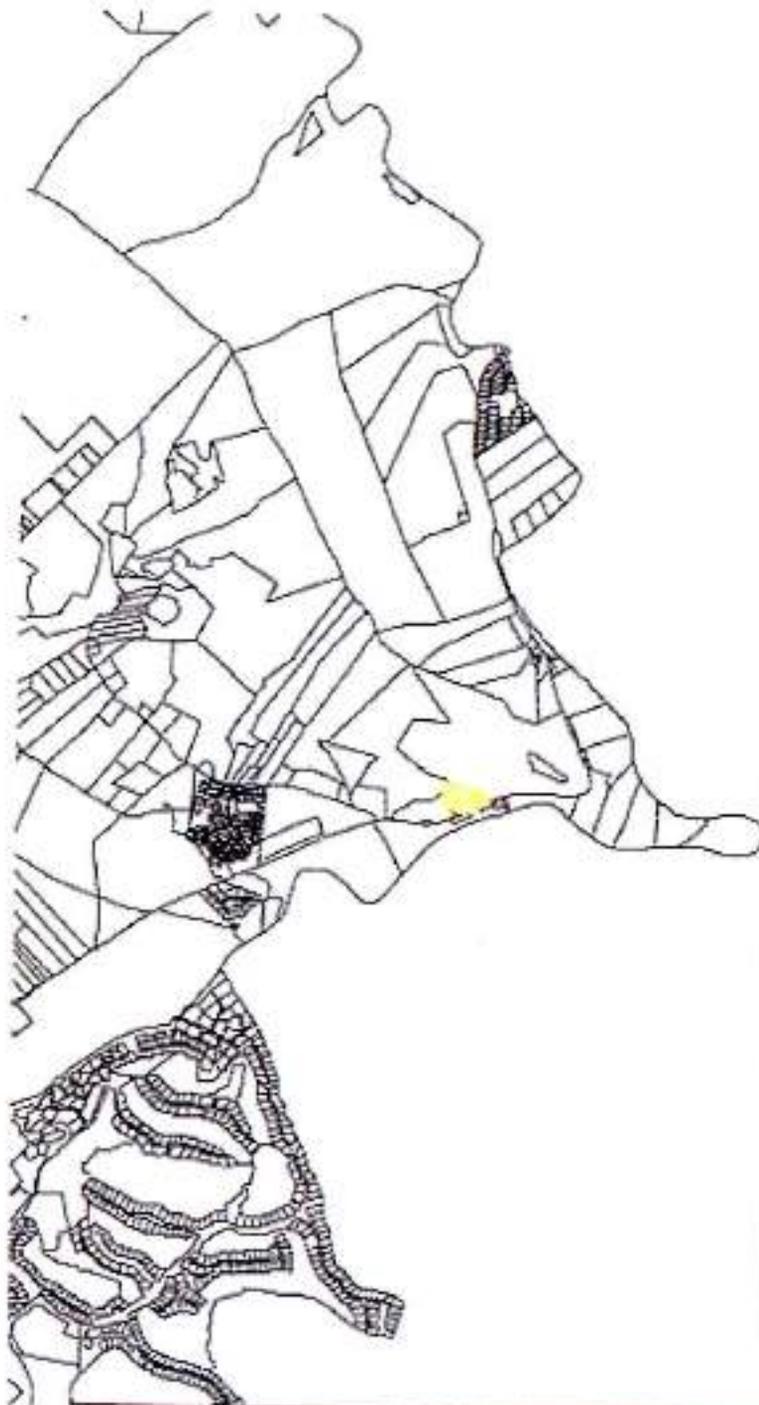
Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-1-152

00-00-0014-0096-000



22

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

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



16.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ									
ANÁLISIS DE PREDIOS UNITARIOS -APU									
1-152									
AREA	ITEM	Descripción del ítem	unidades	valor unit	Cambios por aplicación de E.S.	Valor por APU	Total APU	Valor actualizado	Unidad del ítem
M ²	M ² Construcción en el área de el área de construcción, superficies en postes (planchos de 1.50 m de alto separados cada 1.50 m)	Trabajo de Muros Perimetrales (1.50 m x 1.50 m)	m	18.300,00	0,00	18.300,00	\$ 45.640,01	\$ 45.640,01	m
		Trabajo de Pisos	m ²	8.800,00	0,00	8.800,00			
		Trabajo de Muros (1.20 m x 1.50 m)	m	3.100,00	0,00	3.100,00			
		Muros de Cerramiento	m ²	20.200,00	0,00	20.200,00			
		Trabajo de Cerramiento	m ²	1.240,00	0,00	1.240,00			
				188.344	0,00	188.344			

Reporte generado por el sistema de información de la Lonja Inmobiliaria de Bogotá S.A.S. (LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ S.A.S.)

16.4. 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)
NARANJUELOS	\$3.324	\$26.590	\$110.792	\$289.537

ESPECIE	M2
COBERTURA NATURAL SECUNDARIA	\$492



16.5. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONOMICAS.

I. CONSIDERACIONES

- 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.

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	

Bogotá, D.C., 03 de diciembre de 2021.

Cordialmente,


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


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
 Perito Avaluador
 RAA: AVAL-1014242133

Aprobado




ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° TCBG-1-152**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 03 de diciembre de 2021, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato N° 88IF2C7748-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS

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

Actuó como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Total avalúo
1	TCBG-1-152	\$68.867.530

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-1-152

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

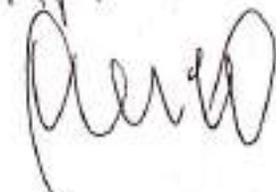
Director del proyecto
RAA AVAL-80095537

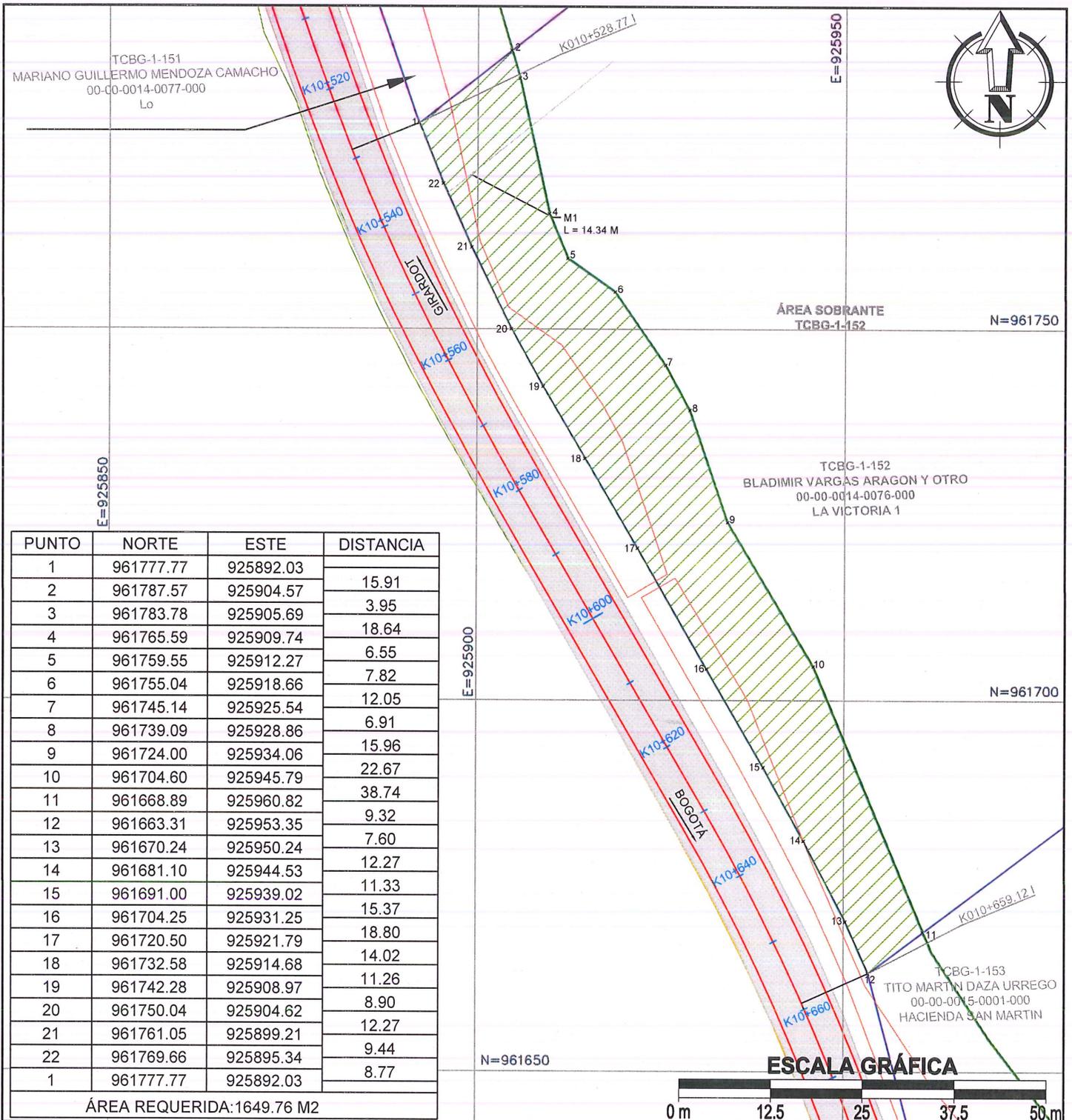


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ

Perito-avaluador
RAA AVAL-1014242133

26

Aprobado




PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	961777.77	925892.03	
2	961787.57	925904.57	15.91
3	961783.78	925905.69	3.95
4	961765.59	925909.74	18.64
5	961759.55	925912.27	6.55
6	961755.04	925918.66	7.82
7	961745.14	925925.54	12.05
8	961739.09	925928.86	6.91
9	961724.00	925934.06	15.96
10	961704.60	925945.79	22.67
11	961668.89	925960.82	38.74
12	961663.31	925953.35	9.32
13	961670.24	925950.24	7.60
14	961681.10	925944.53	12.27
15	961691.00	925939.02	11.33
16	961704.25	925931.25	15.37
17	961720.50	925921.79	18.80
18	961732.58	925914.68	14.02
19	961742.28	925908.97	11.26
20	961750.04	925904.62	8.90
21	961761.05	925899.21	12.27
22	961769.66	925895.34	9.44
1	961777.77	925892.03	8.77

ÁREA REQUERIDA: 1649.76 M2

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

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

APROBÓ: CESAR AUGUSTO LÓPEZ GALÁN
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-21137 CND

INTERVENITORIA: ANI (Agencia Nacional de Infraestructura), SEG (CONSORCIO SEG-INCOPLAN), INCOPLAN

CONCESIONARIO: via400 EXPRESS

DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN: Ruta 4 CONSORCIO VIAL

ELABORÓ: LEONARDO CELY LÓPEZ
INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-344304 CND

DIBUJÓ: LEONARDO CELY LÓPEZ
INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-344304 CND

PROPIETARIO: BLADIMIR VARGAS ARAGON Y OTRO

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

CUADRO DE AREAS (M2)				
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST:	ÁREA SOBR:	ÁREA REMAN:
1649.76 M2	13200.00 M2	0.00 M2	11550.24 M2	0.00 M2

FECHA ELAB.: 20/06/2019

ESCALA: 1:750

UNIDAD FUNCIONAL: 1

PLANO: 1 de 1

No. CATASTRAL: 2561200000000014007600000000

FICHA GRAFICA No. TCBG-1-152



Entregando lo mejor de los colombianos



Certificación de entrega

Servicios Postales Nacionales S.A.

Certifica:

Que el envío descrito en la guía cumplida abajo relacionada, fue entregado efectivamente en la dirección señalada.

		CORR. PRIORITARIA DOCUMENTOS CON CERTI PO.FUSAGASUGA		08/04/2022 17:48:42 21/04/2022				CU002036762CO	
Nombre/ Razón Social: RUTA 48 CONSORCIO VIAL Dirección: CARRERA 27 N° 21 - 38 FUSAGASUGA NIT/C.G/T.: Referencia: Teléfono: Código Postal: 262210 Ciudad: FUSAGASUGA_CUNDINAMARCA Depto: CUNDINAMARCA Código Operativo: 1008000				Causas de Devoluciones: RE Rehusado NE No existe NR No reside NR No reclamado X DE Desconocido Dirección errada		C1 C2 Cerrado NI N2 No contactado FA Fallido AC Apertado Clausurado FM Fuerza Mayor		1008 PO.FUSAGASUGA CENTRO A	
Nombre/ Razón Social: 8R BLADIMIR VARGAS ARAGON HEREDEROS Dirección: LA VICTORIA 1 PR 10 +040 VRDA EL PASO Tel: Código Postal: Código Operativo: 4107040 Ciudad: RICALARTE_CUNDINAMARCA - Depto: CUNDINAMARCA				Firma nombre y/o sello de quien recibe: RAFAEL PAEZ C.C. 1069745039		Fecha de entrega: 10 ABR 2022 Distribuidor: Mono Aldano			
Peso Fisico(gra): 200 Peso Volumétrico(gra): 0 Peso Facturado(gra): 200 Valor Declarado: \$0 Valor Flete: \$8.000 Costo de manejo: \$0 Valor Total: \$8.000		Dice Contener: Observaciones del cliente:		Gestión de entrega: 1er día de entrega		200			
10080004107040CU002036762CO									
<small>Principio Bogotá D.C. Calle 14 Diagonal 25 G # 95 A 55 Bogotá / www.4-72.com.co Línea Nacional: 01 8000 111 210 / Tel contacto (57) 472 2005. No. Transporte Lic. de carga 000220 del 20 de mayo de 2014/MIN TIC. Res. Ministerio Comercio 00087 de 9 septiembre del 2010. El usuario de esta empresa garantiza que ha leído y aceptado el contenido que aparece publicado en la página web. 4-72 tratará con datos personales para probar la entrega del envío. Para ejercer algún reclamo: servicioalcliente@4-72.com.co Para consultar la Política de Privacidad: www.4-72.com.co</small>									

La información aquí contenida es auténtica e inmodificable.

➤ Código Postal: 110911
 Diag. 25G # 95A - 55, Bogotá D.C.

Línea Bogotá: (57-1) 472 2005
 Línea Nacional: 01 8000 111 210

www.4-72.com.co