

NOTIFICACIÓN POR AVISO
(Art. 69 Ley 1437 de 2011)

N° UF-3A-016-I

Bogotá D.C.

Señores:

**INSTITUTO DE ESTUDIOS POR LA DEMOCRACIA LA PAZ Y LA CONVIVENCIA
EN COLOMBIA DEPAZ—EN LIQUIDACIÓN
PREDIO LOTE DE TERRENO NÚMERO UNO**

Vereda San Rafael
La Calera-Cundinamarca
E. S. M.

Ref.: Contrato de Concesión bajo el esquema de APP N° 002 del 08 de septiembre de 2014 – Concesión Vial Corredor Perimetral de Cundinamarca (el “Contrato de Concesión”).

ASUNTO: Notificación por aviso. **ACLARACIÓN DE OFERTA FORMAL DE COMPRA P-POB-4078-2020-UF-3A-016-I AL ALCANCE DE OFERTA FORMAL DE COMPRA P-POB-3274-2017-UF-3A-016-I-RR del 17 de octubre de 2017, emitido A LA OFERTA DE COMPRA P-POB-0656-2016-UF-3A-016-I-RR del 14 de junio de 2016, Oficio por el cual se dispone la adquisición de un inmueble denominado LOTE NÚMERO 1, ubicado en la vereda SAN RAFAEL, municipio de LA CALERA, departamento de Cundinamarca e identificado con la cédula catastral número 2537700000022031300000000 y la matricula inmobiliaria número 50N-1100216 de la Oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá- Zona Norte.**

Respetados señores:

Con el objeto de dar cumplimiento con lo establecido en el inciso segundo del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, se procede a **NOTIFICAR** por medio del presente AVISO ACLARACIÓN DE OFERTA FORMAL DE COMPRA P-POB-4078-2020-UF-3A-016-I AL ALCANCE DE OFERTA FORMAL DE COMPRA P-POB-3274-2017-UF-3A-016-I-RR del 17 de octubre de 2017, emitido A LA OFERTA DE COMPRA P-POB-0656-2016-UF-3A-016-I-RR del 14 de junio de 2016, Oficio por el cual se dispone la adquisición de un inmueble denominado LOTE NÚMERO 1, ubicado en la vereda SAN RAFAEL, municipio de LA CALERA, departamento de Cundinamarca e identificado con la cédula catastral número

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, inciso 4, de la ley 388 de 1997 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

La presente notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente del retiro o des-fijación del aviso en las sedes electrónicas del concesionario **PERIMETRAL ORIENTAL DE BOGOTÁ S.A.S.** y de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA.**

FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DEL CONCESIONARIO, Y EN LAS PÁGINAS WEB DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA Y DEL CONCESIONARIO EL 30 de Agosto de 2021 A LAS 7.30 A.M. Y DESFIJADO EL 03 de febrero de 2021 A LAS 5.30 P.M.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,



DORON YACOB SZPORTAS

C.E. 547739
PERIMETRAL ORIENTAL DE BOGOTÁ
S.A.S
Representante legal
NIT. 900761657-8
Proyecto vial Corredor Perimetral de
Cundinamarca
Dirección: Calle 93 No. 11A – 28, Of 701
Edificio Capital Park 93
Ciudad: Bogotá
Teléfono: (1) 755 02 64
Correo electrónico:
atenciónalusuariopob@civ-pob.com



TOMER GINESIN

P.P. 23616901
PERIMETRAL ORIENTAL DE BOGOTÁ S.A.S
Representante legal Suplente
NIT. 900761657-8
Proyecto vial Corredor Perimetral de
Cundinamarca
Dirección: Calle 93 No. 11A – 28, Of 701 Edificio
Capital Park 93
Ciudad: Bogotá
Teléfono: (1) 755 02 64
Correo electrónico: atenciónalusuariopob@civ-pob.com

Anexo: copia integra de la **ACLARACIÓN DE OFERTA FORMAL DE COMPRA P-POB-4078-2020-UF-3A-016-I AL ALCANCE DE OFERTA FORMAL DE COMPRA P-POB-3274-2017-UF-3A-016-I-RR** del 17 de octubre de 2017, emitido **A LA OFERTA DE COMPRA P-POB-0656-2016-UF-3A-016-I-RR** del 14 de junio de 2016.

 Copia: Archivo
Proyecto: Angélica Parra
Revisó: CJV-POB

Bogotá D.C.,

30 NOV 2020

Señores:

**INSTITUTO DE ESTUDIOS POR LA DEMOCRACIA LA PAZ Y LA CONVIVENCIA EN COLOMBIA DEPAZ—EN LIQUIDACIÓN
PREDIO LOTE DE TERRENO NÚMERO UNO**

Vereda San Rafael

La Calera-Cundinamarca

ASUNTO: ACLARACIÓN DE OFERTA FORMAL DE COMPRA P-POB-4078-2020-UF-3A-016-I AL ALCANCE DE OFERTA FORMAL DE COMPRA P-POB-3274-2017-UF-3A-016-I-RR del 17 de octubre de 2017, emitido A LA OFERTA DE COMPRA P-POB-0656-2016-UF-3A-016-I-RR del 14 de junio de 2016, Oficio por el cual se dispone la adquisición de un inmueble denominado LOTE NÚMERO 1, ubicado en la vereda SAN RAFAEL, municipio de LA CALERA, departamento de Cundinamarca e identificado con la cédula catastral número 253770000002203130000000 y la matrícula inmobiliaria número 50N-1100216 de la Oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá- Zona Norte.

Respetados Señores:

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI** identificada con número de **NIT. 830125996-9** agencia nacional estatal de naturaleza especial creada por el Decreto número 4165 de 03 de noviembre de 2011, con Personería Jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, financiera y técnica, adscrita al Ministerio de Transporte, en coordinación con el concesionario **PERIMETRAL ORIENTAL DE BOGOTÁ S.A.S**, en virtud del contrato de concesión N° 002 del 08 de septiembre de 2014, ejecutarán el proyecto vial **CORREDOR PERIMETRAL DE ORIENTE DE CUNDINAMARCA**, bajo el esquema de Asociación Público Privada de Iniciativa Privada, celebrado de acuerdo con lo dispuesto en las Leyes 1508 de 2012, reglamentada por el Decreto 1467 de 2012, este último modificado por el Decreto 2043 de 2014, en concordancia con lo dispuesto por la Ley 1450 de 2011 y el documento integrante de dicha Ley "*Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014 Prosperidad para Todos*" donde se determinó el esquema de Asociaciones Público Privadas, en Virtud del cual se desarrollará el proyecto en mención, como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.

Abscisa inicial **K1 + 619,07 I** y la Abscisa final **K1 + 646,57 I**

NORTE: ALEJANDRO COBO SINISTERRA Y OTROS en longitud de 8.71 M

SUR: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (UF-3A-017-I) en longitud de 5,91 M

ORIENTE: INSTITUTO DE STUDIOS POR LA DEMOCRACIA LA PAZ Y LA CONVIVENCIA EN COLOMBIA DEPAZ- EN LIQUIDACIÓN en longitud de 31.23 M

OCCIDENTE: VIA LA CALERA-PATIOS en longitud de 26.75 M

De acuerdo con el estudio de títulos y su actualización realizado en agosto de 2019 y su posterior actualización de agosto de 2020, el propietario inscrito del predio es el **INSITUITO DE ESTUDIOS POR LA DEMOCRACIA LA PAZ Y LA CONVIVENCIA EN COLOMBIA DEPAZ- EN LIQUIDACIÓN** identificado con el Nit No **830066101-0** y los linderos generales del inmueble del cual se segrega el área requerida se encuentran contenidos en la Escritura Publica No 5778 del 30 de diciembre de 1999 de la Notaria Cuarta (18) de Bogotá D.C.

El precio que ofrece la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI** identificada con número de **NIT. 830125996-9** a través de la concesión **PERIMETRAL ORIENTAL DE BOGOTA S.A.S.**, por la compra del Inmueble, mejoras y especies requeridas, de acuerdo con el Avalúo Comercial UF-3A-016-I-2020 del 26 de octubre de 2020 elaborado por la Cámara de Propiedad Raíz - Lonja Inmobiliaria, de conformidad con lo contemplado en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el Artículo 61 de la ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, es el siguiente:

DESCRIPCIÓN	MEDIDA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ÁREA TERRENO REQUERIDO	Ha	0,02044	\$ 2.900.000.000,00	\$ 59.276.000,00
M1. CAJA AGUAS NEGRAS	M2	1,20	\$ 490.205,00	\$ 588.246,00
M2. POZO SÉPTICO 1	M3	5,63	\$ 210.699,00	\$ 1.186.235,37
M3. POZO SÉPTICO 2	M3	5,63	\$ 210.699,00	\$ 1.186.235,37
M5. CERCA	M	26,75	\$ 31.622,00	\$ 845.888,50
M6. CERCA	M	8,71	\$ 31.020,00	\$ 270.184,20
M7. CERCA	ML	5,91	\$ 31.020,00	\$ 183.328,20
Sangregado	Un	3	\$ 20.000,00	\$ 60.000,00
Chicalá	Un	5	\$ 20.000,00	\$ 100.000,00
Siete cueros	Un	1	\$ 20.000,00	\$ 20.000,00
CERCA VIVA EN JAZMÍN	ML	26,84	\$ 30.000,00	\$ 805.200,00
TOTAL AVALÚO COMERCIAL				\$ 64.521.317,64

P-POB-4078-2020-UF-3A-016-I

Acompaño para su conocimiento copia de la ficha técnica predial, copia del avalúo y del plano topográfico del Inmueble a adquirir, así como las normas relativas a la Enajenación Voluntaria.

Agradecemos la atención que le brinden a la presente.

Cordialmente,

JUAN MANUEL MENDEZ PIRA
C.C. 80407599
PERIMETRAL ORIENTAL DE BOGOTÁ S.A.S
Representante Legal
NIT. 900761657-8
Proyecto vial CORREDOR PERIMETRAL
DE ORIENTE DE CUNDINAMARCA
Dirección: 93 N° 11A-28 Oficina 701
Ciudad: Bogotá
Teléfono: (1) 755 02 64
Correo electrónico: atencionalusuariopob@pob.com.co

BORON YACOB SZPORTAS
C.E. 547739
PERIMETRAL ORIENTAL DE BOGOTÁ S.A.S
Representante legal Suplente
NIT. 900761657-8
Proyecto vial CORREDOR PERIMETRAL DE
ORIENTE DE CUNDINAMARCA
Dirección: Calle 93 No. 11A - 28 Oficina 701
Ciudad: Bogotá
Teléfono: (1) 755 02 64
Correo
electrónico: atencionalusuariopob@pob.com.co

Copia: Archivo
Elaboró: Nini Johanna Guzmán Medina
Revisó: CJV-POB



MINISTERIO DE TRANSPORTE
 AGENCIA NACIONAL DE
 INFRAESTRUCTURA
FICHA PREDIAL

PROYECTO DE CONCESIÓN
 CONTRATO No.: 002 DE 08 DE SEPTIEMBRE DE 2014
CORREDOR PERIMETRAL DE ORIENTE DE CUNDINAMARCA

UNIDAD UFA3A SECTOR O TRAMO
LA CALERA - PATIOS

PREDIO No. UF-3A-016-H MARGEN LONGITUD EFECTIVA
 ABS. INICIAL K1+619,071 IZQUIERDA
 ABS. FINAL K1+646,571 27,50

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO
 INSTITUTO DE ESTUDIOS POR LA DEMOCRACIA LA PAZ Y LA CONVIVENCIA EN
 COLOMBIA DEPAZ - EN LIQUIDACIÓN

VEREDA/BARRIO: SAN RAFAEL
MUNICIPIO: LA CALERA
DPTO: CUNDINAMARCA

CEDULA 830.066.101-0
DIRECCION / EMAIL SIN INFORMACION
DIRECCION DEL PREDIO LOTE DE TERRENO NUMERO UNO (1)
MATRICULA INMOBILIARIA 50N-1100216
CEDULA CATASTRAL 25377000000000220313000000000

CLASIFICACION DEL SUELO
 EXPANSION URBANA NORTE
 SUR
ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO
 RESIDENCIAL
TOPOGRAFIA
 0 - 7 % Plana

LINDEROS
 NORTE ALEJANDRO COBO SINISTERRA Y OTROS
 SUR AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (UF-3A-017-I)
 ORIENTE INSTITUTO DE ESTUDIOS POR LA DEMOCRACIA LA PAZ Y LA
 OCCIDENTE CONVIVENCIA EN COLOMBIA DEPAZ - EN LIQUIDACIÓN
 VIA LA CALERA - PATIOS

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
SIANGREGADO (D=0,10-0,30M)	3		UN
CHICALA (D=0,10-0,30M)	5		UN
SIETE CUEROS(D=0,10-0,30M)	1		UN
PASTO KIKUYO	195,25		m2
CERCA VIVA EN JAZMIN	26,84		m

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
	NO APLICA		
TOTAL AREA CONSTRUIDA			
		0	m2

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

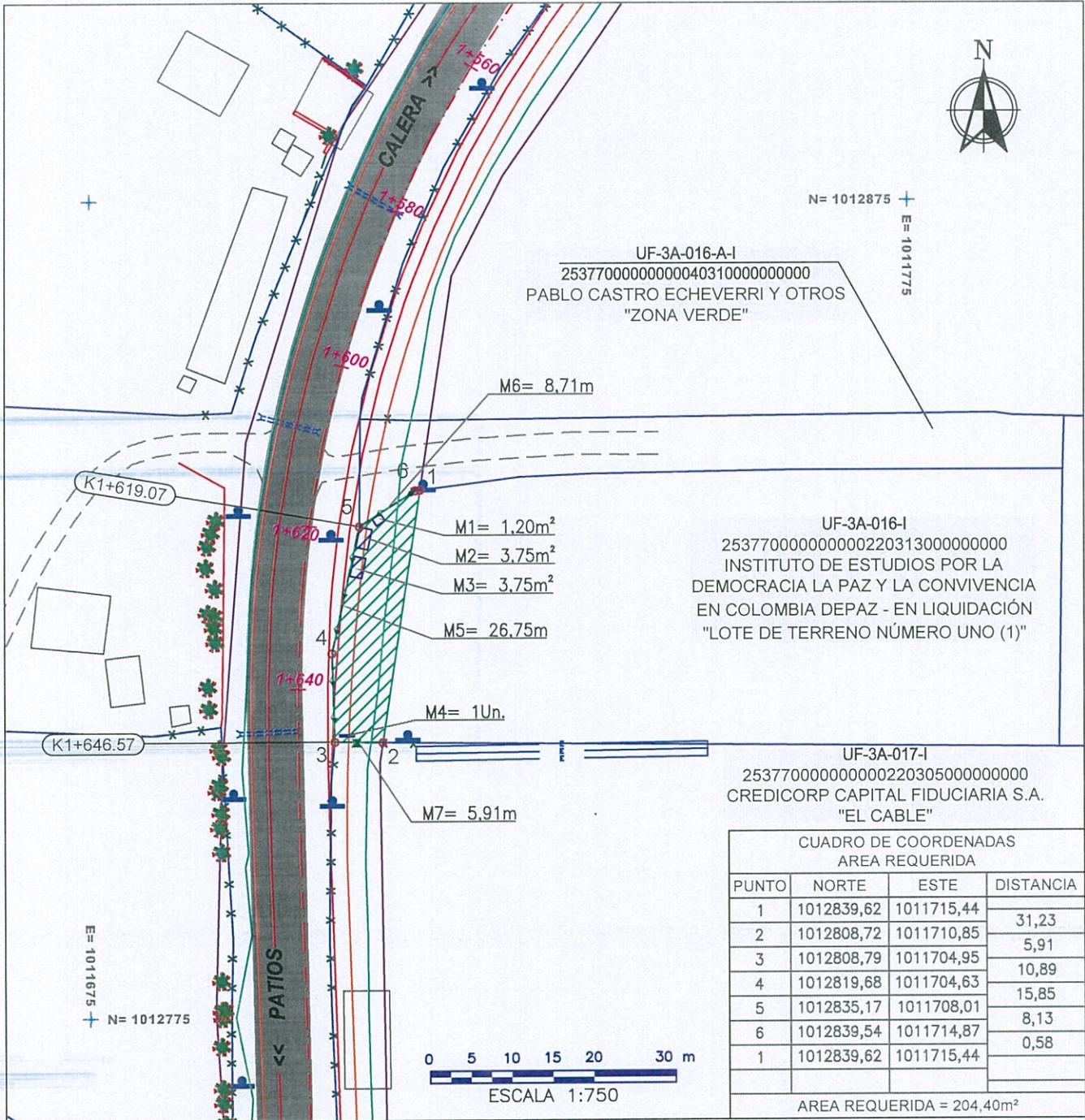
ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
1	M1: CAJA AGUAS NEGRAS: EN CONCRETO DE 1,20 M DE ANCHO, 1 M DE LARGO Y PROFUNDIDAD 0,80 M Y TAPA DE MADERA. DE 1,20 M DE ANCHO POR 1M DE LARGO (SEGUN PROPIETARIO) BUEN ESTADO DE CONSERVACION.	1,20	m2
2	M2: POZO SEPTICO 1: EN CONCRETO CON CUBIERTA EN GUADUA Y MADERA DE LAS SIGUIENTES DIMENSIONES 1,50M DE ANCHO POR 2,50 M DE LONGITUD PROFUNDIDAD DE 1,5 m (SEGUN PROPIETARIO). REGULAR CONSERVACION. NO VISIBLE	5,63	m3
3	M3: POZO SEPTICO 2: EN CONCRETO CON CUBIERTA EN GUADUA Y MADERA DE LAS SIGUIENTES DIMENSIONES 1,50M DE ANCHO POR 2,50 M DE LONGITUD PROFUNDIDAD DE 1,5 m (SEGUN PROPIETARIO). REGULAR CONSERVACION. NO VISIBLE	5,63	m3
4	M4: VALLA PUBLICITARIA EN CERCHA METALICA DE 1,80 DE LONGITUD X 3,40 m DE ALTO.	1,00	un
5	M5 CERCA: POSTES DE MADERA A 5 HILOS DE ALAMBRE DE PUAS Y MALLA ESLABONADA DE 1,4 m ALTO.	26,75	m
6	M6 CERCA: POSTES EN MADERA 4 HILOS DE ALAMBRE DE PUAS Y MALLA ESLABONADA DE 1,40 m DE ALTO.	8,71	m
7	M7 CERCA: POSTES EN MADERA 4 HILOS DE ALAMBRE DE PUAS Y MALLA ESLABONADA DE 1,40 m DE ALTO.	5,91	m

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?
 SI
 NO
 Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?
 SI
 NO
 Aplica informe de análisis de Área Remanente?
 SI
 NO

FECHA DE ELABORACION: Jul-20
Elaboró: Consorcio Constructor POB
 ING. SORAYDA SOLARTE
 52202-275964 NRN
Revisó y Aprobó:
 NÉSTOR FABIO MARTINEZ CANTOR
 25202264536 CND

AREA TOTAL TERRENO	2.886,40 m ²
AREA REQUERIDA	204,40 m ²
AREA REMANENTE	0,00 m ²
AREA SOBRANTE	2.682,00 m ²
AREA TOTAL REQUERIDA	204,40 m ²

SE TOMA REGISTRO FOTOGRÁFICO DE LOS ANTERIORES GESTORES, EL PREDIO CUENTA CON LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN No.553 DE MAYO DE 1993.LA MEJORA (M4) QUE CORRESPONDE A UNA VALLA PUBLICITARIA SE ENCUENTRA DENTRO DEL ÁREA REQUERIDA NO SE TENDRÁ EN CUENTA EN VIRTUD DE LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 17 DE LA LEY 1882 DEL 2018 Y EL ARTICULO 8 DE LA LEY 1228.



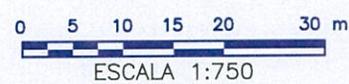
UF-3A-016-A-I
 2537700000000040310000000000
 PABLO CASTRO ECHEVERRI Y OTROS
 "ZONA VERDE"

UF-3A-016-I
 253770000000002203130000000000
 INSTITUTO DE ESTUDIOS POR LA
 DEMOCRACIA LA PAZ Y LA CONVIVENCIA
 EN COLOMBIA DEPAZ - EN LIQUIDACIÓN
 "LOTE DE TERRENO NÚMERO UNO (1)"

UF-3A-017-I
 253770000000002203050000000000
 CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.
 "EL CABLE"

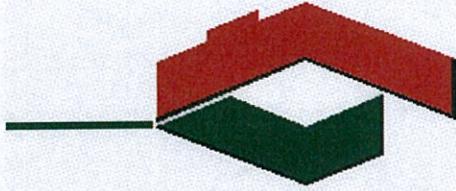
CUADRO DE COORDENADAS
 AREA REQUERIDA

PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	1012839,62	1011715,44	31,23
2	1012808,72	1011710,85	
3	1012808,79	1011704,95	5,91
4	1012819,68	1011704,63	10,89
5	1012835,17	1011708,01	15,85
6	1012839,54	1011714,87	8,13
1	1012839,62	1011715,44	0,58



AREA REQUERIDA = 204,40m²

CORREDOR PERIMETRAL DE ORIENTE DE CUNDINAMARCA		REVISION No. 1	CONVENCIONES CALZADA VIA PROYECTADA: LINEA DE COMPRA: EJE DE VIA PROYECTADA: AREA REQUERIDA: BERMA PROYECTADA: AREA CONSTRUIDA REQUERIDA: CALZADA VIA EXISTENTE: AREA REMANENTE: CHAFLÁN CORTE/RELLENO: AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS: CONSTRUCCIONES EXISTENTES: RED ENERGÍA BT-MT: QUEBRADAS: RED ENERGÍA AT: LINDERO: POSTE ENERGÍA BT-MT: CERCA: ALCANTARILLAS EXISTENTES: CERCA VVA: ÁRBOL:	
 Agencia Nacional de Infraestructura		 Perimetral Oriental de Bogotá S.A.S.		
DISEÑO Y CALCULO: CONCESIONARIO PERIMETRAL ORIENTAL DE BOGOTÁ S.A.S		PROPIETARIO: INSTITUTO DE ESTUDIOS POR LA DEMOCRACIA LA PAZ Y LA CONVIVENCIA EN COLOMBIA DEPAZ - EN LIQUIDACIÓN		
CUADRO DE AREAS		FECHA ELAB.: 08-07-2019	UNIDAD FUNCIONAL: 3A	No. CATASTRAL: 253770000000002203130000000000
AREA REQUERIDA: 204,40 m ²	AREA TOTAL: 2.886,40 m ²	AREA CONSTRUIDA: 00,00 m ²	AREA REMANENTE: 00,00 m ²	AREA SOBANTE: 2.682,00 m ²
		ESCALA: 1:750	SECTOR: PATIOS - LA CALERA	FICHA GRAFICA No. UF-3A-016-I



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO PERIMETRAL ORIENTAL DE BOGOTÁ S.A.S**

PREDIO No.

UF -3 A

016 - I

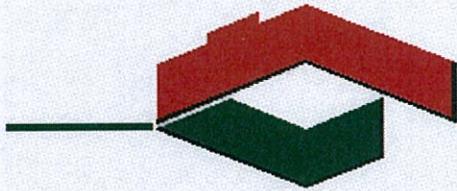
2020

MARCO NORMATIVO

Ley 1673 de 2013; Ley 1682 de 2013; Ley 1742 de 2014, La Resolución 2684 de 2015 del Ministerio de Transporte; Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Decreto Nal 1420 de 1998; Resoluciones 620 de 2008 y 898 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Corredor vial	:	Corredor Perimetral de Oriente de Cundinamarca
1.2 Unidad funcional	:	UF -3 A
1.3 Solicitante	:	Perimetral Oriental de Bogotá S.A.S.
1.4 Tipo de avalúo	:	Comercial - Corporativo - Expansión urbana
1.5 Departamento	:	Cundinamarca
1.6 Municipio	:	La Calera
1.7 Vereda o corregimiento	:	San Rafael
1.8 Tipo y uso actual del inmueble	:	Expansión Urbana - Residencial
1.9 Nombre del predio	:	Lote de Terreno Número Uno (1)
1.10 Abscisa inicial	:	K 1+619,07 I
1.11 Abscisa final	:	K 1+646,57 I
1.12 Información catastral	:	253770000000000220313000000000
1.13 Fecha visita	:	Noviembre 16 de 2019
1.14 Fecha del informe	:	26 de octubre de 2020
1.15 Fecha de comité	:	26 de octubre de 2020
1.16 Vigencia del avalúo	:	Un (1) año a partir de la fecha del informe.
1.17 Elaborado por	:	CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ-LONJA INMOBILIARIA
1.18 Profesional evaluador	:	ALBERTO PINZÓN ROMERO R.A.A AVAL 79912123 CPR 082



INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO PROYECTO PERIMETRAL ORIENTAL DE BOGOTÁ S.A.S

PREDIO No. UF -3 A 016 - I 2020

1.19 Documentos suministrados : Fichas prediales suministradas Noviembre de 2019 y julio 24 de 2020. Ficha corregida, plano del área requerida, norma de uso del suelo, actualización de estudio de títulos, fotocopia folio de matrícula inmobiliaria, copia de escritura pública de adquisición, Escritura Pública No. 3321 del 23 de noviembre de 1987, otorgada en la Notaría 30 del círculo de Bogotá, mediante la cual se protocoliza el Reglamento de Propiedad Horizontal de La Finca Las Torres. Copia de impuesto predial. Carta de respuesta de solicitud de expedición de usos de suelo del 26 de marzo de 2020, expedido por la oficina de planeación municipal de La Calera, copia del Decreto No 076 de 2019 por medio del cual se adopta el plan parcial la virgen polígono No 2, del municipio de La Calera, Cundinamarca documento técnico de soporte (DTS) del Plan Parcial No 2, licencia de construcción No 553 del 18 de mayo de 1995, suministrados el 4 de septiembre de 2020.

2. PROPÓSITO DEL AVALÚO

Establecer el valor comercial, en el mercado inmobiliario actual, del área requerida del inmueble que se describe a continuación. Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actúan libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. Se supone que la transferencia de los derechos de propiedad en caso de venta puede ser efectuada sin limitaciones.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1 Propietario : INSTITUTO DE ESTUDIOS POR LA DEMOCRACIA LA PAZ Y LA CONVIVENCIA EN COLOMBIA DE PAZ - EN LIQUIDACIÓN

3.2 Título de adquisición : Escritura Pública contenida en el estudio de títulos.

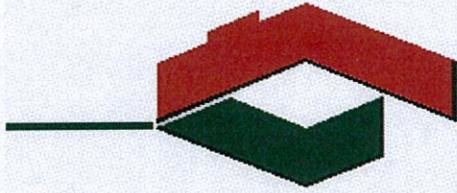
3.3 Matrícula inmobiliaria : 50N-1100216

3.4 Observaciones Jurídicas : El estudio jurídico es responsabilidad de la entidad solicitante.

3.5 Norma de uso de suelo : El predio objeto de estudio está sometido al régimen de Propiedad Horizontal "Finca Las Torres", de acuerdo a la Escritura pública No. 3321 del 23 de noviembre de 1987, otorgada en la Notaría 30 del círculo de Bogotá, la cua es modificada por la Escritura pública No. 2020 del 8 de julio de 2020, Notaría 27 de Bogotá.

3.6 Cédula catastral : Acuerdo 043 del 1999 (Plan de Ordenamiento Territorial), Acuerdo 011 de 2010 (Ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial). Decretos Reglamentarios municipales No 87 de 2002 y No 90 de 2003. Decreto No 076 de 2019 por medio del cual se adopta el plan parcial la virgen polígono No 2.

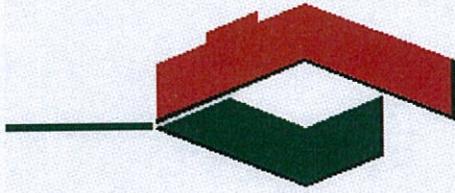
2537700000000022031300000000



INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO PERIMETRAL ORIENTAL DE BOGOTÁ S.A.S
PREDIO No. UF -3 A 016 - I 2020

4. INFORMACIÓN DEL SECTOR

- 4.1 Delimitación del sector : El predio objeto de avalúo se encuentra en el sector de expansión urbana No 2 La Popa, el cual se localiza al sur del casco urbano del municipio, y se llega por la vía intermunicipal denominada Bogotá - Patios - La Calera.
- 4.2 Nivel socio económico : Colinda por la parte norte con el caso urbano del municipio, por la parte oriental y sur con la vereda El Rodeo y por la parte Occidental con la vereda San Rafael, todas del Municipio de la Calera.
- 4.3 Actividad predominante : Sobre la colindancia de la vía existente, se presentan actividades mixtas, se desarrollan viviendas, comercio, instituciones e industria de bajo impacto manejadas generalmente por los propietarios de los inmuebles, cuentan con viviendas en condiciones básicas de salubridad.
- 4.4 Topografía : Las personas que habitan estas viviendas son por lo general de medianos recursos económicos, propietarios, empleados de comercio locales, instituciones, empresas agroindustriales e industriales del sector.
- 4.5 Características climáticas : La actividad económica básica está representada principalmente por las actividades de comercio como subsector de la comercialización de bienes y servicios, en los renglones principales como restaurantes, tiendas, ferreterías, depósito de materiales, bodegas.
- 4.6 Condiciones agrológicas : Presenta una topografía que corresponde a la de sabana y altiplanicies con relieves de plano a moderadamente ondulado y fuertemente ondulado.
- 4.7 Servicios públicos : Se ubica en la región del Guavio, con una temperatura promedio de 15° C, a una altitud de 2.700 m.s.n.m., ubicándose en un piso térmico de frío y páramo.
- 4.8 Servicio comunales : De acuerdo a la clasificación de tierras por su capacidad de uso, corresponde a clase VI. Fuente: Subdirección de Agrología del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, plancha 228 a escala 1: 100.000.
- 4.9 Servicios públicos : Acueducto veredal y energía eléctrica.
- 4.10 Servicio comunales : Con los que cuenta el casco urbano del municipio de La Calera.



INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO PROYECTO PERIMETRAL ORIENTAL DE BOGOTÁ S.A.S

PREDIO No. UF -3 A 016 - I 2020

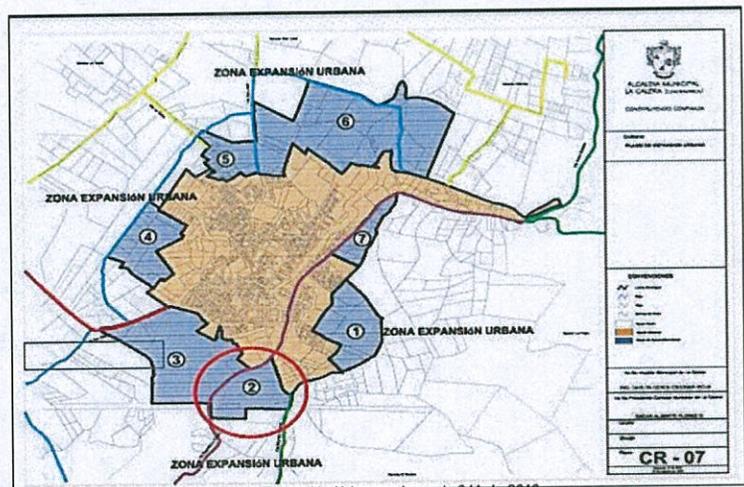
- 4.9 Vías de acceso y transporte : Las principal vía es la denominada La Calera - Patios, pavimentadas y en buen estado de conservación.
- 4.10 Situación de orden público : Por información de las autoridades civiles, militares y policía nacional no presenta alteración del orden público.
- 4.11 Perspectivas de valorización : En el presente estudio valuatorio no se tienen en cuenta perspectivas de valorización.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

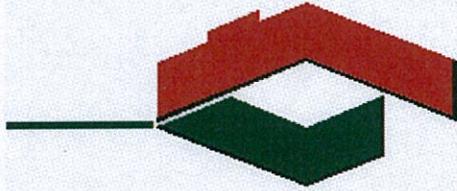
- 5.1 Reglamentación urbanística vigente : Concepto de Uso No. 003 de 2017 RDT-028 y a la carta de respuesta de expedición de usos del 26 de marzo de 2020, expedidos por la oficina de Planeación municipal de La Calera, que se adjuntan y hacen parte integral de éste documento.

Suelo de Expansión Urbana (EU) polígono No 2:

Los suelos de expansión urbana se desarrollaran a través del instrumento de los **planes parciales**, mientras se elaboran los estudios requeridos para tal fin.



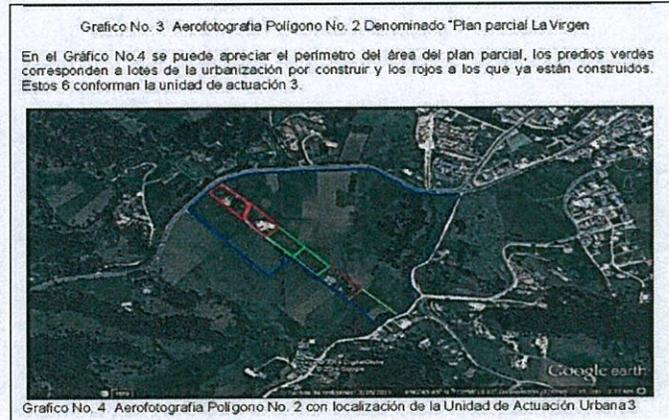
Actualmente, el polígono No 2 tiene adoptado el Plan parcial denominado "La Virgen polígono No 2" a través del Decreto No 076 de 2019, expedido por la alcaldía municipal de La Calera.



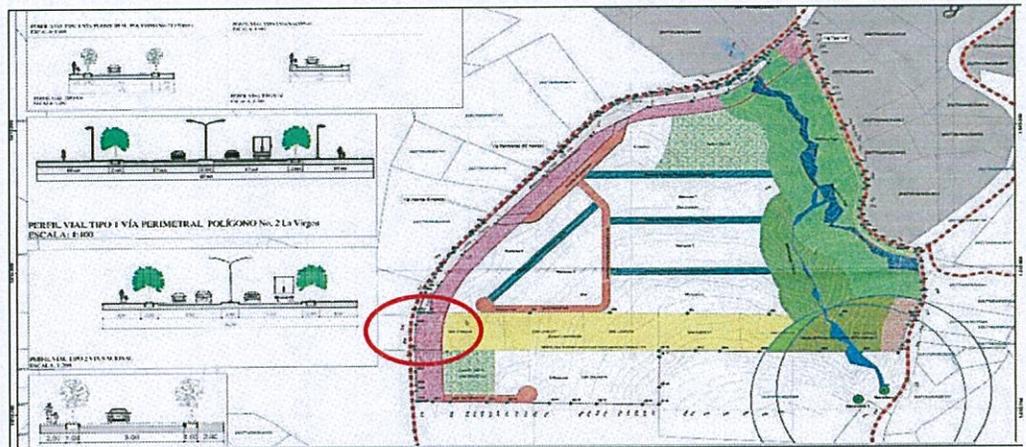
Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO PERIMETRAL ORIENTAL DE BOGOTÁ S.A.S
PREDIO No. UF -3 A 016 - I 2020



El área requerida y objeto de avalúo, se encuentra en el polígono de reserva vial, tal como se describe en el plano PLF No 2 Red Vial y Perfiles, anexo del Plan parcial La virgen polígono No 2.



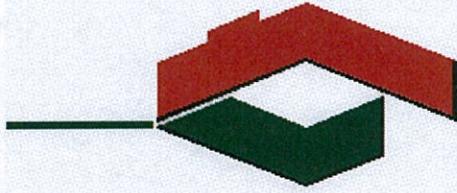
Para efectos del presente estudio, el inmueble tiene una norma de uso ya consolidada, y por el cual se desarrolló el uso de vivienda, el cual es compatible con los usos sobre el corredor vial.

6. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO

6.1 Ubicación

:

Lote que se localiza del kilómetro 1+619,07 I al kilómetro 1+646,57 I en el sector de expansión urbana No 2 La Popa, a la margen izquierda de la vía La Calera - Patios.



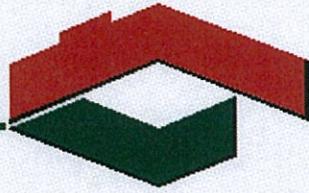
INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO PROYECTO PERIMETRAL ORIENTAL DE BOGOTÁ S.A.S

PREDIO No. UF -3 A 016 - I 2020

6.2 Área total	:	2.886,40	M2
6.3 Área requerida	:	204,40	M2
6.4 Área sobrante	:	2.682,00	M2
6.5 Linderos (área afectada)	:	La descripción puntual de linderos del área requerida se describen en ficha predial y/o en el anexo de linderos.	
6.6 Vías de acceso al predio	:	Se ubica sobre la vía actual <u>La Calera - Patios</u> .	
6.7 Frente sobre vías	:	27,50 metros lineales	
6.8 Servicios públicos	:	Acueducto y energía eléctrica.	
6.9 Unidad fisiográfica	:	No aplica	
6.10 Clima	:	Frío, temperatura promedio 15°. C.	
6.11 Recursos hídricos sobre la zona requerida	:	No hay	
6.12 Sistema de riego	:	No tiene.	
6.13 Actividad económica del predio	:	Residencial	
6.14 Topografía de la zona requerida	:	0- 7% Plana	

7. CARACTERÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE CONSTRUCCIÓN

7.1 CONSTRUCCIONES	:	No tiene	
7.2 CARACTERÍSTICAS DE LOS ANEXOS CONSTRUCTIVOS			
7.2.1 CERCAS			
7.2.2 CERCAS VIVAS	:	26,84	ML
Descripción	:	CERCA VIVA EN JAZMÍN	
7.2.3 OTROS ANEXOS			
7.2.3.1 M1. CAJA AGUAS NEGRAS	:	1,20	M2
Descripción	:	M1: Caja aguas negras: en concreto de 1,20 m de ancho, 1 m de largo y profundidad 0,80 m y tapa de madera, de 1.20 m de ancho por 1 m de largo (según propietario) buen estado de conservación.	



INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO PROYECTO PERIMETRAL ORIENTAL DE BOGOTÁ S.A.S

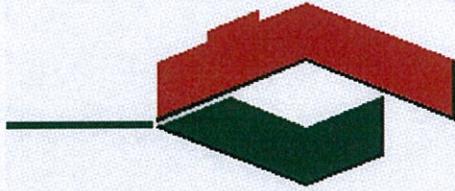
PREDIO No. UF -3 A 016 - I 2020

7.2.3.2 M2. POZO SÉPTICO 1	:	5,63	M3	
Descripción	:	M2: Pozo séptico 1: en concreto con cubierta en guadua y madera de las siguientes dimensiones 1,50 m de ancho por 2,50 m de longitud profundidad de 1,5 m (según propietario). Regular conservación. No visible		
7.2.3.3 M3. POZO SÉPTICO 2	:	5,63	M3	
Descripción	:	M3: Pozo séptico 2: en concreto con cubierta en guadua y madera e las siguientes dimensiones 1,50 m de ancho por 2,50 m de longitud profundidad de 1,5 m (según propietario). Regular conservación. No visible.		
7.2.3.4 M4. VALLA PUBLICITARIA	:	1	UN	
Descripción	:	M4: Valla publicitaria en cercha metálica de 1,80 de longitud X 3,40 m de alto. (NO SE AVALUA - ver observaciones)		
7.2.3.5 M5. CERCA	:	26,75	M	
Descripción	:	M5: Cerca: postes de madera a 5 hilos de alambre de púas y malla eslabonada de 1,4 m alto		
7.2.3.6 M6. CERCA	:	8,71	M	
Descripción	:	M6: Cerca: postes de madera a 4 hilos de alambre de púas y malla eslabonada de 1,4 m de alto.		
7.2.3.7 M7. CERCA	:	5,91	ML	
Descripción	:	M7: Cerca: postes de madera 4 hilos de alambre de púas y malla eslabonada de 1,40 m de alto.		

7.3 DESCRIPCIÓN DE CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES

7.3.1 TIPO DE ESPECIES VEGETALES

7.3.1.1 Ornamentales	:	Sangregado	3	Un	(D=0,10-0,30m)
	:	Chicalá	5	Un	(D=0,10-0,30m)
	:	Siete cueros	1	Un	(D=0,10-0,30m)
7.3.1.2 Pastos	:	Pasto Kikuyo	195,25	M2	No se avalúa



INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO PERIMETRAL ORIENTAL DE BOGOTÁ S.A.S
PREDIO No. UF -3 A 016 - I 2020

8. METODOLOGÍA VALUATORIA

8.1 MÉTODO DE COMPARACIÓN O 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 o comparables al del objeto de avalúo.

Se investigó los valores de la zona para propiedades comparables, no obstante lo anterior y tratándose de avalúo puntual, el valuador definió el valor teniendo en cuenta las características propias del predio y las investigaciones hechas a los expertos.

Estudio económico

A partir de la condición normativa actual del área requerida, área que no hace parte de las áreas de desarrollo del plan parcial La Virgen, y que esta zona fue previamente licenciada para la construcción de vivienda, se analiza su ubicación, área y disponibilidad de servicios públicos, los cuales son comparables a los inmuebles que se presentan sobre el corredor vial, específicamente en la vereda San Rafael.

Al momento de realizar el estudio económico sobre el sector (vereda San Rafael), solo se encontró una sola oferta, por tal motivo se procede analizar y comparar con las transacciones reales que se han efectuado en los dos últimos años sobre el corredor vial.

Se procede a traerlas a Valor Presente las transacciones reales efectuadas sobre el corredor vial, para determinar el valor actual de las áreas con frente inmediato sobre la vía, que cuentan con el uso de suelo normativo de **CORREDOR VIAL**. Se dispone de la corrección monetaria para el periodo de enero del año 2018 a diciembre del año 2019 a través del índice de precios del consumidor - IPC mensual.

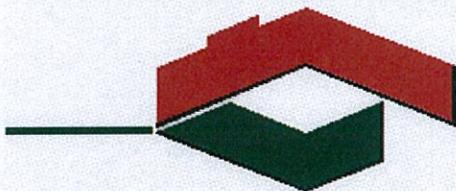
Actualizado los valores de las transacciones reales sobre el corredor vial, se obtienen valores de \$ 2.615'111.200,00 por Ha (\$261.511,12 por m²) hasta \$ 2.740'426.400,00 por Ha (\$274.042,64 por m²); y comparando con la oferta actual de \$2.915'560.000,00 por Ha (\$ 291.556,00 por m²) se obtiene una diferencia de valor que es sustentada en la dinámica inmobiliaria del sector. Por lo anterior, se adopta un valor de \$ 2.900'000.000,00 por Ha (\$290.000,00 por m²) para el caso puntual de estudio.

Se anexan modelos estadísticos de estudio económico.

8.2 MÉTODO 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, de un bien semejante al del objeto de avalúo y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

Se implementó el método de reposición, mediante el desarrollo de la Tabla de Fito y Corvini, cálculo que puede encontrar anexo al avalúo.



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO PERIMETRAL ORIENTAL DE BOGOTÁ S.A.S
PREDIO No. UF -3 A 016 - I 2020

9. CÁLCULO DEL AVALÚO COMERCIAL

DESCRIPCIÓN	MEDIDA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ÁREA TERRENO REQUERIDO	Ha	0,02044	\$ 2.900.000.000,00	\$ 59.276.000,00
M1. CAJA AGUAS NEGRAS	M2	1,20	\$ 490.205,00	\$ 588.246,00
M2. POZO SÉPTICO 1	M3	5,63	\$ 210.699,00	\$ 1.186.235,37
M3. POZO SÉPTICO 2	M3	5,63	\$ 210.699,00	\$ 1.186.235,37
M5. CERCA	M	26,75	\$ 31.622,00	\$ 845.888,50
M6. CERCA	M	8,71	\$ 31.020,00	\$ 270.184,20
M7. CERCA	ML	5,91	\$ 31.020,00	\$ 183.328,20
Sangregado	Un	3	\$ 20.000,00	\$ 60.000,00
Chicalá	Un	5	\$ 20.000,00	\$ 100.000,00
Siete cueros	Un	1	\$ 20.000,00	\$ 20.000,00
CERCA VIVA EN JAZMÍN	ML	26,84	\$ 30.000,00	\$ 805.200,00
TOTAL AVALÚO COMERCIAL				\$ 64.521.317,64

SON: SESENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS VEINTIÚN MIL TRESCIENTOS DIECISIETE PESOS CON SESENTA Y CUATRO CENTAVOS MCTE.

10. OBSERVACIONES

Para determinar el valor del predio, se tuvo en cuenta sus características físicas, la norma urbanística del uso del suelo y su uso particular permitido, que se adjunta.

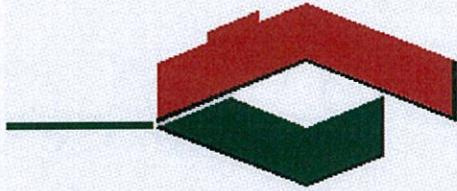
La vigencia del avalúo es de un año, de acuerdo con el Decreto 1420 de 1998, siempre y cuando las condiciones físicas y económicas del bien no cambien.

Al momento de la visita no se encontraba propietario o cuidadero del inmueble. Por ser una franja paralela a la vía existente se revisó la ficha técnica, los inventarios y se tomó registro fotográfico.

Las áreas de las mejoras requeridas son tomadas de la columna de cantidades de la ficha predial.

El valor de terreno establecido para el área requerida incluye los pastos y cobertura vegetal natural.

El área requerida del inmueble, pertenece a la unidad privada "Lote de Terreno Número Uno (1) de la Copropiedad Finca Las Torres", de acuerdo al reglamento de Propiedad Horizontal, protocolizado y elevado a Escritura pública No. 3321 del 23 de noviembre de 1987, otorgada en la Notaría 30 del círculo de Bogotá.



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO PERIMETRAL ORIENTAL DE BOGOTÁ S.A.S
PREDIO No. UF -3 A 016 - I 2020**

Yo ALBERTO PINZÓN ROMERO con identificación No. 79.912.123 de Bogotá, dejo constancia bajo la gravedad de juramento que la utilización de las transacciones reales recientes adelantadas por el concesionario, se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existen ofertas suficientes de venta o arriendo, de bienes comparables al del objeto de estimación.

Para efectos de verificar la oferta económica obtenida, se procede adelantar un análisis de las transacciones o compraventas ya efectuadas en la zona con predios similares, trayéndolas a valor presente, a través del índice IPC, se establecen valores comerciales entre \$264.521/m² y \$273.242/m², lo que confirma y asegura que la oferta encontrada de \$290.000/m², guarda una relación cercana con las transacciones ya efectuadas en el sector.

De acuerdo a la ficha predial, la mejora M4 "Valla publicitaria" no se tendrá en cuenta en el presente avalúo, según lo dispuesto en los artículos 17, párrafo del artículo 18 de la ley 1882 de 2018, el artículo 8 de la ley 1228 de 2008.

11. ANEXOS (DATOS RELACIONADOS CON LOS CÁLCULOS DE VALORES)

Como evidencia de la visita, se adjuntan: 21 fotografías.

Presupuestos: Caja de aguas, pozos sépticos, cercas, cercas vivas y arboles ornamentales

La Cámara de la Propiedad Raíz - Lonja Inmobiliaria, no tiene interés actual o futuro en el inmueble avaluado.

EI INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO- PROYECTO PERIMETRAL ORIENTAL DE BOGOTÁ S.A.S, PREDIO No. UF-3-A-016 I -2020, de fecha 18 de Diciembre de 2020, es reemplazado y sustituido por el INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO- PROYECTO PERIMETRAL ORIENTAL DE BOGOTÁ S.A.S, PREDIO No. UF-3-016 I -2020, de fecha 26 de Octubre de 2020, según observaciones de Interventoría POB y ficha corregida remitidas el 5/10/2020.

**BERNARDO BONILLA PARRA
REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE
DIRECTOR DEL PROYECTO
PRESIDENTE COMITÉ TÉCNICO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR
No. 624
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR
No.3011588**

**ALBERTO PINZÓN ROMERO
RAA AVAL-79912123
CPR-082**