



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000029861

Bogotá D.C., **02 DIC 2020**

Señores:

JANNETH DUARTE DE RAIAN (C.C. 35.334.019)
MARIA EUGENIA DUARTE DELGADO (C.C. 31.260.655)
ANA FELISA DUARTE MOLINA (C.C. 51.836.480)
BLANCA INES DUARTE MOLINA (C.C. 41.450.720)
CONSTANZA DUARTE MOLINA (C.C. 35.330.468)
JAVIER MAURICIO DUARTE MOLINA (C.C. 79.326.636)
MARIA DEL ROSARIO DUARTE MOLINA (C.C. 35.456.347)
PATRICIA DUARTE MOLINA (C.C. 41.657.593)
PIEDAD CONSUELO DUARTE MOLINA (C.C. 51.693.887)
MARIA DEL PILAR DUARTE PEÑUELA (C.C. 52.023.676)
MARTHA ELIZABETH DUARTE PICON (C.C. 41.578.880)
CLAUDIA CAROLINA DUARTE QUINTERO (C.C. 52.804.489)
JUNE ALEXANDRA DUARTE QUINTERO (C.C. 52.344.831)
MARCO ALEJANDRO DUARTE QUINTERO (C.C. 1.019.023.252)

Predio denominado LOTE (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), LOS MECHUDOS (Según Escritura Pública)

Vereda Fusagasugá (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Municipio de Fusagasugá (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

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. 202050000025681 del 06 de noviembre de 2020. Predio TCBG-3-161.

Respetados señores:

LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, establecimiento público de orden nacional, adscrito al Ministerio de Transporte, según Decreto No. 4165 de 3 de noviembre de 2011 entidad que, para todos los efectos de estructurar, planear, contratar, ejecutar y administrar los contratos de concesión de infraestructura de transporte, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y demás normas concordantes y vigentes, por medio del Contrato de Concesión APP No. 4 el 18 de octubre de 2016, ejecutarán el proyecto vial "Ampliación Tercer Carril -Doble Calzada Bogotá - Girardot".

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo que textualmente dispone: **NOTIFICACIÓN POR AVISO.** "Si no pudiere hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso que se remitirá a la dirección, al número de fax o al correo electrónico

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1) 3906013



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000029861

que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, acompañado de copia íntegra del acto administrativo. El aviso deberá indicar la fecha y la del acto que se notifica, la autoridad que lo expidió, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse, los plazos respectivos y la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.

Cuando se desconozca la información sobre el destinatario, el aviso, con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica y en todo caso en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

En el expediente se dejará constancia de la remisión o publicación del aviso y de la fecha en que por este medio quedará surtida la notificación personal"

En virtud de lo anterior y de conformidad con el artículo 69 Párrafo 2 del C.P.A.C.A, el Representante Legal de la **CONCESIÓN VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**

HACE SABER:

Que el día 04 de noviembre de 2020, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI- a través de la CONCESIÓN VÍA 40 EXPRESS S.A.S., libró oficio de Oferta Formal de Compra No. 202050000025681 del 06 de noviembre de 2020, dirigida a los señores **JANNETH DUARTE DE RAIAN (C.C. 35.334.019)**, **MARIA EUGENIA DUARTE DELGADO (C.C. 31.260.655)**, **ANA FELISA DUARTE MOLINA (C.C. 51.836.480)**, **BLANCA INES DUARTE MOLINA (C.C. 41.450.720)**, **CONSTANZA DUARTE MOLINA (C.C. 35.330.468)**, **JAVIER MAURICIO DUARTE MOLINA (C.C. 79.326.636)**, **MARIA DEL ROSARIO DUARTE MOLINA (C.C. 35.456.347)**, **PATRICIA DUARTE MOLINA (C.C. 41.657.593)**, **PIEDAD CONSUELO DUARTE MOLINA (C.C. 51.693.887)** **MARIA DEL PILAR DUARTE PEÑUELA (C.C. 52.023.676)**, **MARTHA ELIZABETH DUARTE PICON (C.C. 41.578.880)**, **CLAUDIA CAROLINA DUARTE QUINTERO (C.C. 52.804.489)**; **JUNE ALEXANDRA DUARTE QUINTERO (C.C. 52.344.831)** y **MARCO ALEJANDRO DUARTE QUINTERO (C.C. 1.019.023.252)**, para la adquisición de un inmueble requerido para el Proyecto de Concesión "Ampliación Tercer Carril –Doble Calzada Bogotá – Girardot", unidad Funcional tres (3), cuyo contenido se adjunta a continuación:



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000029861



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000025681

Bogotá D.C., 03 NOV 2020

Señores

JANNETH DUARTE DE RAIAN (C.C. 35.334.019)
MARIA EUGENIA DUARTE DELGADO (C.C. 31.260.655)
ANA FELISA DUARTE MOLINA (C.C. 51.836.480)
BLANCA INES DUARTE MOLINA (C.C. 41.450.720)
CONSTANZA DUARTE MOLINA (C.C. 35.330.468)
JAVIER MAURICIO DUARTE MOLINA (C.C. 79.326.636)
MARIA DEL ROSARIO DUARTE MOLINA (C.C. 35.456.347)
PATRICIA DUARTE MOLINA (C.C. 41.657.593)
PIEDAD CONSUELO DUARTE MOLINA (C.C. 51.693.887)
MARIA DEL PILAR DUARTE PEÑUELA (C.C. 52.023.676)
MARTHA ELIZABETH DUARTE PICON (C.C. 41.578.880)
CLAUDIA CAROLINA DUARTE QUINTERO (C.C. 52.804.489)
JUNE ALEXANDRA DUARTE QUINTERO (C.C. 52.344.831)
MARCO ALEJANDRO DUARTE QUINTERO (C.C. 1.019.023.252)
Predio denominado LOTE (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), LOS MECHUDOS
(Según Escritura Pública)
Vereda Fusagasugá (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)
Municipio de Fusagasugá (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)
Departamento de Cundinamarca

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

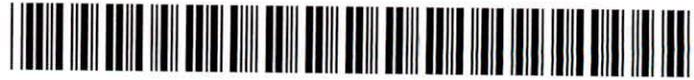
ASUNTO: Oficio por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio denominado LOTE (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), LOS MECHUDOS (Según Escritura Pública), ubicado en la Vereda Fusagasugá (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), vereda La Puerta, jurisdicción del municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, de conformidad con la certificación expedida por la Oficina de Planeación del municipio de Fusagasugá, identificado con la Cédula Catastral No. 252900001000000020471000000000, Matricula

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000029861



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000025681

Inmobiliaria No. **157-5184** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-3-161**

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.

Por lo cual, **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, en nombre de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI**, de conformidad con lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, artículo 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014, Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, ley 1882 de 2018, Resolución No. 620 de septiembre 23 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución No. 898 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la Resolución 316 del 18 de marzo de 2015 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), requiere comprar una franja de terreno del inmueble de la referencia, conforme a la afectación de la ficha predial denominada **TCBG-3-161** del 09 de septiembre de 2019, la cual tiene un área de terreno requerida de **SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE COMA CINCUENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (749,56 M2)**, del inmueble en referencia, incluidas las construcciones anexas, los cultivos y especies que allí se encuentren, área debidamente delimitada y alinderada dentro de la **abscisa inicial K 012+243,04 D** y la **abscisa final K 012+405,74 D**, del mencionado trayecto de la Unidad Funcional 3.

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000029861



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000025681

Para dar cumplimiento a lo establecido 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 1998 y la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se anexa copia del informe técnico de avalúo comercial en sus partes pertinentes, elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C., de fecha 27 diciembre de 2019.

El valor total de la presente oferta de compra es la suma de **CIENTO CINCO MILLONES TRESCIENTOS DIEZ MIL SEISCIENTOS VEINTICUATRO MONEDA CORRIENTE (\$105.310.624,00)**, discriminados conforme al avalúo que se adjunta a la presente así:

RESULTADO DEL AVALÚO POR CONCEPTO DE TERRENO, CONSTRUCCIONES ANEXAS, CULTIVOS Y ESPECIES: \$ 105.310.624,00

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000029861



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000025681

15. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F. 1	m2	749.56	\$ 138,000	\$ 103,439,280
TOTAL TERRENO				\$ 103,439,280
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
IMP	un	1	\$ 678,000	\$ 678,000
IMP	m	4.13	\$ 95,000	\$ 392,350
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 1,070,350
CULTIVOS ESPECIES				
Pisos Naturales				
Palma común (D>0.60 m)	un	712.07	\$ 245	\$ 174,857
Matarraton (D>0.60 m)	un	-	\$ 168,500	\$ 337,000
Matarraton (D>0.60 m)	un	-	\$ 289,537	\$ 289,537
TOTAL CULTIVOS ESPECIES				\$ 800,994
TOTAL AVALUO				\$ 105,310,624

TOTAL AVALUO: CIENTO CINCO MILLONES TRECIENTOS DIEZ MIL SEISCIENTOS VEINTICUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 105.310.624,00).

Así mismo, a los valores antes descritos, 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.

Según el estudio de títulos elaborado por el concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, los titulares inscritos son los señores **JANNETH DUARTE DE RAIAN** identificada con C.C. 35.334.019, **MARIA EUGENIA DUARTE DELGADO** identificada con C.C. 31.260.655, **ANA FELISA DUARTE MOLINA** identificada con C.C. 51.836.480, **BLANCA INES DUARTE MOLINA** identificada con C.C. 41.450.720, **CONSTANZA DUARTE MOLINA** identificada con C.C. 35.330.468, **JAVIER MAURICIO DUARTE MOLINA** identificado con C.C. 79.326.636, **MARIA DEL ROSARIO DUARTE MOLINA** identificada con C.C. 35.456.347, **PATRICIA DUARTE MOLINA** identificada con C.C. 41.657.593, **PIEDAD CONSUELO DUARTE MOLINA** identificada con C.C. 51.693.887, **MARIA DEL PILAR DUARTE PEÑUELA** identificada con C.C. 52.023.676, **MARTHA ELIZABETH DUARTE PICON** identificada con C.C. 41.578.880, **CLAUDIA CAROLINA DUARTE QUINTERO**

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000029861



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000025681

identificada con C.C. 52.804.489, **JUNE ALEXANDRA DUARTE QUINTERO** identificada con C.C. 52.344.831, y **MARCO ALEJANDRO DUARTE QUINTERO** identificada con C.C. 1.019.023.252; quienes adquirieron el dominio del mismo, mediante adjudicación en liquidación de sucesión de los señores FELISA MOLINA DE DUARTE y MARCO AURELIO DUARTE GOMEZ, mediante Escritura Pública No. 6673 del 23 de noviembre de 2018 de la Notaría 21 de Bogotá D.C. aclarada mediante Escritura Pública No. 1536 del 27 de marzo de 2019 de la Notaría 21 de Bogotá, inscritas en las anotaciones 13 y 14 del folio de matrícula inmobiliaria No. 157-5184 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Fusagasugá.

A partir de la notificación de la presente oferta de compra, cuenta usted con un plazo de **quince (15) días hábiles** para manifestar su voluntad en relación con la misma, esto es aceptándola o rechazándola, lo cual deberá manifestar 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 3108220359 - 3216990250 o al correo electrónico dcastellanos@consorcioruta40.com.

Según la norma, si la oferta es aceptada deberá suscribirse la promesa de compraventa o escritura pública de compraventa dentro de los **diez (10) días hábiles siguientes** e inscribirse la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar correspondiente.

En tal caso, el pago se realizará en uno o varios contados, cuyos porcentajes se determinarán previendo que no se vulneren derechos de terceros, ni de la ANI, y se garantice el saneamiento, la entrega y disponibilidad oportuna del predio para la ejecución del proyecto, así como la debida transferencia de la titularidad a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, libre de todo gravamen.

Los pagos se efectuarán dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al cumplimiento de las obligaciones que para el efecto se pacten en la promesa de venta o escritura pública, según el caso, previo trámite de las respectivas órdenes de desembolso.

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.

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202050000029861



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202050000025681

En todo caso y de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997 en concordancia con lo dispuesto en las Leyes 1682 de 2013, 1742 de 2014 y 1882 de 2018, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación judicial 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.

De no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado dentro de la etapa de expropiación judicial o administrativa, de forma previa, teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, según lo dispuesto por el inciso 3º del artículo 37 de la ley 1682 de 2013. En este caso, el valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar y el titular no será beneficiario de los beneficios tributarios contemplados en el inciso 4º del artículo 15 de la ley 9ª de 1989.

En la presente oferta se incluye la solicitud de un permiso de intervención voluntaria sobre el inmueble objeto de oferta, en los términos del artículo 27 de la Ley 1682 de 2013, del cual se hará uso en el evento de requerirse, **CONSTITUYENDOSE 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 voluntaria que facilite la ejecución de las obras civiles propias del proceso constructivo del proyecto, conforme a lo establecido por el artículo 27 de la ley 1682 de 2013.

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

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000029861



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000025681

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.

Igualmente, para dar cumplimiento al mismo artículo 13 de la ley 9ª de 1989, el presente oficio quedará inscrito en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación; a partir de entonces el bien quedará fuera del comercio y ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. No obstante, los que se expidan con posterioridad a la inscripción de la oferta de compra serán nulos de pleno derecho. Una vez efectuado el registro, le será comunicado por un medio idóneo conforme a lo señalado en el artículo 70 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Acompaño para su conocimiento, copias de la Ficha Predial, Plano Predial y Avalúo Comercial Corporativo. Así mismo, le indicamos en el cuerpo de este oficio las normas relativas a la enajenación voluntaria y a la expropiación por vía judicial.

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 |

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202050000029861

Que frente a la mencionada Oferta Formal de Compra no proceden recursos en sede administrativa, de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Que el Concesionario Vía 40 Express se acercó a las instalaciones de sus oficinas ubicada en la ciudad de Bogotá, con la finalidad de radicar el oficio de citación No. 202050000025701 de fecha 6 de noviembre de 2020, publicada en la página WEB del concesionario <https://via40express.com/wp-content/uploads/2020/11/Citacion-TCBG-3-161.pdf> y en la página web de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI: https://www.ani.gov.co/sites/default/files/citacion_tcbg-3-161.pdf desde el 18 de noviembre de 2020 hasta el 24 de noviembre de 2020.

Hasta la fecha los propietarios, no ha concurrido al Concesionario Vía 40 Express a notificarse del acto de oferta formal de compra 202050000025681 de fecha 3 de noviembre de 2020. En consecuencia, de acuerdo con lo previsto en las disposiciones legales vigentes, y ante la imposibilidad de notificarlos personalmente, se procede a realizar la notificación por aviso, que se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino conforme al artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

Se anexa para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial, del Plano Topográfico, de la faja de terreno a adquirir y del Avalúo Comercial Corporativo, La enajenación voluntaria y la expropiación se encuentra reglamentadas dentro del Capítulo III de la Ley 9 de 1989, el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997, el capítulo I del título IV de la Ley 1682 y en la Ley 1742 de 2014.

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 |

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-3-161

CLASE DE INMUEBLE:	SUBURBANO - LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIÓN
DIRECCIÓN:	LT
VEREDA/BARRIO:	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 BOGOTA D.C.

BOGOTA D.C., DICIEMBRE 27 DE 2019



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. Estratificación socio económica
- 4.4. Topografía
- 4.5. Características climáticas
- 4.6. Condiciones agrologicas
- 4.7. Servicios públicos
- 4.8. Servicios comunales
- 4.9. Vías de acceso y transporte

5. REGLAMENTACION URBANISTICA



6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO
 - 6.1. Ubicación
 - 6.2. Área del terreno
 - 6.3. Linderos
 - 6.4. Vías de acceso al predio
 - 6.5. Servicios públicos
 - 6.6. Unidades fisiográficas
 - 6.7. Áreas construidas
 - 6.8. Características constructivas
 - 6.9. Anexos, otras construcciones
 - 6.10. Cultivos y especies

7. MÉTODOS VALUATORIOS

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

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

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

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

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

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

14. CONSIDERACIONES GENERALES
15. RESULTADO DE AVALÚO
16. DOCUMENTOS O 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 con construcción.
- 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 1420 de 1998, 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:** LT.
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K012+243,04 D y abscisa final K012+405,74 D.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso de Lote.
- 1.11. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del municipio de Fusagasugá – Cundinamarca el uso por norma del predio es Corredores Viales de Servicios Rurales y Zona de Parcelaciones Rurales con fines de Construcción de Vivienda Campestre.
- 1.12. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

4

Cedula. Catastral actual	25-290-00-01-00-00-0002-0471-0-00-00-0000
Área de terreno	3 Ha 4380,00 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	295,00 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2019	\$ 804.869.000

Fuente: Consulta catastral IGAC.

- 1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 29 de noviembre de 2019.
- 1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 27 de diciembre de 2019.

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

2.1. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Ficha Predial del PREDIO TCBG-3-161.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-3-161.
- Certificado Catastral.

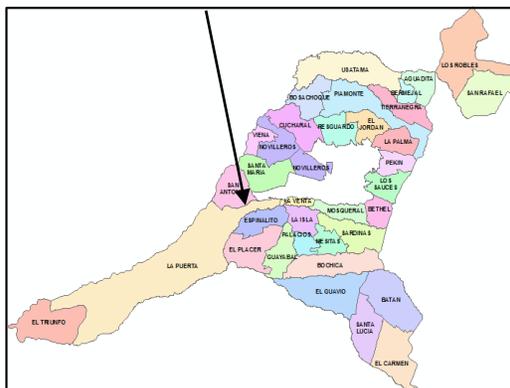


- Títulos de Adquisición.
- 2.2. DOCUMENTOS CONSULTADOS**
- Consulta Catastral del predio.
 - Estudio de títulos de PREDIO TCBG-3-161.
- 3. INFORMACIÓN JURÍDICA**
- 3.1. PROPIETARIOS:**
- JANNETH DUARTE DE RAIRAN C.C. 35334019.
 - MARIA EUGENIA DUARTE DELGADO C.C. 31260655
 - ANA FELISA DUARTE MOLINA C.C. 51836480.
 - BLANCA INES DUARTE MOLINA C.C. 41450720.
 - CONSTANZA DUARTE MOLINA C.C. 35330468.
 - JAVIER MAURICIO DUARTE MOLINA C.C. 79326636.
 - MARIA DEL ROSARIO DUARTE MOLINA C.C. 35456347.
 - PATRICIA DUARTE MOLINA C.C. 41657593.
 - PIEDAD CONSUELO DUARTE MOLINA C.C. 51693887.
 - MARIA DEL PILAR DUARTE PEÑUELA C.C. 52023676.
 - MARTHA ELIZABETH DUARTE PICON. C.C. 41578880.
 - CLAUDIA CAROLINA DUARTE QUINTERO C.C. 52804489.
 - JUNE ALEXANDRA DUARTE QUINTERO C.C. 52344831.
 - MARCO ALEJANDRO DUARTE QUINTERO C.C. 1019023252.
- 3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:**
- Escritura pública No. 6673 del 23 de noviembre de 2018, otorgada en la Notaría 21 de Bogotá D.C. aclarada mediante Escritura Pública No 1536 del 27 de marzo de 2019 de la Notaría 21 de Bogotá
- 3.3. MATRICULA INMOBILIARIA:** 157-5184.
- 3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:** Se destaca que según folio de matrícula inmobiliaria No. 157-5184, sobre el predio objeto de avalúo no recaen gravámenes y/o limitaciones de dominio.
- 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.¹

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



LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ – CUNDINAMARCA



Fuente: Google Maps, Consulta: 20 de Noviembre de 2019,
<https://www.google.com/maps/place/FUSAGASUGÁ+CUNDINAMARCA>

- 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. **ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:** De conformidad con la Ley 142 de 1994, el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial.
- 4.4. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del predio objeto de avalúo es de topografía plana, del 0 al 7%.
- 4.5. **CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico Cálido Seco. La altura promedio es de 1700 msnm, y la temperatura media anual es de 20 °C. ²
- 4.6. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MWXb, cuenta con un valor potencial de 49, y las siguientes características ³:

6

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGIA	TAXONOMIA	CARACTERISTICAS SUELOS	EROSIÓN
MWXb	Cálido Seco	Depósitos coluvio aluviales mezclados	Typic Ustorthents, Typic Calciustolls	Superficial y moderadamente profundo, Excesivamente drenados Fertilidad muy baja	No aplica

² Ibíd.

³ Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Agrología. Estudio General de suelos del Departamento de Cundinamarca. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso, Bogotá D.C., 1994.



- 4.7. SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.
- 4.8. 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.
- 4.9. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al Norte del municipio, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, se puede acceder en servicio particular, publico individual (taxi) y/o mototaxi y público colectivo (rutas intermunicipales), a cualquier hora prestados desde el centro del municipio, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 5 minutos.

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

- 5.1. 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 es **CORREDORES VIALES DE SERVICIOS RURALES** y **ZONA DE PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE**, no obstante a lo anterior la franja de adquisición predial se encuentra en **CORREDORES VIALES DE SERVICIOS RURALES** (Ver anexo 16.2 – Certificación uso del suelo).

7



CONVENCIONES

	ZONA DE PROTECCION	37'695.963,04 M2
	ZONA DE CONSERVACION HIDROLOGICA	5'474.534,32 M2
	ZONA DE AMORTIGUACION DE AREAS PROTEGIDAS.	8'303.440,41 M2
	ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA.	21'963.614,89 M2
	ZONA DE PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA CAMPESTRE	26'127.118,94 M2
	ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL	70'663.926,91 M2
	PARQUE INDUSTRIAL ZONA 1R	846.279,49 M2
	PARQUE INDUSTRIAL ZONA 2R (CENTRO AGROTECNOLOGICO DE COMERCIALIZACION Y EXPOSICIONES DEL SUMAPAZ)	200.684,83 M2
	ZONA SUBURBANA 1	3'782.964,46 M2
	ZONA SUBURBANA 2	14'591.919,68 M2
	CENTROS POBLADOS	181.696,88 M2
	ZONA URBANA	13'019.404,10 M2
	ZONA EXPANSION-1	1'041.826,82 M2
	ZONA EXPANSION-2	38.533,71 M2
	ZONA EXPANSION-3	66.091,52 M2
	ZONA PLANTA TRATAMIENTO AGUAS RESIDUALES	
	ZONA TRATAMIENTO RESIDUOS SOLIDOS	
	ZONA PLANTA DE SACRIFICIO ANIMAL REGIONAL	

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

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

6. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. **UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado en la vereda La Puerta, el cual se encuentra aproximadamente a 9.53 Km del perímetro urbano del Municipio de Fusagasugá - Cundinamarca.



Fuente: Google Earth, Consulta: 29 de Noviembre de 2019

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	34380,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	749,56 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	33630,44 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	749,56 m²

Fuente: Ficha predial TCBG-3-161.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	162,70 m	JANNETH DUARTE DE RAIAN Y OTROS (PASIVO PREDIAL) (MJ 1-2)
ORIENTE	4,13 m	CAMINO (MJ 2-3)
SUR	162,91 m	JANNETH DUARTE DE RAIAN Y OTROS (MJ 3-11)
OCCIDENTE	3,99	MERCADO AEREO COLOMBIANO S.A. (MJ 11-1)

Fuente: Ficha predial TCBG-3-161.



- 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 encuentran pavimentadas en buen estado, con una calzada en dos sentidos.
- 6.9. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos, energía eléctrica y acueducto.
- 6.10. **UNIDADES FISIAGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 749,56 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido Húmedo, con pendiente plana, su uso actual es pastos, cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a Corredores Viales De Servicios Rurales.

- 6.11. **ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.12. **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.13. **ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexo:

10

CONSTRUCCIÓN	USO	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Portón a dos hojas, cada hoja de 2,00 m de lado por 1,80 m de alto, cada hoja se compone de un marco metálico tubular de 2 pulgadas que soportan perfiles angulares de 1 pulgada de lado ubicados cada 0,08 m el portón se sostiene en dos perfiles metálicos de 0,10 m por 0,10 m de base y 1,80 m de altura.	Portón	1 Un	5	Bueno	30
M2: Cerramiento compuesto por muro de 1,00 de altura en piedra acomodada que soporta postes de madera ubicados cada tres metros .y tres hilos de alambre de puas,	Cerramiento	4,13 m	5	Bueno	100

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



CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD
Pastos naturales	712,07 m ²
Palma común (D>0.60 m)	2 un
Matarratón(D>0.60 m)	1 un

Fuente: Ficha predial TCBG-3-161.

7. MÉTODO DE AVALÚO

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

7.1. 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.

11

7.2. 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	Maria Camila	Fusagasuga	La Puerta	Finca	\$ 3.400.000.000	18.000	508,00
2	3107611100	Cecilia Padilla	Fusagasuga	La Puerta	Lote	\$ 360.000.000	2.721	0,00
3	3174428506	Martha Rueda	Fusagasuga	La Puerta	Finca	\$ 1.800.000.000	6.900	600,00
4	3152238779	Giovany Ramirez	Fusagasuga	La Puerta	Lote	\$ 1.700.000.000	13.000	0,00
5	3152238779	Giovany Ramirez	Fusagasuga	La Puerta	Finca	\$ 3.450.000.000	23.000	350,00

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 cinco 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 (m²)	VALOR (m²)	ÁREA (m²)	VALOR / m²	VALOR TOTAL
1	3016333745	Maria Camila	FUSAGASUGA	LA PUERTA	Finca	\$ 3.400.000.000,00	\$ 3.230.000.000,00	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	\$ 129.462	0,00	\$ -	\$ -
5	3152238779	Giovany Ramirez	FUSAGASUGA	LA PUERTA	Finca	\$ 3.450.000.000,00	\$ 3.415.500.000,00	23.000	\$ 137.087	350,00	GLOBAL	\$ 262.500.000
MEDIA ARITMETICA						\$ 137.973,10						
DESVIACION ESTÁNDAR						10,271,37	LIMITE SUPERIOR	\$ 148.244,46				
COEFICIENTE DE VARIACION						7,44%	LIMITE INFERIOR	\$ 127.701,73				
VALOR ADOPTADO / M²						\$138.000						

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

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:

13

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	metro 2	m ²	\$ 138,000

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Oferta 1: Finca recreacional sobre la vía Panamericana , Tramo Fusa - Melgar , topografía plana a ligeramente plana , cuenta con Casa de un nivel con 3 habitaciones , cocina ,2 baños , edad aproximada 10 años , estructura en muros de carga , estado de conservación bueno , con Casa con 2 habitaciones , 1 baños y edad aproximada 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 12*15 en muros de carga con edad de 15 años aproximadamente, estado de conservación bueno, cuenta con servicios públicos.

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.



Oferta 3: 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.

Oferta 4: 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.

10.3. SERVIDUMBRES

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

10.4. ZONAS DE PROTECCION

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

14

11. CALCULOS 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. CALCULOS VALOR ANEXOS

12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 191.

12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI

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

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	5	30	16.67%	2	12.00%	\$770,311.80	\$92,464.21	\$677,847.59	\$ 678,000
M2	5	100	5.00%	2	5.09%	\$99,770.56	\$5,082.01	\$94,688.55	\$ 95,000



13. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

En el área a intervenir se encuentran los siguientes cultivos y/o especies objeto de avalúo (Ver anexo 16.4. Presupuesto Cultivos Y Especies):

CULTIVO / ESPECIE	PRECIO
Pastos naturales	\$ 245
Palma común (D>0.60 m)	\$ 168.500
Matarratón(D>0.60 m)	\$ 289.537

14. CONSIDERACIONES GENERALES

- El predio presenta una ubicación con frente sobre una vía principal Boqueron-Fusagasuga, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El predio está ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo urbanístico comercial, el sector cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos básicos.
- El predio presenta una topografía definida como plana 0-7%.
- El predio objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área requerida.
- El predio objeto de avalúo no presenta zonas de protección en el área requerida.
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avalúado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaramos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.

**15. RESULTADO DE AVALÚO**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m2	749.56	\$ 138,000	\$ 103,439,280
TOTAL TERRENO				\$ 103,439,280
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	un	1	\$ 678,000	\$ 678,000
M2	m	4.13	\$ 95,000	\$ 392,350
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 1,070,350
CULTIVOS ESPECIES				
Pastos naturales	un	712.07	\$ 245	\$ 174,457
Palma comun (D>0.60 m)	un	2	\$ 168,500	\$ 337,000
Matarraón(D>0.60 m)	un	1	\$ 289,537	\$ 289,537
TOTAL CULTIVOS ESPECIES				\$ 800,994
TOTAL AVALUO				\$ 105,310,624

TOTAL AVALÚO: CIENTO CINCO MILLONES TRECIENTOS DIEZ MIL SEISCIENTOS VEINTICUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 105.310.624,00).

Bogotá, D.C., 27 de diciembre de 2019.

Cordialmente,

OMAR PINZON RODRIGUEZ

Perito Avaluador

R.A.A: AVAL-1014242133



16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

16.1.1. ENTORNO

ENTORNO



ENTORNO



16.1.2. CONSTRUCCIONES ANEXAS

PUERTA



PUERTA





16.1.3. CULTIVOS ESPECIES





16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO

3-161

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

FECHA: 30 DE JULIO DE 2018

RADICACION: 0164

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO	
Propietario: MOLINA DUARTE FELISA Número Catastral: 00-01-0002-0471-000 Número Matricula Inmobiliaria: 157-5184 Área del predio: 34.380 m ² Área construida: 295 m ² Clasificación del Suelo: SUB-URBANO No. 03 Localización: VEREDA LA PUERTA Dirección: LT Datos del solicitante: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI Número de recibo: 05-2018016174	
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	
Georeferenciado: NO Detalles del Entorno: NO Curvas de nivel: NO Localización del predio: NO Cuadro de coordenadas: NO Cuadro de mojonas y distancias: NO Cuadro de áreas: NO Identificación de Vecinos de los predios colindantes: NO	
DEFINICIÓN	
AFECCIONES HIDRICAS Rondas Hídricas:	Solicitar concepto de la Corporación Autónoma Regional Cundinamarca –CAR, para dar categoría al cuerpo de agua identificado como Quebrada Seca 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.
AFECCIONES VIALES Plan Vial:	VIA PANAMERICANA 1. Faja de retiro forzoso desde borde de vía (Ley 1228 de 2008). 2. Arteriales o de primer orden: Las vías que conforman el sistema Nacional de Carreteras o red vial Nacional 80 metros. 3. Franja de aislamiento (Decreto 4066 de 2008). 05 metros. 4. Calzada de desaceleración de ingreso al predio (Decreto 4066 de 2008). 08 metros. <p>NOTA: ES DEBER CANTONAR EL MISMO DESDE EL PUNTO DEL SUELO DE LA UTILIZADA EXTERIOR DE LA VIA PANAMERICANA</p>
AREAS DE RESERVA O ZONA DE PROTECCIÓN:	Artículo 174. P.O.T. DEFINICIÓN. 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. Artículo 175. P.O.T. CAUCE NATURAL. 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 rectificados 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.

19



	FORMATO EXPEDICION CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANISTICO	Código: FO-DI-0XX
	PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO	Versión: 1
Elaboró: Profesional Universitario MECI-CALIDAD	Revisó: Secretario de Planeación Profesional Universitario	Página: 2 de 4
		Aprobó: Comité MECI - CALIDAD - Alcalde

FECHA: 30 DE JULIO DE 2018

RADICACION: 0164

	<p>Artículo 176. RONDA HIDRAULICA. 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) Se establece como ronda un ancho no inferior de quince (15) metros paralelos al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de quebradas en zonas urbanas desarrolladas.</p> <p>C) Se establece como ronda un ancho no inferior de diez (10) metros paralelos al nivel máximo de aguas a cada lado de las asonrentes naturales de los terrenos en zonas urbanas no desarrolladas.</p> <p>Artículo 178. DEMARCACIÓN DE LAS RONDAS Y ÁREAS DE PROTECCIÓN. 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>Artículo 179. USOS. En las zonas de protección de los recursos hídricos se permiten los siguientes usos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Forestal, siempre y cuando no se espielen especies vegetales que afecten el recurso hídrico. • 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.
PATRIMONIO DE INTERES CULTURAL	NINGUNA
OTRAS AFECTACIONES	NINGUNA
OBSERVACIONES	
<ul style="list-style-type: none"> • Dar cumplimiento a la Normas Sismo Resistente Colombiana (NSR-2010) Ley 400 del 97 Según su categoría • Anexas Facilidad de servicio públicos, con planos de esquemas, enlace al servicio público (acueducto, red eléctrica.) • El presente concepto de uso de suelo se expide con base en el Acuerdo 29 del 2001 Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T) y/o Decretos que lo reglamentan. • El presente concepto es de carácter informativo. No constituye un permiso de funcionamiento. Ni otorga derechos ni obligaciones al peticionario. (Numeral 3 Artículo 51 del Decreto 1489 de 2010, recopilado por el Decreto 1077 de 2010). • Si este concepto de uso del suelo permite una actividad comercial deberá cumplir con lo siguiente: <ol style="list-style-type: none"> Los requisitos exigidos en la ley 232 del 95. Las actividades comerciales se deberán desarrollar en el interior del establecimiento y no en el espacio público. • Los usos que se pueden ejercer en el predio son los autorizados por la respectiva licencia de construcción. • Predio parcialmente construido. 	
CONCEPTO DE NORMA SEGÚN ACUERDO 029 DEL 2001 P. O. T. (VIGENTE)	



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

FECHA: 30 DE JULIO DE 2018

RADICACION: 0164

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

ARTÍCULO 316 – ZONAS SUB-URBANAS

DEFINICIÓN: El suelo suburbano lo constituyen las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos de suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la ley 99 de 1993 y la ley 142 de 1994.

Sección 2. ZONIFICACIÓN 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: (ver plano No. 12)

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

PARAGRAFO 1: En la zona rural se establece una categoría de zona suburbana. Para esta zona se le asigna el uso de vivienda campestre, recreacional y turística, de acuerdo a lo establecido en el plano de zonificación del suelo rural (Plano No. 12).

6. ZONA DE PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA CAMPESTRE

Se ubican en los sectores rurales, parte de Cucharal, parte de Novillero, la Isla, El Pácer, Espinalito, para el desarrollo de actividades de turismo, ecoturismo y recreación activa o pasiva. (ver plano No. 12)

AREA MINIMA DE ACTUACION URBANISTICA:
El área mínima de fraccionamiento será de una (1) hectárea

USO PRINCIPAL:
Residencial, recreacional, desarrollado a partir de agrupaciones o conjuntos de baja densidad.

USO COMPATIBLE:
Residencial campestre, recreativo del grupo 1, institucional tipo 1.

USO CONDICIONADO:
Agropecuaria tradicional, comercio tipo 1.

USO PROHIBIDO:
Agricultura mecanizada, minería en general, usos industriales, comercio tipo 2 y tipo 3, institucionales tipo 2 y 3.

INDICE DE OCUPACION:
Será máximo del 20% del área del predio.

8. CORREDORES VIALES DE SERVICIOS RURALES

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

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

USO COMPATIBLE:
Terminal de transporte 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.

Ue



	FORMATO EXPEDICION CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANISTICO	Código: FO-DI-0XX
	PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO	Versión: 1
		Página: 4 de 4
Elaboró: Profesional Universitario MECI-CALIDAD	Revisó: Secretario de Planeación Profesional Universitario	Aprobó: Comité MECI - CALIDAD - Alcalde

FECHA: 30 DE JULIO DE 2018

RADICACION: 0164

USO PROHIBIDO: Minería y Parcelaciones. ÁREA MÍNIMA DE ACTUACION URBANISTICA: El área mínima del predio sobre el cual se desarrollará será de (1) una hectárea. ÍNDICE DE OCUPACIÓN: El índice máximo de ocupación será del 20% del área del predio, y el restante 80% es el área a reforestar con especies nativas. ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN: El índice máximo de construcción será del 30% del área del lote.			
VIVIENDA INTERES SOCIAL (Decreto 075 del 23 de Enero de 2003)			
APLICA	SI	NO	X
OBSERVACIONES			
<p>* Presuncion antropocéntrica. Para solicitar proceso de urbanismo, según resolución 1002 de 2015 anexar plano topográfico objeto de la solicitud, firmado por profesional, plano del terreno urbanístico, legalmente firmado por autoridad competente, certificado expedido por el organismo de control planeación, o entidad encargada de control planeación, conforme a disponibilidad de recursos, muestra orientada del terreno y diseño por tratamiento de terrenos de masa y plantaciones arborícolas que reflejen las medidas de mitigación de riesgos, en predios ubicados en zonas de amenaza de origen geológico o hidrológico y permitan la viabilidad de futuros desarrollos.</p>			
		 ARQ. TANIA B. CUATRECASAS DIRECTORA DE INFORMACION Y PLANEACION TERRITORIAL DIRECTORA	



16.2. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA														
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU														
3-161														
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: Portón a dos hojas, cada hoja de 2,00 m de lado por 1,80 m de alto, cada hoja se compone de un marco metálico tubular de 2 pulgadas que soportan perfiles angulares de 1 pulgada de lado ubicados cada 0,08 m el portón se sostiene en dos perfiles metálicos de 0,10 m por 0,10 m de base y 1,80 m de altura.	Angulo hierro 1-1/2"X1/4" 6M	un	\$ 24,150.00	15.00	\$ 362,250.00	\$ 770,311.80	\$ 770,311.80	un					
		Tubo estructural cuadrado negro 100MM	m	\$ 49,281.00	3.00	\$ 147,843.00								
		ESP.6MM (6M)	kg	\$ 49,706.00	1.30	\$ 64,617.80								
		Soldadura elect.3/32" 68 barras	m	\$ 49,281.00	1.00	\$ 49,281.00								
		Tubo estructural cuadrado negro 100MM	m	\$ 49,281.00	1.00	\$ 49,281.00								
		ESP.6MM (6M)	Hc	\$ 18,290.00	8.00	\$ 146,320.00								
		Mano de obra												
Total costo directo														
			un		1.00	\$ 770,311.80								
M2	M2: Cerramiento compuesto por muro de 1,00 de altura en piedra acomodada que soporta postes de madera ubicados cada tres metros. y tres hilos de alambre de puas.	Poste para cerca 11x 11 x 1.5m (48kg)	un	\$ 23,115.00	2.00	\$ 46,230.00	\$ 412,052.42	\$ 99,770.56	m					
		Muro Divisorio bloque estriado No.5	m2	\$ 34,066.00	4.13	\$ 140,692.58								
		Alambre de puas	m	\$ 458.00	12.38	\$ 5,649.84								
		Mano de obra	Hc	\$ 18,290.00	12.00	\$ 219,480.00								
		Total costo directo												
					m					4.13	\$ 99,770.56			

16.3. PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES

ESPECIE	DAP (0,10- 0,20 m)	DAP (0,21-0,40m)	DAP (0,40-0,60m)	DAP (> 0,61 m)
MATARATONES	\$ 3,324	\$ 26,590	\$ 110,792	\$ 289,537
PALMA	\$ 16,850	\$ 67,400	\$ 134,800	\$ 168,500

FILTRO	ESPECIE	M2
PASTOS NATURALES	PASTOS NATURALES	\$ 245



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. Desmante, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0	
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 0	
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
5. Impuesto Predial	\$ 0	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
LUCRO CESANTE		
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0.00	
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE	\$ 0	

Bogotá, D.C., 27 de diciembre de 2019.

Cordialmente,

OMAR ALEXIS RINZON RODRIGUEZ
 Perito Avaluador
 RAA: AVAL- 1014242133



ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° TCBG-3-161**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 27 de diciembre de 2019, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato N° 681F2C7748-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.:

MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ.

MARIA PAULA ORTIZ AMAYA.

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
1	TCBG-3-161

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

Los miembros del Comité participaron activamente en los análisis de estos estudios, expresaron sus diferentes conceptos sobre los mismos aportando el conocimiento y la experiencia de cada uno de ellos, haciendo relación, igualmente, a la metodología utilizada especialmente la referente al Método de comparación o de mercadeo, al método de costo de reposición a nuevo, depreciación por método Fitto y Corvini, método potencial de desarrollo, realizando los ejercicios aplicables dentro de esta metodología y como conclusión obtenida del justiprecio comercial se 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.



COMITÉ DE AVALÚOS

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ

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

MARÍA PAULA ORTÍZ AMAYA

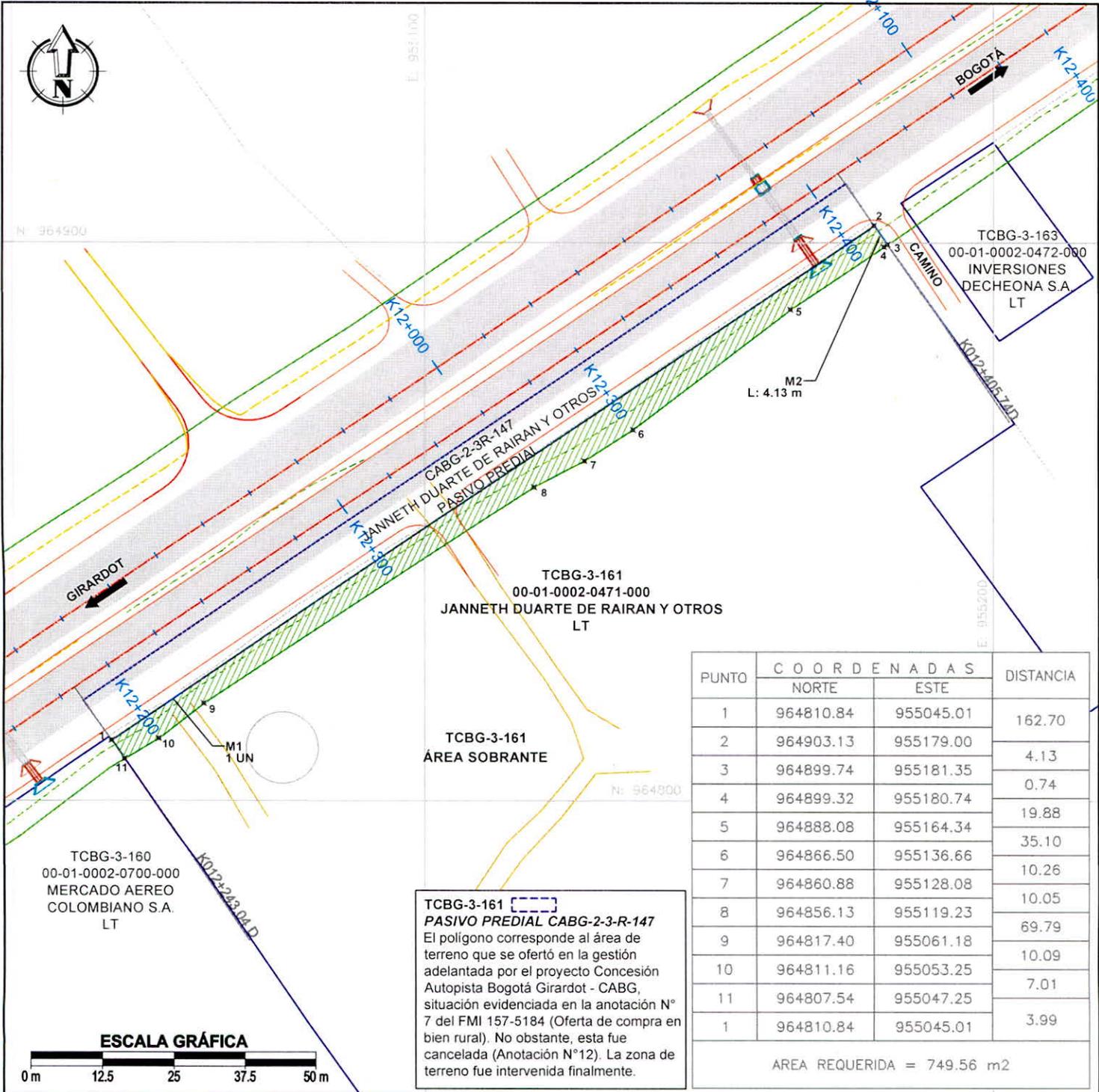
Miembro Comité
RAA AVAL-1053613805

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO

Director del proyecto
RAA AVAL-80095537

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ

Perito avaluador
RAA AVAL-1014242133



PUNTO	C O O R D E N A D A S		DISTANCIA
	NORTE	ESTE	
1	964810.84	955045.01	162.70
2	964903.13	955179.00	4.13
3	964899.74	955181.35	0.74
4	964899.32	955180.74	19.88
5	964888.08	955164.34	35.10
6	964866.50	955136.66	10.26
7	964860.88	955128.08	10.05
8	964856.13	955119.23	69.79
9	964817.40	955061.18	10.09
10	964811.16	955053.25	7.01
11	964807.54	955047.25	3.99
1	964810.84	955045.01	3.99

AREA REQUERIDA = 749.56 m2

TCBG-3-161 PASIVO PREDIAL CABG-2-3-R-147
 El polígono corresponde al área de terreno que se ofertó en la gestión adelantada por el proyecto Concesión Autopista Bogotá Girardot - CABG, situación evidenciada en la anotación N° 7 del FMI 157-5184 (Oferta de compra en bien rural). No obstante, esta fue cancelada (Anotación N°12). La zona de terreno fue intervenida finalmente.

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN
 ING. CATASTRAL Y GEODESTA
 M.P. 25222-119091 CND

APROBÓ: CESAR AUGUSTO LOPEZ GALAN
 ING. CATASTRAL Y GEODESTA
 M.P. 25222-21151 CND

AGENCIAS PARTICIPANTES:
 ANI (Agencia Nacional de Infraestructura), SEG (Sociedad de Estudios y Gerencia), INCOPLAN (Instituto Colombiano de Planificación), VIA40M (Vía Expresa), Ruta 40 (Consortio Vial).

ELABORÓ: INGRID BECERRA PORRAS
 ING. CATASTRAL Y GEODESTA
 M.P. 25222-348679 CND

DIBUJÓ: INGRID BECERRA PORRAS
 ING. CATASTRAL Y GEODESTA
 M.P. 25222-348679 CND

PROPIETARIO:
JANNETH DUARTE DE RAIAN Y OTROS

CONVENCIONES

- BORDE VIA PROYECTADA: Línea roja sólida
- EJE VIA PROYECTADA: Línea roja doble
- LINEA DE COMPRA: Línea verde sólida
- CHAFLAN DE LLENO: Línea verde punteada
- CHAFLAN DE CORTE: Línea verde trazo y espacio
- EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA: Línea azul punteada
- BORDE CICLO RUTA PROYECTADA: Línea azul sólida
- CAMINO O SENDERO: Línea amarilla punteada
- VIA EXISTENTE: Línea amarilla sólida
- AREA REQUERIDA: Área con hachuras verdes
- AREA CONSTRUIDA REQUERIDA: Área con hachuras rojas
- AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS: Área con hachuras azules
- AREA REMANENTE: Área con hachuras amarillas
- LINDERO: Línea azul con puntos
- POSTE: Símbolo de poste
- CERCAS: Símbolo de cercas
- FUENTES HIDRICAS: Símbolo de fuente
- LINEA ALTA TENSION: Símbolo de línea de alta tensión

CUADRO DE AREAS (M2)					FECHA ELAB.:	UNIDAD FUNCIONAL:	No. CATASTRAL
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:	09/09/2019	3	252900001000000020471000000000
749.56 m ²	34380.00 m ²	0.00 m ²	33630.44 m ²	0.00 m ²	ESCALA:	1 de 1	FICHA GRAFICA No. TCBG-3-161
					1:1000		