



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 202250000017541

Bogotá D.C., 17/03/22

Señores

**FABIO ALBERTO PATIÑO HERNANDEZ (C.C. No. 79.272.479)**

**BLANCA NELLY PATIÑO HERNANDEZ (C.C. No. 51.645.355)**

**ELBA ELISA PATIÑO HERNANDEZ (C.C. No. 52.110.301)**

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR**

**LUIS EDUARDO PATIÑO HERNANDEZ (C.C. No. 19.361.428)**

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA SEÑORA**

**GLADYS HERNANDEZ DE PATIÑO (C.C. No. 20.290.462)**

Predio denominado LA PERLA DEL OTÚN

Vereda La Puerta

Municipio de Fusagasugá

Departamento de Cundinamarca

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

**ASUNTO:** Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No. 202250000004631 del 08 de febrero del 2022. Predio TCBG-3-496.

Respetados señores:

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

En virtud de lo anterior, el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, el día 08 del mes de febrero del año 2022 expidió la Oferta Formal de Compra No. 202250000004631 por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un predio

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

www.via40express.com

Juan Corralo



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202250000017541**

denominado LA PERLA DEL OTÚN ubicado en la Vereda La Puerta del municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, localizado en las siguientes abscisa inicial: K016+951,52 - Abscisa Final: K016+972,27; localizado en el margen Derecho, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. **157-35700 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá** e identificado con la Cédula Catastral No. 25-290-00-01-00-00-0002-1105-0-00-00-0000, cuyo titular del derecho real de dominio son los señores **FABIO ALBERTO PATIÑO HERNANDEZ** identificado con cedula de ciudadanía No. 79.272.479) **BLANCA NELLY PATIÑO HERNANDEZ** identificada con cedula de ciudadanía No. 51.645.355, **ELBA ELISA PATIÑO HERNANDEZ** identificada con cedula de ciudadanía No. 52.110.301, **LUIS EDUARDO PATIÑO HERNANDEZ** quien en vida se identificó con cedula de ciudadanía No. 19.361.428 y **GLADYS HERNANDEZ DE PATIÑO** quien en vida se identificó con cedula de ciudadanía No. 20.290.462 en calidad de titulares inscritos.

Que el día 09 del mes de febrero del año 2022, se envió la citación con radicado No. 202250000004641, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a la dirección del inmueble denominado LA PERLA DEL OTÚN ubicado en la Vereda La Puerta del municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, a través de la empresa de correo certificado 4-72, con número de guía CU001783304CO, citación que fue recibida en su lugar de destino el día 17 de febrero del año 2022 y donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal, así las cosas y transcurridos cinco (5) hábiles días siguientes al recibo de dicha comunicación sin que a la fecha se haya podido realizar la notificación personal al titular inscrito de dicho inmueble, y de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 de la ley 1437 de 2011, se procederá a notificar mediante aviso a través del envío integro de la misma, junto con el avalúo comercial correspondiente.

Así mismo, y en virtud de lo consignado en el artículo 69 ibidem, se emite el presente Aviso ante la imposibilidad de notificar a FABIO ALBERTO PATIÑO HERNANDEZ identificado con cedula de ciudadanía No. 79.272.479) BLANCA NELLY PATIÑO HERNANDEZ identificada con cedula de ciudadanía No. 51.645.355, ELBA ELISA PATIÑO HERNANDEZ identificada con cedula de ciudadanía No. 52.110.301 y los herederos determinado e indeterminados de LUIS EDUARDO PATIÑO HERNANDEZ quien en vida se identificó con cedula de ciudadanía No. 19.361.428 y GLADYS HERNANDEZ DE PATIÑO quien en vida se identificó con cedula de ciudadanía No. 20.290.462, y a los herederos determinados que a la fecha del presente aviso no hubiesen acreditado el parentesco con la fallecida propietaria; en consecuencia, y en



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000017541**

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 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 día siguiente de la entrega de este aviso en el lugar de destino de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 y 75 de la ley 1437 de 2011, en concordancia con el artículo 13 de la ley 9 de 1989.

Atentamente,

**FRANCOIS REGIS LE MIERE**

Director de Proyecto  
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](http://www.via40express.com)



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000004631**

Bogotá D.C.,

08 FEB 2022

Señores

**FABIO ALBERTO PATIÑO HERNANDEZ (C.C. No. 79.272.479)**

**BLANCA NELLY PATIÑO HERNANDEZ (C.C. No. 51.645.355)**

**ELBA ELISA PATIÑO HERNANDEZ (C.C. No. 52.110.301)**

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR**

**LUIS EDUARDO PATIÑO HERNANDEZ (C.C. No. 19.361.428)**

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA SEÑORA**

**GLADYS HERNANDEZ DE PATIÑO (C.C. No. 20.290.462)**

Predio denominado LA PERLA DEL OTÚN

Vereda La Puerta

Municipio de Fusagasugá

Departamento de Cundinamarca

**REFERENCIA:**

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

**ASUNTO:**

Oficio por el cual se presenta la **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno y sus mejoras ubicados en las siguientes abscisas inicial: K016+951,52 – Abscisas Final: K016+972,27; localizado en el margen Derecha del proyecto AMPLIACIÓN TERCER CARRIL- DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT, unidad Funcional 03, a segregarse del predio denominado LA PERLA DEL OTÚN ubicado en la Vereda La Puerta del municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-290-00-01-00-00-0002-1105-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-35700** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-3-496**.



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000004631**

Respetados señores

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

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

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere por motivos de utilidad pública y de conformidad al artículo 58 de la ley 388 de 1997, un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. **TCBG-3-496**, de la cual se anexa copia; área de terreno de un predio denominado LA PERLA DEL OTÚN ubicado en la Vereda La Puerta del municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. 25-290-00-01-00-00-0002-1105-0-00-00-0000, Matrícula Inmobiliaria No. 157-35700 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **SETENTA Y UN COMA CINCUENTA Y UN METROS CUADRADOS (71,51 M2)**, junto con sus construcciones, mejoras, cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el 17 de septiembre de 2021, a favor de los propietarios la suma de **QUINCE MILLONES SESENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$15.063.908,00)**, correspondiente al

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

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000004631**

avalúo comercial del área de terreno y construcciones presentes en la franja de terreno objeto así:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	Ha	0,0071510	\$ 1.380.000.000	\$ 9.868.380,00
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 9.868.380</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M2	un	1	\$ 1.770.400	\$ 1.770.400
M3	m	19,73	\$ 173.600	\$ 3.425.128
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 5.195.528</b>
<b>TOTAL AVALÚO</b>				<b>\$ 15.063.908</b>

Así mismo, se reconoce a favor de **DARWIN BOTELLO**, en calidad de mejoratario la suma de

**NOVECIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$900.000,00)**, correspondiente al valor de la mejora (M1) así:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	m2	30	\$ 30.000	\$ 900.000
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 900.000</b>
<b>TOTAL AVALÚO</b>				<b>\$ 900.000</b>

Adicionalmente, se reconoce la suma de **CIENTO SETENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS VEINTISÉIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$178.226,00)**, que corresponde al valor de daño emergente (2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles) en aplicación del resarcimiento económico de que trata la Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, que será objeto de reconocimiento adicional, Así:

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000004631**

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 178.226	Traslado de dos materas

Nos permitimos informarle que el Avalúo Comercial Corporativo mediante el cual se obtiene el valor de adquisición, se elaboró con fundamento en lo consagrado en el Decreto 422 de 2000, y en desarrollo de los métodos valuatorios previstos por la Resolución 620 de 2008, el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998, los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 del 26 de diciembre de 2014. El mismo, tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación del mismo, según lo dispuesto en el parágrafo 2° del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018. De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la ley 1882 de 2018, a partir de la notificación de la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual el propietario tendrá un término de **quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad**, bien sea aceptándola o rechazándola, con ocasión de lo cual deberá manifestarlo al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse a los números telefónicos 3104756597, 3117461655 o a los correos electrónicos [correspondencia@consorcioruta40.com](mailto:correspondencia@consorcioruta40.com), [yhernandez@consorcioruta40.com](mailto:yhernandez@consorcioruta40.com)

[etorres@consorcioruta40.com](mailto:etorres@consorcioruta40.com),  
[rgomez@consorcioruta40.com](mailto:rgomez@consorcioruta40.com)

[predial@consorcioruta40.com](mailto:predial@consorcioruta40.com),

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

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000004631**

Por otra parte, el artículo 61 de la ley 388 de 1997, indica que será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

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

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

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

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000004631**

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.

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 6-575, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el 17 de septiembre de 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 expedida por la Oficina de Planeación del municipio de Fusagasugá.

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |



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

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



AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT



UNIDAD FUNCIONAL:	3
PREDIO No. :	TCBG-3-496
NOMBRE PROPIETARIO:	FABIO ALBERTO PATIÑO HERNANDEZ Y OTROS
DIRECCION PREDIO:	LA PERLA DEL OTUN

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UN
1	N/A		

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES ANEXAS - PROPIEDAD DE DARWIN BOTELLO C.C. 1090453697	CANTIDAD	UN
3	M1: cobertizo con parales metálicos circulares , cubierta parcial en teja de zinc y plástico negro sobre estructura en perfiles metálicos y piso en tierra .	30,00	m2

No.	DESCRIPCION CULTIVOS Y ESPECIES	CANTIDAD	UN
	N/A		

\* La construcción anexa aquí relacionada pertenece al Mejoratorio DARWIN BOTELLO C.C. 1090453697, reconocido por los propietarios.

CRISTIAN CAMILO ARCILA C.  
M.P. 25222-400760 C.N.D.

REPRESENTANTE DEL CONCESIONARIO

Aprobo  
08-09-2021



AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT



UNIDAD FUNCIONAL:	3
PREDIO No. :	TCBG-3-496
NOMBRE PROPIETARIO:	FABIO ALBERTO PATIÑO HERNANDEZ Y OTROS
DIRECCION PREDIO:	LA PERLA DEL OTUN

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UN
1	N/A		

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UN
1	M2: Portón de entrada a dos hojas con estructura en ángulos metálicos y madera en tabla soportado en dos columnas de aproximadamente 0,53 m X 0,53 m.	1,00	Un
2	M3: Cerramiento en muro de piedra de aprox 1,00 m de altura y 0,40 m de ancho, sobre el cual se soportan postes de concreto con malla eslabonada. y dos cerchas de varilla corrugada de 3/8", donde se muestra un letrero del predio contiguo	19,73	m.

No.	DESCRIPCION CULTIVOS Y ESPECIES	CANTIDAD	UN
	N/A		

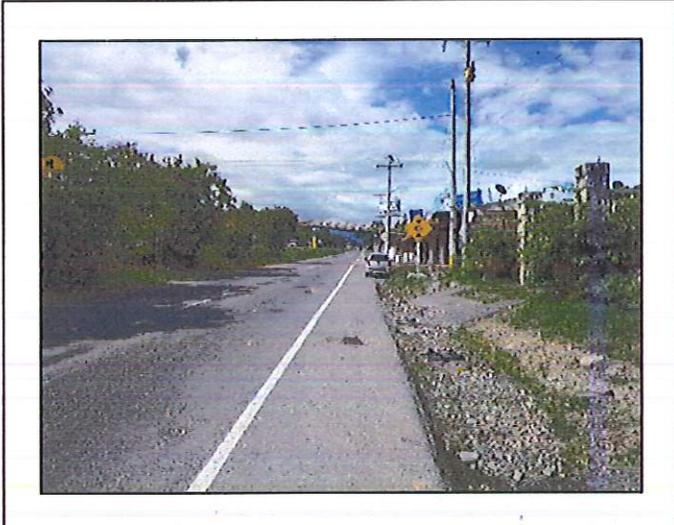
  
CRISTIAN CAMILO ARCILA C.  
M.P. 25222-400760 C.N.D.

REPRESENTANTE DEL CONCESIONARIO



	<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>		<b>CÓDIGO</b> C40-00001-A0	
	<b>REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL</b>		<b>FECHA:</b> 2018-01-07	Página 1 de 4

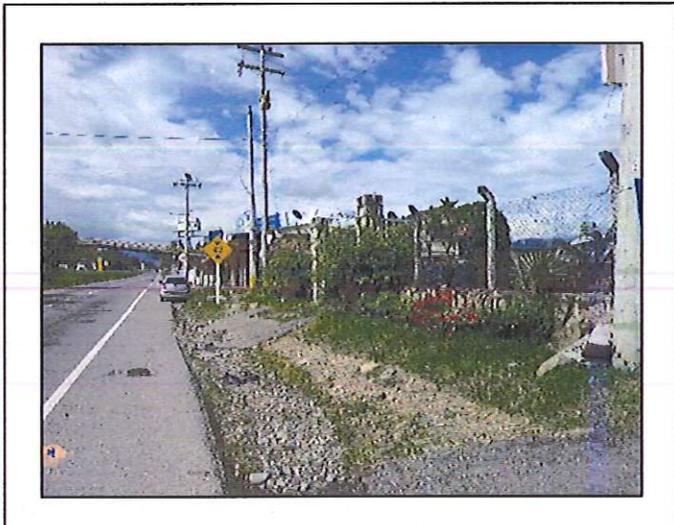
Fecha	08/07/2021
Predio	TCBG-3-496



Vista frente a la vía



Vista frente a la vía



Frente del predio

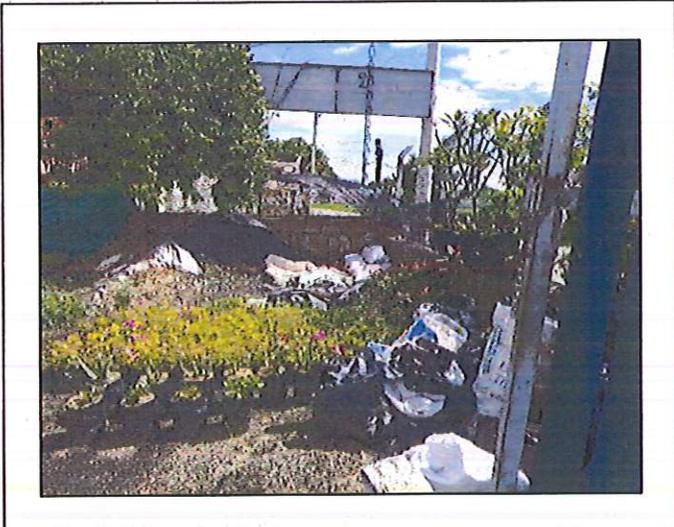


Área afectada

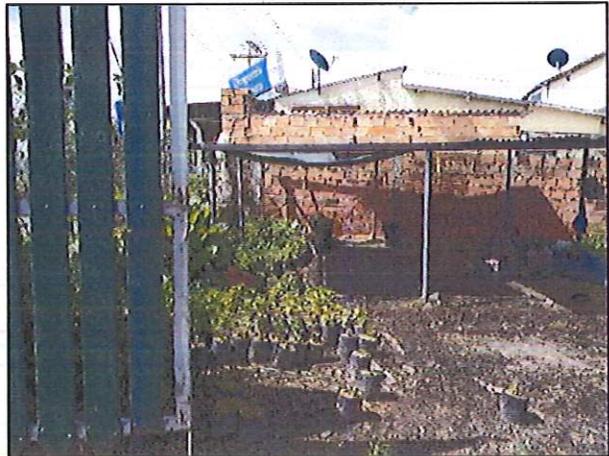
*(Handwritten mark)*

	<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>		<b>CÓDIGO</b> C40-00001-A0	
	<b>REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL</b>		<b>FECHA:</b> 2018-01-07	Página 2 de 4

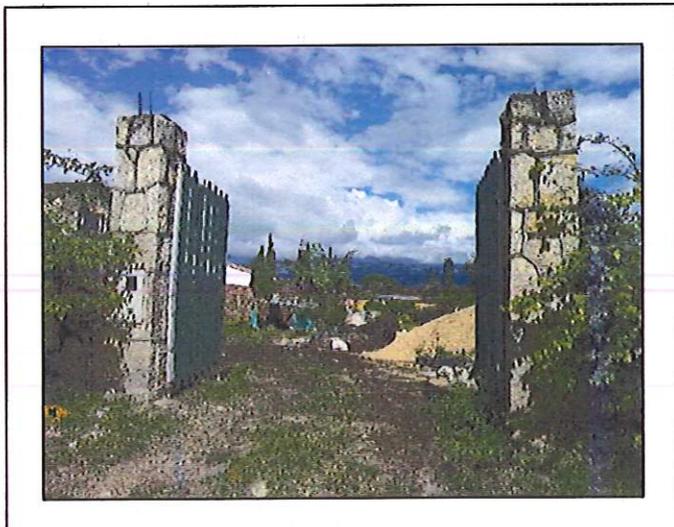
Fecha	08/07/2021
Predio	TCBG-3-496



Área afectada



M1: Cobertizo



M2: Portón

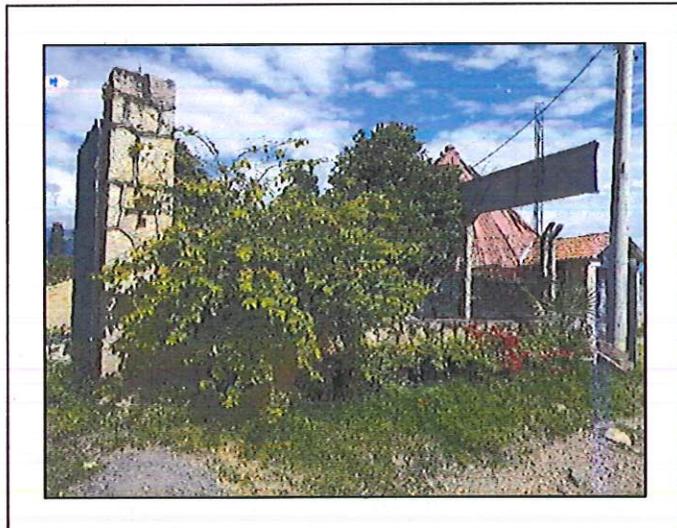


M2: Portón

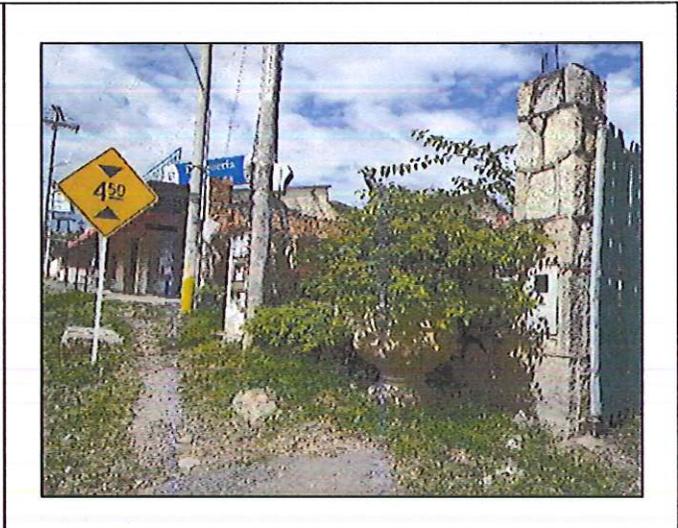
*(Handwritten mark)*

	<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>	<b>CÓDIGO</b> C40-00001-A0	
	<b>REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL</b>	<b>FECHA:</b> 2018-01-07	Página 3 de 4

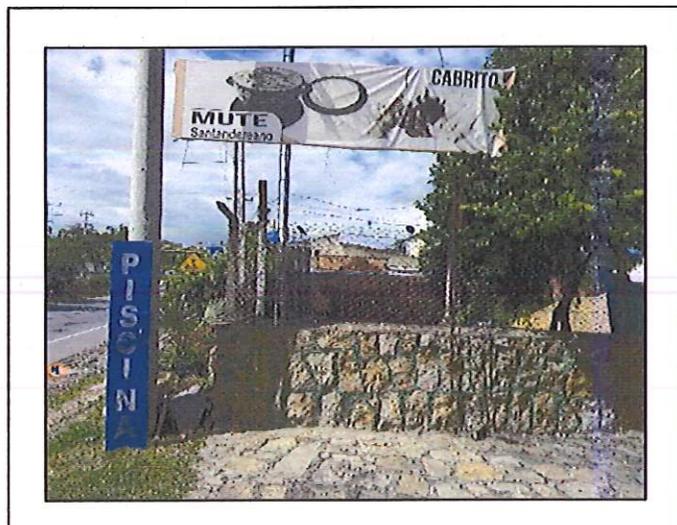
Fecha	08/07/2021
Predio	TCBG-3-496



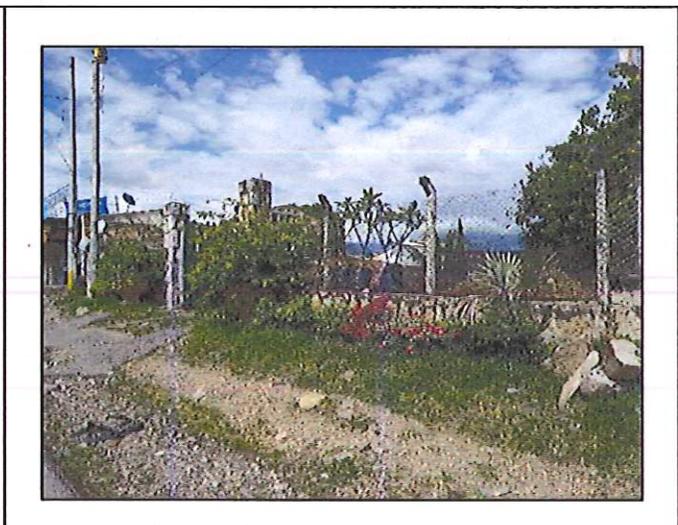
M3: Cerramiento



M3: Cerramiento



M3: Cerramiento



M3: Cerramiento

④

	<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>	<b>CÓDIGO</b> C40-00001-A0	
	<b>REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL</b>	<b>FECHA:</b> 2018-01-07	Página 4 de 4

Fecha	08/07/2021
Pedio	TCBG-3-496



4

REGISTRO 1

Código	tipo registro	numero orden	total registros	nombre	tipo documento	numero documento	dirección	destino económico	area terreno	area construida	avaluo	vigencia

REGISTRO 2

Código	tipo registro	numero orden	total registro	matricula inmobiliaria	zona fisica 1	zona economica 1	area terreno 1	zona fisica 2	zona economica 2	area terreno 2	vigencia

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

**CERTIFICADO No.: GCM-012020-10566**  
**FECHA: 03/06/2021**

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

<b>INFORMACIÓN ECONÓMICA</b>
<b>AVALÚO: \$ 467,440,000</b>

<b>INFORMACIÓN FÍSICA</b>
<b>DEPARTAMENTO: 25-CUNDINAMARCA</b>
<b>MUNICIPIO: 290-FUSAGASUGÁ</b>
<b>NÚMERO PREDIAL: 252900001000000021105000000000</b>
<b>NÚMERO PREDIAL ANTERIOR: 25290000100021105000</b>
<b>DIRECCIÓN: LA PERLA DEL OTUN</b>
<b>MATRÍCULA: 157-35700</b>
<b>ÁREA DE TERRENO (m²): 5203</b>
<b>ÁREA CONSTRUIDA (m²): 0</b>

<b>INFORMACIÓN JURÍDICA</b>			
<b>NÚMERO DE PROPIETARIO</b>	<b>NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS</b>	<b>TIPO DE DOCUMENTO</b>	<b>NÚMERO DE DOCUMENTO</b>
1	PATINO CHAMORRO EDUARDO-DICTINIO	X	000000000000
<b>TOTAL DE PROPIETARIOS: 1</b>			

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



**CARLOS HUMBERTO NOVOA PINTO**  
**DIRECTOR DE INFORMACIÓN Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL**

**GESTIÓN DOCUMENTAL:**

Original: Destinatario  
 Elaboró: Lucas David Ibáñez Díaz – Contralista / Gestor Catastral Multipropósito

**NOTA:** La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión. De conformidad con el artículo 222.2.5 del Decreto 148 de 2020, inscripción o incorporación. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la Base Catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.

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



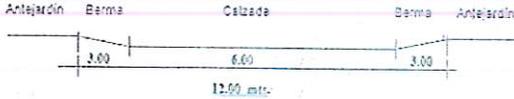
Dirección: Calle 6N° 6 - 24, Alcaldía Fusagasugá - Cundinamarca  
[www.fusagasuga.cundinamarca.gov.co](http://www.fusagasuga.cundinamarca.gov.co)  
[atencioncatastro@fusagasuga.cundinamarca.gov.co](mailto:atencioncatastro@fusagasuga.cundinamarca.gov.co)  
 Teléfonos: 888 81 81 - Fax: 888 81 69  
 Línea gratuita: 01 8000 12 7070  
 Código Postal: 252211



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

FECHA: 17 JUNIO DE 2021

RADICACION: TCBG -3-496

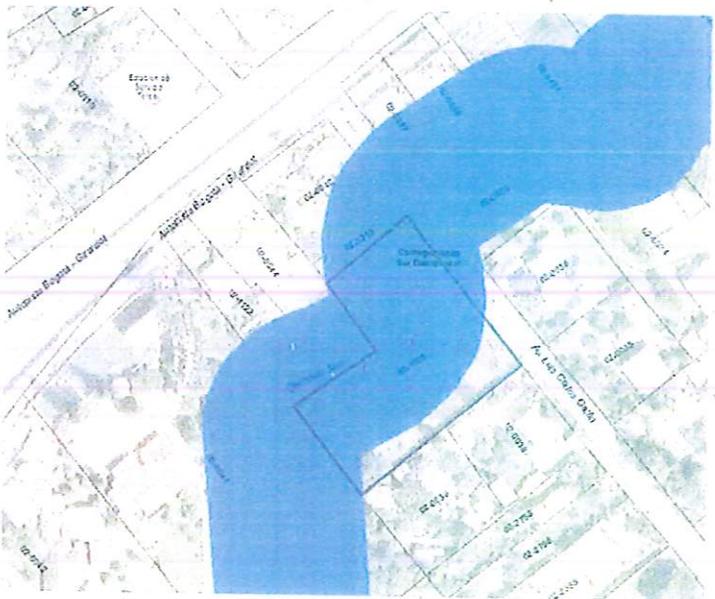
IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO	
Propietario: PATINO CHAMORRO EDUARDO-DICTINIO Número Catastral: 00-01-0002-1105-000 Número Matricula Inmobiliaria: 157-35700 Área del predio: 5203 m2 <b>NOTA:</b> Según información base catastral Área construida: 0 m2 <b>NOTA:</b> Según información base catastral Clasificación del Suelo: CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES Localización: VEREDA LA PUERTA (CHINAUTA) Dirección: LA PERLA DEL OTUN Datos del solicitante: CONSORCIO VIAL RUTA 40 Numero de recibo: 08-2021011148	
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	
Georeferenciado: NO Detalles del Entorno: NO Curvas de nivel: NO Localización del predio: SI	
Cuadro de coordenadas: NO Cuadro de mojones y distancias: NO Cuadro de áreas: NO Identificación de Vecinos de los predios colindantes: SI	
DEFINICIÓN	
<b>AFECCIONES</b> <b>HIDRICAS</b> Ronda Hídrica:	Solicitar concepto de la Corporación Autónoma Regional Cundinamarca –CAR, para dar categoría al cuerpo de agua identificado que se evidencian en la cartografía oficial del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Decreto 1449 de 1977 consagra en su artículo 3 literal b, que los propietarios de predios, tienen la obligación de mantener cobertura boscosa en Áreas Forestales Protectoras, dentro de las cuales define como tal una faja no inferior a 30 metros de anchura, paralela a las líneas de mareas máximas, a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no, y alrededor de los lagos o depósitos de agua
<b>AFECCIONES</b> <b>VIALES</b> Plan Vial:	<b>AVENIDA LUIS CARLOS GALAN</b> <b>VIAS VEREDALES</b>  En las vías veredales, la catzada mínima será de 6.00 metros, con un retroceso para cuneta o berma para evacuación de aguas lluvias de por lo menos de 3.00 metros a cada lado de la calzada, para una sección pública mínima de 12.00 metros y un antejardín privado de 10 metros. El aislamiento mínimo al eje de la vía será de 16 metros. La superficie de rodadura será en material granular de base con una pendiente transversal máxima del 4%; en caso de tener carpeta asfáltica, su pendiente transversal máxima será del 3%.  <u>Vías V-11 A:</u>  <u>Veredales :</u>  
<b>AREAS DE RESERVA O ZONA DE PROTECCIÓN:</b>	<b>Artículo 174. P.O.T. DEFINICIÓN.</b> La zona de conservación hidrológica y protección de nacimientos se refiere al área determinada para la realización de un manejo sostenible de los cuerpos hídricos. (Ríos, quebradas, lagunas, pantanos, humedales, etc.) Comprende el cauce natural, la ronda hidráulica de los cuerpos de agua y las áreas de protección respectivas. <b>Artículo 175. P.O.T. CAUCE NATURAL.</b> El cauce natural es el área de uso público ocupada por una corriente natural al alcanzar niveles máximos por corrientes ordinarias. El cauce debe mantenerse en su estado natural; en caso de riesgo o amenaza podrán ser canalizados y rectificadas algunos tramos, contando con la respectiva autorización de las autoridades ambientales competentes, sin alterar en mayor medida su equilibrio ecológico y cualidades paisajísticas. Bajo ninguna circunstancia los cauces de agua naturales podrán ser rellenados.

4

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

FECHA: 17 JUNIO DE 2021

RADICACION: TCBG -3-496

	<p><b>Artículo 176. RONDA HIDRAULICA.</b> La ronda hidráulica de los cuerpos de agua es la franja de terreno no edificable, de uso público, constituida por franjas paralelas a las líneas de borde del cauce permanente, con un ancho suficiente que garantice la amortiguación de crecientes, la recarga hídrica, la preservación ambiental y el equilibrio ecológico.</p> <p>A) Se establece como ronda un ancho no inferior de treinta (30) metros paralelos al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de ríos y quebradas en zonas urbanas no desarrolladas.</p> <p><b>Artículo 178. DEMARCACIÓN DE LAS RONDAS Y ÁREAS DE PROTECCIÓN.</b> La demarcación en los planos oficiales de las rondas y áreas de protección de los cuerpos de agua en el municipio estará a cargo de la Oficina de Planeación Municipal, con base en los estudios técnicos que deben contar con el visto bueno de la autoridad ambiental competente.</p> <p><b>Artículo 179. USOS.</b> En las zonas de protección de los recursos hídricos se permiten los siguientes usos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Forestal, siempre y cuando no se empleen especies vegetales que afecten el recurso hídrico.</li> </ul> <p>Recreación pasiva, eliminando impactos ecológicos negativos y reduciendo al mínimo el uso de zonas duras u otro tratamiento que afecte la permeabilidad de los suelos y las cadenas ecológicas..</p>
<b>PATRIMONIO DE INTERES CULTURAL</b>	NINGUNA
<b>OBSERVACIONES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dar cumplimiento a la Normas Sismo Resistente Colombiana (NSR-2010) Ley 400 del 97 Según su categoría</li> <li>• Anexar Factibilidad de servicio públicos, con planos de esquemas, enlace al servicio público (acueducto, red eléctrica.)</li> <li>• El presente concepto de uso de suelo se expide con base en el Acuerdo 29 del 2001 Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T) y/o Decretos que lo reglamentan.</li> <li>• El presente concepto es de carácter informativo. No constituye un permiso de funcionamiento. Ni otorga derechos ni obligaciones al peticionario. (Numeral 3 Artículo 51 del Decreto 1469 de 2010, recopilado por el Decreto 1077 de 2016).</li> <li>• Los usos que se pueden ejercer en el predio son los autorizados por la respectiva licencia de construcción.</li> </ul>	
<b>CONCEPTO DE NORMA SEGÚN ACUERDO 029 DEL 2001 P. O. T. (VIGENTE)</b>	
<b>FOTOGRAFIA AEREA DEL PREDIO DE ESTUDIO</b>	
	

9

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

FECHA: 17 JUNIO DE 2021

RADICACION: TCBG -3-496

## USO DEL SUELO SEGÚN ACUERDO 029/2001 Y/O DECRETOS QUE LO REGLAMENTAN

### Sección 2. ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO RURAL EN EL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ

Para la clasificación de los usos del suelo en la zona rural se establecen las siguientes zonas:

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

### 8. CORREDORES VIALES DE SERVICIOS RURALES

Esta actividad se encuentra aledaña a las vías de primer orden y pueda ser objeto a desarrollos diferentes al uso principal. Se refiere específicamente a la franja paralela a la vía Panamericana, en el tramo comprendido por la proyección de la vía variante y el Plan de Chinautá en las veredas La Puerta y El Triunfo que debe caracterizarse por un ancho de 200 metros a partir del borde de la vía, calzada de desaceleración y parqueo y aislamiento ambiental de 15 metros. (ver plano No. 12)

**USO PRINCIPAL:** Servicios de rute: Paradores, restaurantes y estacionamientos, centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías y ciclovías.

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

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

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

**USO PROHIBIDO:** Minería y Parcelaciones.

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

**ÍNDICE DE OCUPACIÓN:** El índice máximo de ocupación será del 20% del área del predio, y el restante 80% es el área a reforestar con especies nativas.

**ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN:** El índice máximo de construcción será del 30% del área del lote.

VIVIENDA INTERES SOCIAL (Decreto 076 del 23 de Enero de 2003)

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

#### OBSERVACIONES

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

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

  
PAULK VANESSA GIL CUENA  
CONTRATISTA

  
ARO CARLOS HUMBERTO NOVOA P.  
DIRECCION DE INFORMACION Y PLANIFICACION TERRITORIAL  
DIRECTOR

PROCESO

GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

VERSIÓN 001

FORMATO

FICHA PREDIAL

FECHA 18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

UNIDAD FUNCIONAL

3

CONTRATO No.:

APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016

PREDIO No.

TCBG-3-496

SECTOR O TRAMO

TUNEL COSTADO BOGOTÁ-JAIBANÁ

ABSC. INICIAL  
ABSC. FINAL

K016+951,52  
K016+972,27

MARGEN  
LONGITUD EFECTIVA

Derecha  
20,75

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

FABIO ALBERTO PATIÑO HERNANDEZ Y OTROS

CEDULA  
DIRECCION / EMAIL.  
DIRECCION DEL PREDIO

79.272.479  
3108558818  
LA PERLA DEL OTUN

MATRICULA INMOBILIARIA  
157-35700  
CEDULA CATASTRAL  
25290000100000002110500000000

VEREDA/BARRIO:

LA PUERTA  
FUSAGASUGA  
CUNDINAMARCA

CLASIFICACION DEL SUELO

RURAL  
NORTE  
SUR  
ORIENTE  
OCIDENTE

LONGITUD

20,75  
20,74  
0,04/3,22  
3,61

COLINDANTES

INCO ahora AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (M) 1-2)  
FABIO ALBERTO PATIÑO HERNANDEZ Y OTROS (M) 4-6)  
INCO ahora AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (M) 2-3)/LUIS ARIEL RAMIREZ CASTRO Y OTRO (M) 3-4)  
CHRIS FLOREZ GRANDAS Y LEONOR FLOREZ GRANDAS (M) 6-1)

Predio requerido para:

TOPOGRAFIA

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION CANT DENS UN

N/A

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

TOTAL AREA CONSTRUIDA

UNIDAD

0 m2

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

UNIDAD

1 1 Un  
2 19,73 m.

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público?

Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?

Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?

Aplica Informe de análisis de Área Remanente?

De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?

S/NO

No  
No  
No  
No  
N/A

FECHA DE ELABORACIÓN: 08/07/2021

Elaboró:

CRISTIAN CAMILO ARCILA  
M.P. 25222-400760 C.N.D.

AREA TOTAL TERRENO

5202,94 m<sup>2</sup>

AREA REQUERIDA

71,51 m<sup>2</sup>

AREA REMANENTE

0,00 m<sup>2</sup>

AREA SOBRANTE

5131,43 m<sup>2</sup>

AREA TOTAL REQUERIDA

71,51 m<sup>2</sup>

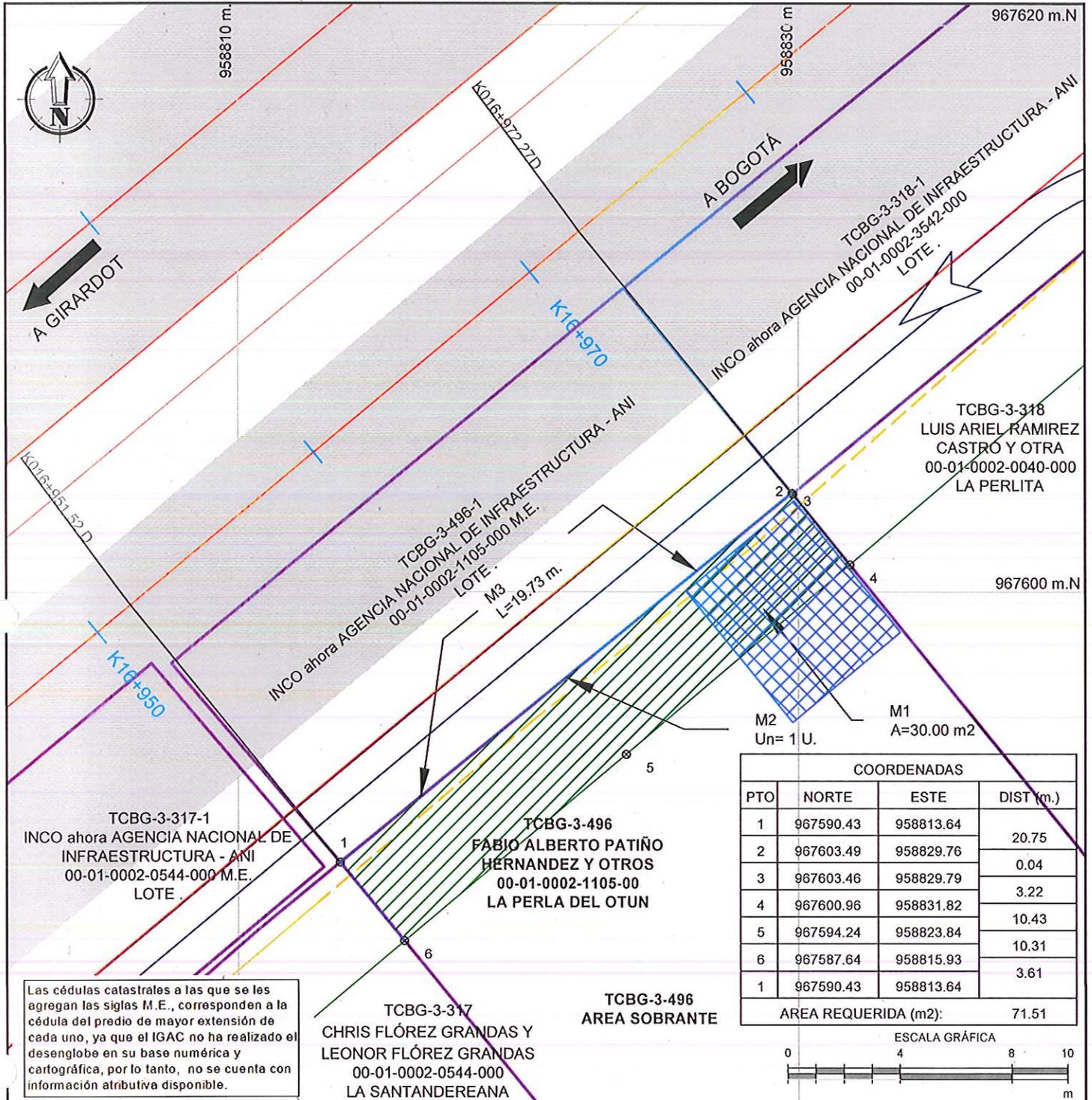
Revisó y aprobó:

ING. ANDRÉS MAURICIO AGUIRRE CANO  
M.P.: 25222-319866 CND

OBSERVACIONES:

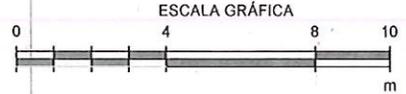
- 1) El área total del predio se toma de la sentencia S/N del 21-02-2019 del Juzgado Diecinueve de Familia de Bogotá
- 2) El nombre del predio se toma del certificado catastral nacional.
- 3) A la fecha de realización de la presente ficha predial, dos de los cinco propietarios se encuentran fallecidos, la señora Gladys Hernández de Patiño y el señor Luis Eduardo Patiño Hernández, según información suministrada por el señor Fabio Alberto Patiño Hernández a quien pertenece el número de teléfono relacionado.
- 4) En la parte posterior del predio objeto de estudio se aprecia una escorrentía o drenaje, cuya área de protección por Ronda Hídrica no afecta al área requerida para el Proyecto Ampliación Tercer Carril Doble Calzada Bogotá - Girardot, de acuerdo con lo estipulado en el certificado de uso del suelo, expedido por Planeación Municipal de Fusagasugá.
- 5) La cobertura del área requerida es 56,42 m<sup>2</sup> en tierra, y 15,09 m<sup>2</sup> en construcción anexa M1: Cobertizo
- 6) Fuera del área privada del predio, y sobre el predio INCO se encuentran dos materias las cuales deben ser objeto de traslado.
- 7) En la construcción anexa M3 se encuentra una caja para contador de luz, la cual al momento de la visita se encontraba vacía.





Las cédulas catastrales a las que se les agregan las siglas M.E., corresponden a la cédula del predio de mayor extensión de cada uno, ya que el IGAC no ha realizado el desglose en su base numérica y cartográfica, por lo tanto, no se cuenta con información atributiva disponible.

COORDENADAS			
PTO	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	967590.43	958813.64	20.75
2	967603.49	958829.76	0.04
3	967603.46	958829.79	3.22
4	967600.96	958831.82	10.43
5	967594.24	958823.84	10.31
6	967587.64	958815.93	3.61
1	967590.43	958813.64	
AREA REQUERIDA (m2):			71.51



**AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT**

REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN  
ING. CATASTRAL Y GEODESTA  
M.P. 25222-115051 CHD  
APROBÓ: ANDRÉS MAURICIO AGUIRRE CAÑO  
ING. CATASTRAL Y GEODESTA  
M.P. 25222-319884 CHD

Logos of ANI (Agencia Nacional de Infraestructura), SEG (CONSORCIO SEG-INCOPLAN), INCOPLAN, VIA 400 EXPRESS, and Ruta 40 CONSORCIO VIAL.

ELABORÓ: CRISTIAN CAMILO ARCILA  
ING. CATASTRAL Y GEODESTA  
M.P. 25222-430760 CHD  
DIBUJÓ: CRISTIAN CAMILO ARCILA  
ING. CATASTRAL Y GEODESTA  
M.P. 25222-430760 CHD

PROPIETARIO:  
**FABIO ALBERTO PATIÑO HERNANDEZ Y OTROS**

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

CUADRO DE AREAS (M2)				
AREA REQUERIDA	AREA TOTAL	AREA CONST.	AREA SOBR.	AREA REMAN.
71.51 m <sup>2</sup>	5202.94 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	5131.43 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>

FECHA ELAB.: 08/07/2021  
ESCALA: 1:200

UNIDAD FUNCIONAL: 3  
PLANO: 1 de 1

No. CATASTRAL: 252900001000000021105000000000  
FICHA GRAFICA No. TCBG-3-496



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



## AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-3-496

CLASE DE INMUEBLE: RURAL - LOTE DE TERRENO

DIRECCIÓN: LA PERLA DEL OTUN

VEREDA: LA PUERTA

MUNICIPIO: FUSAGASUGÁ

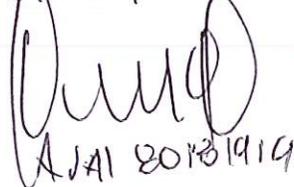
DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

SOLICITANTE: El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017. Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.

Aprobado

24-09-2021

  
AJA 20131914

BOGOTÁ D.C., SEPTIEMBRE 17 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**

2

**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. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

**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. CÁLCULOS 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. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN
  - 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. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES
  - 13.1. Soportes de valores de cultivos y especies
  
14. CONSIDERACIONES GENERALES
  
15. RESULTADO DE AVALÚO
  
16. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA



**1. INFORMACIÓN GENERAL**

**1.1. SOLICITANTE:** El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017 de prestación de servicios Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE 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:** Fusagasugá.

**1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO:** La puerta.

**1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** La Perla del Otún.

**1.1. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K016+951,52 D y abscisa final K016+972,27 D.

**1.2. USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso comercial. 4

**1.3. USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del municipio de Fusagasugá – Cundinamarca el uso por norma del predio es CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES.

**1.4. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

<b>Cedula. Catastral actual</b>	25-290-00-01-00-00-0002-1105-0-00-00-0000
<b>Área de terreno</b>	0 Ha 5.203,0 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
<b>Área de construcción</b>	0,0 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
<b>Avalúo Catastral Año 2021</b>	\$ 467.440.000

Fuente: Consulta catastral Alcaldía de Fusagasugá.

**1.5. FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 17 de agosto de 2021.

**1.6. FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 17 de septiembre de 2021.

**2. DOCUMENTOS CONSULTADOS**

**DOCUMENTOS SUMINISTRADOS**

- Ficha Predial del PREDIO TCBG-3-496.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-3-496.
- Certificado Catastral.
- Títulos de Adquisición.



**DOCUMENTOS CONSULTADOS**

- Consulta Catastral del predio.
- Estudio de títulos de PREDIO TCBG-3-496.

**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

**3.1. PROPIETARIOS:**

- Fabio Alberto Patiño Hernández C.C. 79.272.479.
- Blanca Nelly Patiño Hernández C.C. 51.645.355.
- Elba Elisa Patiño Hernández C.C. 52.110.301.
- Gladys Hernández de Patiño C.C. 20.290.462 (Fallecida)
- Luis Eduardo Patiño Hernández C.C. 19.361.428 (Fallecido)

**3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Sentencia del 21 de octubre de 2012, del Juzgado Tercero Familia del Circuito de Bogotá. Aclarada mediante Sentencia del 21 de febrero de 2019, del Juzgado Diecinueve de Familia de Bogotá.

**3.3. MATRICULA INMOBILIARIA:** 157-35700.

**3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 157-35700 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha que reposa en el expediente, y los títulos de adquisición analizados, se determinó que sobre el predio objeto de estudio NO recaen limitaciones, gravámenes o medidas cautelares que afecten la disponibilidad del predio.

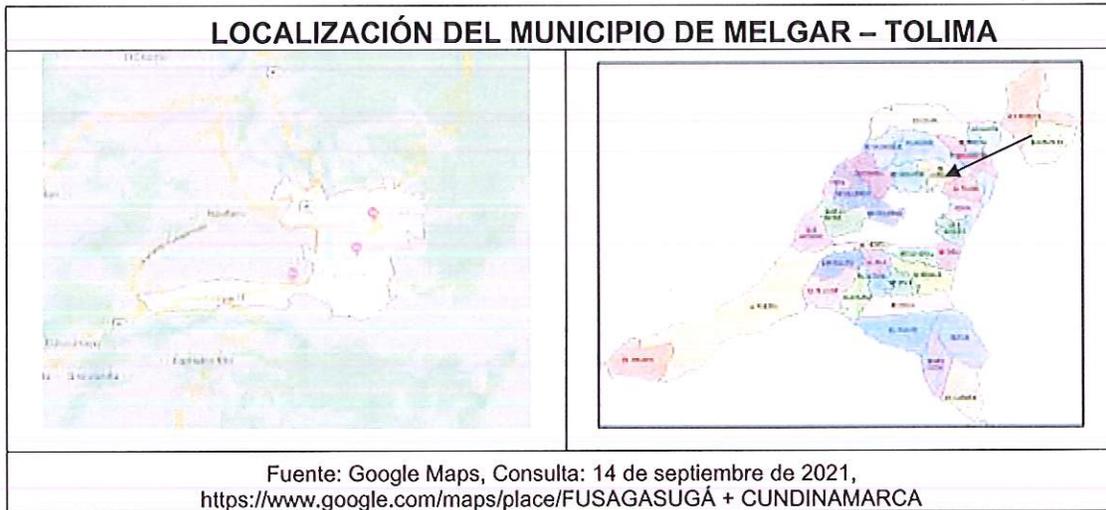
5

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

**4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

**4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** La vereda La Puerta, en donde se ubica el predio objeto de avalúo se encuentra en un sector determinado de la siguiente forma: se localiza al sur oeste del perímetro urbano del municipio de Fusagasugá, y delimita de la siguiente manera, al norte con las veredas El Mango, Bateas, El Cairo y La Vega del municipio de Tibacuy; al oriente con las veredas San Antonio, Espinalito y El Placer; al sur con la vereda San Roque del municipio de Arbeláez; al occidente con la vereda El Triunfo.<sup>1</sup>

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



**4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente el sector depende principalmente del comercio localizado a lo largo de las vías principales, al igual que el desarrollo del sector turístico, condominios campestres y usos comerciales.

**4.3. TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía plana (0% - 7%).

6

**4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico Cálido Seco. La altura promedio es de 1700 msnm, y la temperatura media anual es de 20 °C.<sup>2</sup>

**4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MWXb, cuenta con un valor potencial de 30, y las siguientes características<sup>3</sup>:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MWXb	Cálido seco	Depósitos coluvio aluviales mezclados	Typic Ustorthents, Typic Calcistolls	Muy Superficiales a Superficiales, Excesivamente drenados y Fertilidad muy baja a baja.	Muy baja a 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

<sup>2</sup> Ibíd.

<sup>3</sup> 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., 2000.

ψ



**PREDIO TCBG-3-496**

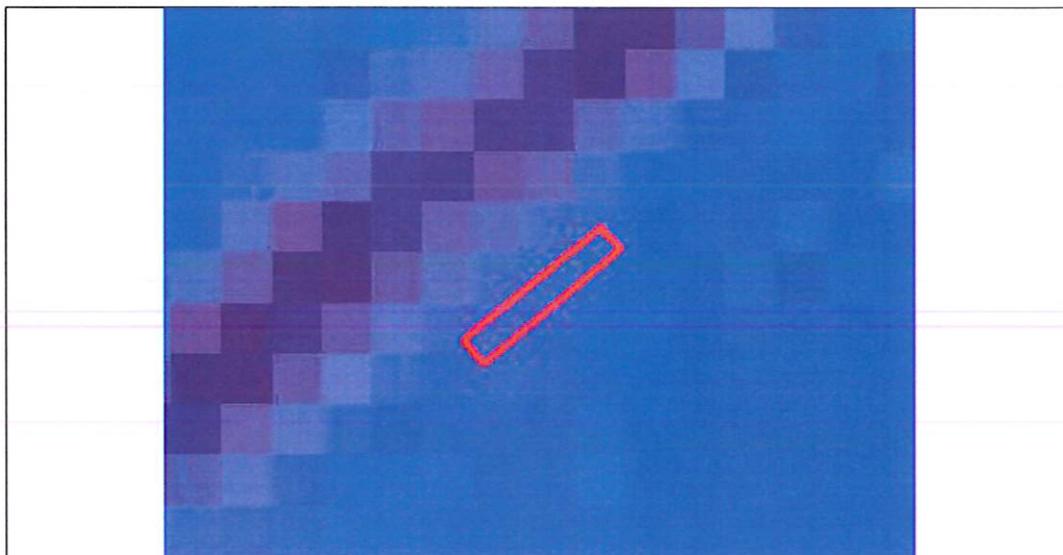
respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.

- 4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Fusagasugá.
- 4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al Occidente del municipio, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, se puede acceder en servicio particular, publico individual (taxi) y/o mototaxi y público colectivo (rutas intermunicipales), a cualquier hora prestados desde el centro del municipio, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 5 minutos.

5. **REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

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

7





**PREDIO TCBG-3-496**

## CONVENCIONES

■ ZONA DE PROTECCION	40'012.951,64 M2
■ ZONA DE CONSERVACION HIDROLOGICA	4'553.854,83 M2
■ ZONA DE AMORTIGUACION DE AREAS PROTEGIDAS.	9'361.532,91 M2
■ ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA.	26'031.387,75 M2
■ ZONA DE PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA CAMPESTRE	13'722.471,72 M2
■ ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL	76'757.075,26 M2
■ PARQUE DE ACTIVIDAD ECONOMICA 1R	420.112,03 M2
■ PARQUE DE ACTIVIDAD ECONOMICA 2R	274.762,09 M2
■ PARQUE DE ACTIVIDAD ECONOMICA 3R	200.684,84 M2
■ ZONA SUBURBANO 1	1'294.478,73 M2
■ ZONA SUBURBANO 2	1'753.439,36 M2
■ ZONA SUBURBANO 3	14'652.164,90 M2
■ CENTROS POBLADOS	183.176,89 M2
■ ZONA URBANA	13'732.034,85 M2
■ ZONA EXPANSION-1	1'031.337,89 M2
■ ZONA EXPANSION-2	38.533,71 M2
■ ZONA PLANTA TRATAMIENTO AGUAS NEGRAS	
■ ZONA TRATAMIENTO RESIDUOS SOLIDOS	
○ ZONA MATADERO REGIONAL	
— CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES	
— DIVISION VIAL URBANA	
— RIOS PRINCIPALES	
— DIVISION PREDIAL	

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

### 6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

8

6.1. **UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado a 9.2 kms aproximadamente del perímetro urbano del municipio de Fusagasugá Cundinamarca.

#### UBICACIÓN DEL PREDIO



Fuente: Google Earth, Consulta: 14 de septiembre de 2021



**PREDIO TCBG-3-496**

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	5.202,94 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA:	71,51 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE:	0,00 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE:	5.131,43 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	71,51 m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial TCBG-3-496.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	20,75 m	INCO ahora AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI (Mj 1-2)
ORIENTE	0,04 / 3,22 m	INCO ahora AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI (Mj 2-3) / LUIS ARIEL RAMÍREZ CASTRO Y OTRA (Mj 3-4)
SUR	20,74 m	FABIO ALBERTO PATIÑO HERNÁNDEZ Y OTROS (Mj 4-6)
OCCIDENTE	3,61 m	CHRIS FLOREZ GRANDAS Y LEONOR FLOREZ GRANDAS (Mj 6-1)

Fuente: Ficha predial TCBG-3-496.

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

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

**Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1):** Área: 71,51 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido seco, con pendiente plana, su uso actual es comercial, cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a Corredor Vial de Servicios Rurales.

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

6.7. **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

6.8. **ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES:** La franja objeto de adquisición predial presenta los siguientes anexos u otras construcciones.





CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Cobertizo con parales metálicos circulares, cubierta parcial en teja de zinc y plástico negro sobre estructura en perfiles metálicos y piso en tierra.	30,00	m <sup>2</sup>	15	Bueno	60

**Construcciones anexas propietarios**

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M2: Portón de entrada a dos hojas con estructura en ángulos metálicos y madera en tabla soportado en dos columnas de aproximadamente 0,53 m X 0,53 m.	1	un	25	Bueno	100
M3: Cerramiento en muro de piedra de aprox. 1,00 m de altura y 0,40 m de ancho, sobre el cual se soportan postes de concreto con malla eslabonada y dos cerchas de varilla corrugada de 3/8", donde se muestra un letrero del predio contiguo.	19,73	m	25	Bueno	100

10

**6.9. CULTIVOS ESPECIES:** La franja objeto de adquisición predial, al momento de visita, no presenta cultivos y/o especies.

**7. MÉTODO DE AVALÚO**

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1170 de 2015, 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.

4



**MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN**

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

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

**8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA**

**8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:**

**Unidad fisiográfica 1**

Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno bajo el régimen normativo CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES se encontró las siguientes ofertas.

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

11

**8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:**

**Unidad fisiográfica 1**

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

ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGA VEREDA LA PUERTA												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR (m <sup>2</sup> )	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR / m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL
1	3016333745	María Camila	FUSAGASUGA	LA PUERTA	Finca	\$ 3.400.000.000,00	\$ 3.233.000.000,00	18.000	\$ 137.778	508,00	GLOBAL	\$ 750.000.000
2	3107611100	Cecilia Padilla	FUSAGASUGA	LA PUERTA	Lote	\$ 360.000.000,00	\$ 355.000.000,00	2.721	\$ 130.467	0,00	-	\$ -
3	3174428506	Martha Rueda	FUSAGASUGA	LA PUERTA	Finca	\$ 1.800.000.000,00	\$ 1.620.000.000,00	6.900	\$ 155.072	600,00	GLOBAL	\$ 550.000.000
4	3152238779	Giovany Ramirez	FUSAGASUGA	LA PUERTA	Lote	\$ 1.700.000.000,00	\$ 1.683.000.000,00	13.000	\$ 129.452	0,00	-	\$ -
5	3152238779	Giovany Ramirez	FUSAGASUGA	LA PUERTA	Finca	\$ 3.450.000.000,00	\$ 3.415.500.000,00	23.000	\$ 137.067	350,00	GLOBAL	\$ 262.500.000
MEDIA ARITMETICA						\$ 137.973,16						
DESVIACION ESTÁNDAR						10.271,37		LÍMITE SUPERIOR \$ 148.244,48				
COEFICIENTE DE VARIACION						7,44%		LÍMITE INFERIOR \$ 127.701,73				

9



**9. INVESTIGACIÓN DIRECTA**

**9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:**

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

**10. CÁLCULOS VALOR TERRENO**

**10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)**

**Unidad fisiográfica 1**

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR TERRENO/M2
1	LA PUERTA	Finca	\$ 137,778
2	LA PUERTA	Lote	\$ 130,467
3	LA PUERTA	Finca	\$ 155,072
4	LA PUERTA	Lote	\$ 129,462
5	LA PUERTA	Finca	\$ 137,087
PROMEDIO			\$ 137,973
DESVIACION ESTÁNDAR			10,271
COEF DE VARIACION			7.44%
LIMITE SUPERIOR			\$ 148,244.46
LIMITE INFERIOR			\$ 127,701.73

12

De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el valor promedio encontrado en la zona teniendo en cuenta que el predio objeto de avalúo se comporta de manera similar a los puntos de investigación del mercado, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Metro cuadrado	m <sup>2</sup>	\$138.000
	Hectárea	Ha	\$1.380.000.000

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

**Unidad fisiográfica 1**

**Oferta 1:** Finca recreacional sobre la vía Panamericana , Tramo Fusa - Melgar, topografía plana a ligeramente plana, cuenta con casa de un nivel con 3 habitaciones, cocina, 2 baños, edad aproximada 10 años, estructura en muros de

9



**PREDIO TCBG-3-496**

carga, estado de conservación bueno, con casa con 2 habitaciones, 1 baño y edad aproximada de 15 años, estructura en muros de carga, estado de conservación bueno, con 2 cabañas con 2 habitaciones, 1 baño y edad aproximada 20 años, estructura en muros de carga, una piscina, kiosco y bodega de 12x15m en muros de carga con edad de 15 años aproximadamente, estado de conservación bueno, cuenta con servicios públicos. Fuente: información verificada en campo.

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

**Oferta 3:** Finca sobre la vía Panamericana, vereda LA PUERTA, Tramo Fusa - Melgar, topografía plana a ligeramente plana, con una construcción de 600 m<sup>2</sup>. La finca cuenta con disponibilidad de servicios públicos. Fuente: información verificada en campo.

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

13

**Oferta 5:** Finca sobre la vía Panamericana, Tramo Fusa - Melgar, topografía plana a ligeramente plana, cuenta con una casa, piscina y kiosco, ubicado aproximadamente cerca al segundo retorno del sentido Bogotá – Girardot de la vía Panamericana, topografía plana, cuenta con servicios públicos. Fuente: información verificada en campo.

**10.3. SERVIDUMBRES**

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

**10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN**

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



**11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES**

**11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN**

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

**11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI**

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

**12. CÁLCULOS 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 CORVINNI**

La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones o anexos.

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	15	60	25,00%	2	17,76%	\$ 36.493,13	\$ 6.479,61	\$ 30.013,52	\$ 30.000
M2	25	100	25,00%	2	17,76%	\$ 2.152.613,03	\$ 382.211,51	\$ 1.770.401,52	\$ 1.770.400
M3	25	100	25,00%	2	17,76%	\$ 211.037,90	\$ 37.471,26	\$ 173.566,64	\$ 173.600

14

**13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES**

**13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES**

En el área a intervenir no se encuentran cultivos y/o especies objeto de avalúo.



#### **14. CONSIDERACIONES GENERALES**

- La franja presenta una ubicación con frente sobre una vía principal Boqueron-Fusagasuga, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- La franja esta ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo urbanístico comercial, el sector cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos básicos.
- La franja presenta una topografía definida como plana 0-7%.
- La franja objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área requerida.
- La franja objeto de avalúo no presenta zonas de protección en el área requerida.
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1170/2015 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.
- Aclaremos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.

15



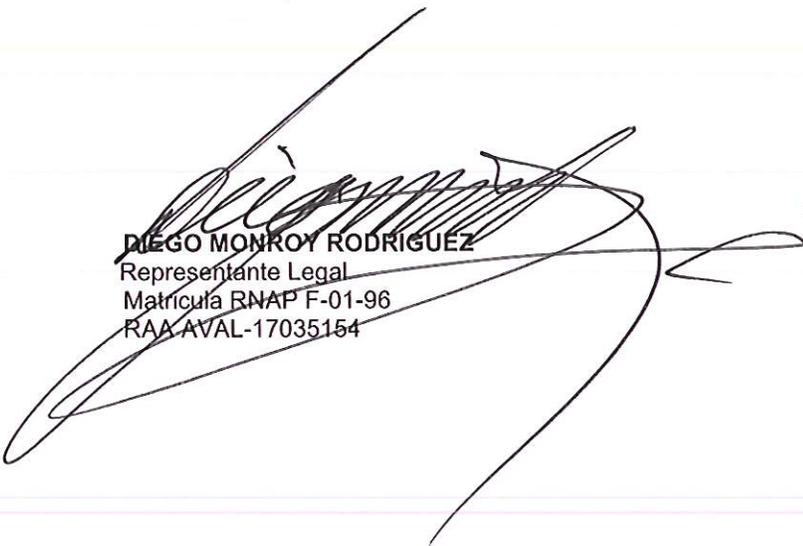
**15. RESULTADO DE AVALÚO**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	Ha	0,0071510	\$ 1.380.000.000	\$ 9.868.380,00
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 9.868.380</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	m2	30	\$ 30.000	\$ 900.000
M2	un	1	\$ 1.770.400	\$ 1.770.400
M3	m	19,73	\$ 173.600	\$ 3.425.128
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 6.095.528</b>
<b>TOTAL AVALÚO</b>				<b>\$ 15.963.908</b>

**TOTAL AVALÚO: QUINCE MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$15.963.908,00).**

Bogotá, D.C., 17 de septiembre de 2021.

Cordialmente,



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



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

Aprobado  




**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

**PREDIO TCBG-3-496**

**15.1. RESULTADO DE AVALÚO PROPIETARIOS**

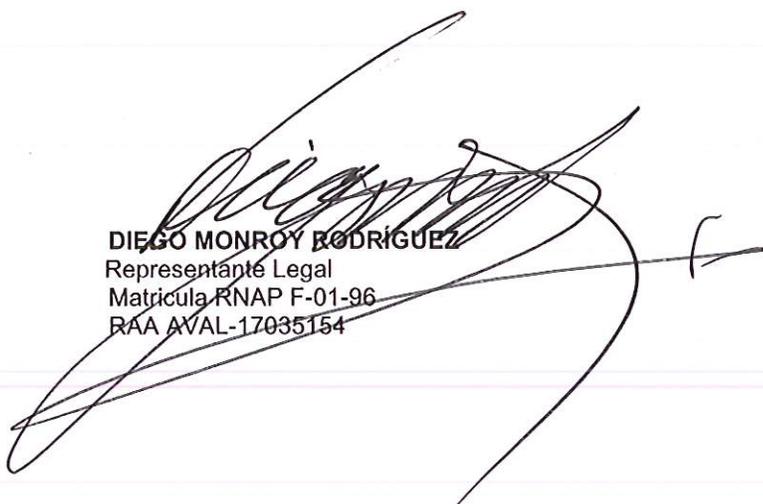
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	Ha	0,0071510	\$ 1.380.000.000	\$ 9.868.380,00
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 9.868.380</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M2	un	1	\$ 1.770.400	\$ 1.770.400
M3	m	19,73	\$ 173.600	\$ 3.425.128
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 5.195.528</b>
<b>TOTAL AVALÚO</b>				<b>\$ 15.063.908</b>

**TOTAL AVALÚO: QUINCE MILLONES SESENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$13.063.908,00).**

Bogotá, D.C., 17 de septiembre de 2021.

Cordialmente,

17

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

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

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

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



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-3-496

**15.2. RESULTADO DE AVALÚO PROPIEDAD DE DARWIN BOTELLO C.C.  
1.090.453.697**

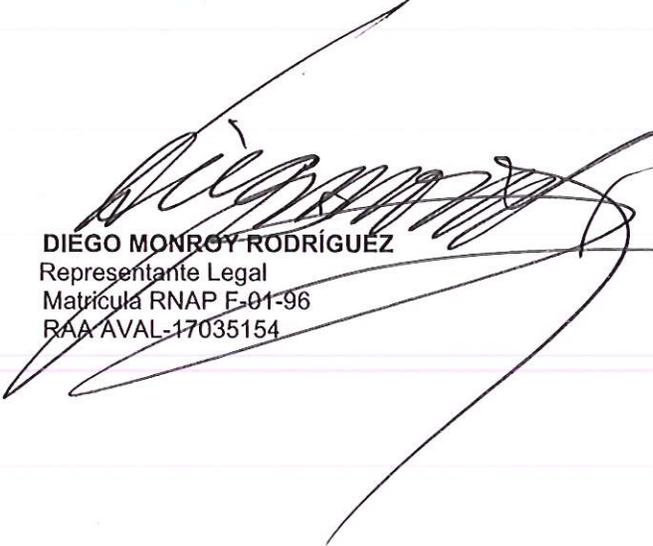
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m2	30	\$ 30.000	\$ 900.000
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 900.000</b>
<b>TOTAL AVALÚO</b>				<b>\$ 900.000</b>

**TOTAL AVALÚO: NOVECIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$900.000,00).**

Bogotá, D.C., 17 de septiembre de 2021.

Cordialmente,

18

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

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

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

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



**16. DOCUMENTOS ANEXOS**

**16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO**

**ENTORNO**



**ENTORNO**



**VISTA GENERAL**

**VISTA GENERAL**



**VISTA GENERAL**



19

**ANEXOS**

**M1**



**M2**





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO TCBG-3-496**

**M3**



**M3**



ψ



**16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO**

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

FECHA: 17 JUNIO DE 2021

RADICACION: TCBG-3-496

IDENTIFICACION DEL PREDIO	
Propietario: PATINO CHAMORRO EDUARDO OCTAVIO Número Catastral: 00-01-0002-1105-000 Número Matricula Inmobiliaria: 157-35700 Área del predio: 6203 m <sup>2</sup> <b>NOTA:</b> Según información base catastral Área construida: 0 m <sup>2</sup> <b>NOTA:</b> Según información base catastral Clasificación del Suelo: CONSORCIO VIAL DE SERVICIOS RURALES Localización: VEREDA LA PUERTA (CHIRIAUTA) Dirección: LA PERLA DEL OTUN Datos del loteante: CONSORCIO VIAL RUTA 40 Número de registro: 09-0021011143	
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	
Georeferenciado: NO	Cuadro de coordenadas: NO
Detalles del Entorno: NO	Cuadro de mojones y distancias: NO
Curvas de nivel: NO	Cuadro de áreas: NO
Localización del predio: SI	Identificación de Vecinos de los predios colindantes: SI
DEFINICIÓN	
<b>AFECTACIONES HORIZAS</b> Banda Milicias	Solicitar concepto de la Corporación Autónoma Regional Cundinamarca -CAR, para dar categoría al cuerpo de agua identificado que se evidencian en la cartografía oficial del Instituto Geográfico Agustín Codazzi Decreto 1449 de 1977 con cargo al artículo 3 literal b, que los propietarios de predios, deben la obligación de mantener cobertura boscosa en Áreas Forestales Protectoras, dentro de las cuales define como tal una franja no inferior a 30 metros de ancho, paralela a las líneas de riego máximas, a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no, y alrededor de los lagos o depósitos de agua.
<b>AFECTACIONES VIALES</b> Plan Vial:	<p><b>AVENIDA LUIS CARLOS GALAN VIAS VEREDALES</b></p> <p>En las vías veredales, la calzada mínima será de 8.00 metros, con un recesado para curata o barba para ejecución de aparcaderos de por lo menos de 3.00 metros a cada lado de la calzada, pero una sección mínima de 12.00 metros y un ancho mínimo de 10 metros. El espaldado mínimo de la vía será de 18 metros. La superficie de rodadura será en material granular de base con una pendiente transversal máxima del 4%; en caso de tener carpeta asfáltica, su pendiente transversal máxima será del 3%.</p> <p><u>Vista V-11 A:</u></p> <p><u>Veredales:</u></p>
<b>ÁREAS DE RESERVA O ZONA DE PROTECCIÓN:</b>	<p><b>Artículo 174. P.O.T. DEFINICIÓN.</b> La zona de conservación, identificación y protección de nacimientos se refiere al área determinada para la realización de un manejo sostenible de los cuerpos hídricos (ríos, quebradas, lagunas, pantanos, humedales, etc.) Comprende el cauce natural, la zona ribera alta de los cuerpos de agua y las áreas de protección respectivas.</p> <p><b>Artículo 175. P.O.T. CAUCE NATURAL.</b> El cauce natural es el área de uso público ocupada por una corriente natural al fluir sus aguas en las márgenes o riberas. El cauce debe mantenerse en su estado natural, en caso de riesgo o amenaza podrán ser canalizados y redefinidos algunos tramos, cuando con la respectiva autorización de las autoridades ambientales competentes, sin alterar en ningún momento su equilibrio ecológico y sus valores paisajísticos. Bajo ninguna circunstancia los cauces de aguas naturales podrán ser rellenados.</p>

21

*J*



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

FECHA: 17 JUNIO DE 2021

RADICACION: TCBG -3-496

	<p><b>Artículo 178. RONDA HIDRAULICA.</b> La ronda hidráulica de los cuerpos de agua es la franja de terreno no edificable, de uso público, constituida por franjas paralelas a las líneas de borde del cauce permanente, con un ancho suficiente que garantice la amortiguación de crecientes, la recarga hídrica, la preservación ambiental y el equilibrio ecológico.</p> <p>A) Se establece como ronda un ancho no inferior de treinta (30) metros paralelos al nivel máximo de aguas e cada lado de los cauces de ríos y quebradas en zonas urbanas no desarrolladas.</p> <p><b>Artículo 179. DEMARCACIÓN DE LAS RONDAS Y ÁREAS DE PROTECCIÓN.</b> La demarcación en los planes oficiales de las rondas y áreas de protección de los cuerpos de agua en el municipio estará a cargo de la Oficina de Planeación Municipal, con base en los estudios técnicos que deben contar con el visto bueno de la autoridad ambiental competente.</p> <p><b>Artículo 178. USOS.</b> En las zonas de protección de los recursos hídricos se permiten los siguientes usos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Forestal, siempre y cuando no se amplíen especies vegetales que afecten el recurso hídrico.</li> <li>• Recreación pasiva, eliminando impactos ecológicos negativos y reduciendo al mínimo el uso de zonas duras u otro tratamiento que afecte la permeabilidad de los suelos y las ecódinas ecológicas.</li> </ul>
PATRIMONIO DE INTERÉS CULTURAL	NINGUNA
<b>OBSERVACIONES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dar cumplimiento a la Normas Sismo Resistente Colombiana (NSR-2010) Ley 400 del 97 Según su categoría</li> <li>• Anexar Facilidad de servicio pública, con planes de esquemas, ante el artículo público (equiducto, red e etc.)</li> <li>• El presente concepto de uso de suelo se expide con base en el Acuerdo 28 del 2001 Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.) y/o Decretos que lo reglamentan.</li> <li>• El presente concepto es de carácter informativo. No constituye un permiso de fraccionamiento. Ni otorga derechos ni obligaciones al peticionario. (Numeral 3 Artículo 51 del Decreto 1459 de 2010, reemplazado por el Decreto 1077 de 2016).</li> <li>• Los usos que se puedan ejercer en el predio son los autorizados por la respectiva licencia de construcción.</li> </ul>	
<b>CONCEPTO DE NORMA SEGUN ACUERDO 029 DEL 2001 P. O. T. (VIGENTE)</b>	
<b>FOTOGRAFIA AREA DEL PREDIO DE ESTUDIO</b>	





**16.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS**

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA									
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU									
3-496									
ANEXO	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem
M1	M1. Cobertura con perales metálicos circulares, cubierta parcial en teja de zinc y plástico negro sobre estructura en perfiles metálicos y piso en tierra.	Replanteo	m2	\$ 2.842,00	30,00	\$ 85.260,00	\$ 1.094.734,00	\$ 36.433,13	m2
		Excavación manual general	m3	\$ 21.781,00	3,00	\$ 65.343,00			
		Tubo estruc. Redondo galvanizado 1" esp. 2.5mm (6m)	m	\$ 6.601,00	16,00	\$ 105.616,00			
		Perales Ø3	m	\$ 2.090,00	27,00	\$ 56.430,00			
		Teja de zinc	m2	\$ 10.526,00	15,00	\$ 157.890,00			
		Plástico negro	m2	\$ 1.111,00	15,00	\$ 16.665,00			
		Mano de obra	Hc	\$ 20.253,00	30,00	\$ 607.590,00			
		Total costo directo				\$ 1.094.734,00			
		Total Construcción	area		30,00	\$ 36.433,13			
		<a href="https://www.homecenter.com.co/homecenter-es/product/285063/Teja-Zinc-0-nd-Jaja-365x300m-Cal-35-01mm/285063">https://www.homecenter.com.co/homecenter-es/product/285063/Teja-Zinc-0-nd-Jaja-365x300m-Cal-35-01mm/285063</a> <a href="https://www.homecenter.com.co/homecenter-es/product/398412/PDF-CK-Fanal-B3-3-5-R-1-4-pulg-038mm-244- Paquete x 24 und/398412">https://www.homecenter.com.co/homecenter-es/product/398412/PDF-CK-Fanal-B3-3-5-R-1-4-pulg-038mm-244- Paquete x 24 und/398412</a> <a href="https://www.homecenter.com.co/homecenter-es/product/287932/Plastico- Negro-150x3m-Ancho-Cal 35/287932">https://www.homecenter.com.co/homecenter-es/product/287932/Plastico- Negro-150x3m-Ancho-Cal 35/287932</a>							
M2	M2. Portón de entrada a dos hojas con estructura en ángulos metálicos y madera en tabla apoyado en dos columnas de aproximadamente 0.53 m X 0.53 m.	Replanteo	m2	\$ 2.842,00	0,50	\$ 1.591,52	\$ 2.152.613,03	\$ 2.152.613,03	un
		Excavación manual general	m3	\$ 21.781,00	0,11	\$ 2.395,91			
		Columna 30cm x 40cm	m	\$ 213.209,00	6,40	\$ 1.364.537,60			
		Ángulo 1" x 1 1/2" 6 m A 35	un	\$ 20.368,00	10,00	\$ 203.680,00			
		Tabla chapa 10x1 8-20m x 2.9m eucalpto	un	\$ 5.896,00	16,00	\$ 94.336,00			
		Mano de obra	Hc	\$ 20.253,00	24,00	\$ 486.072,00			
		Total costo directo				\$ 2.152.613,03			
		Total Construcción	unidad		1,00	\$ 2.152.613,03			
M3	M3. Ceramiamto en muro de piedra de aprox. 1,00m de altura y 0,40m de ancho, sobre el cual se apoyan postes de concreto con malla eslabonada y dos cerchas de varilla corrugada de 3/8", donde se muestra un letrero del predio coníguo.	Replanteo	m2	\$ 2.842,00	7,89	\$ 22.423,38	\$ 4.163.777,85	\$ 211.037,90	m
		Excavación manual general	m3	\$ 21.781,00	0,75	\$ 17.206,99			
		Rajón de piedra	m3	\$ 36.018,00	7,89	\$ 284.182,02			
		Martillo 1.4	m3	\$ 423.017,00	1,53	\$ 686.386,06			
		Poste para cerca 11x11x1.5m (48kg)	un	\$ 23.783,00	9,00	\$ 214.047,00			
		Ceramiamto malla eslabonada	m2	\$ 62.171,00	29,60	\$ 1.840.261,60			
		Varilla corrugada	un	\$ 18.990,00	30,00	\$ 599.700,00			
		Mano de obra	Hc	\$ 20.253,00	30,00	\$ 607.590,00			
		Total costo directo				\$ 4.163.777,85			
		Total Construcción	metro		19,73	\$ 211.037,90			
<a href="https://elbalastre.com.co/index.php/route/product/product_id=55">https://elbalastre.com.co/index.php/route/product/product_id=55</a>									

**16.4. PRESUPUESTO TRASLADO**

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA									
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU									
3-496									
ANEXO	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem
T1	Traslado materias	Mano de obra	Hc	\$ 20.253,00	8,00	\$ 162.024,00	\$ 178.226,00	\$ 178.226,00	un
		Herramienta menor	%		10,00	\$ 18.202,40			
		Total costo directo				\$ 178.226,40			
		Total Construcción			un	1,00			



**16.4. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS**

**I. CONSIDERACIONES**

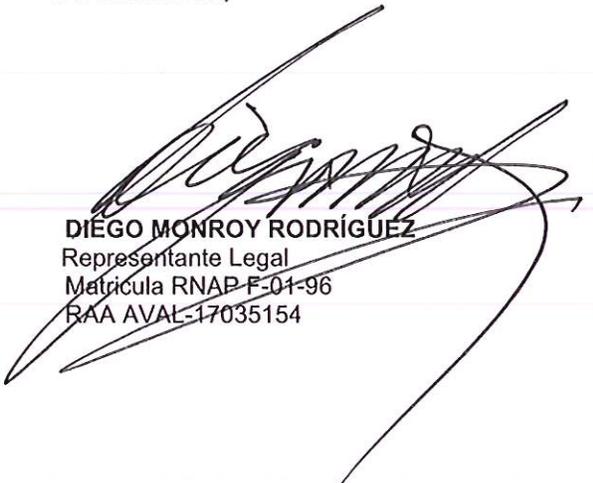
- De conformidad con el protocolo para avalúos ANI de fecha 01/08/2019, El valor de Notariado y Registro, será reconocido 100% por el solicitante, por lo cual no se estima un valor para este concepto.

**II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES**

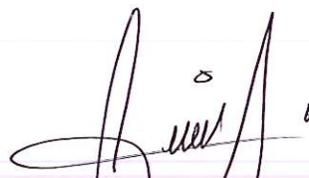
DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 178.226	Traslado de dos materas
3. Desconexión de servicios públicos	\$0	
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$0	
5. Impuesto Predial	\$0	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$0	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$0	
LUCRO CESANTE		
1. Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$0	
2. Perdida de utilidad por otras actividades económicas	\$0,00	
<b>VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE</b>	<b>\$ 178.226</b>	

Bogotá, D.C., 17 de septiembre de 2021.

Cordialmente,



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



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



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO TCBG-3-496**

## **ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS**

### **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C. COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS ACTA N° TCBG-3-496**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 17 de septiembre 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° 68IF2C7748-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

**MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS**

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ.

SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN.

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO.

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ.

Actúo como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Total Avalúo
1	TCBG-3-496	\$15.963.908

26

**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 Melgar 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 09:00 a.m. del día y fecha arriba mencionados.



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO TCBG-3-496**

**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

27

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



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