



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000020081

Bogotá D.C., **24 MAY 2023**

Señores:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS del señor MIGUEL JOSÉ SANABRIA BERMUDEZ identificado en vida (C.C N°2.864.421)

Predio denominado EL JARDÍN
Vereda Cucharal
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:

Notificación por AVISO de la Aclaración de Oferta Formal de Compra No. 202350000004371 del 19 de abril de 2023. Predio TCBG-4-034.

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 19 del mes de abril del año 2023 expidió la aclaración de Oferta Formal de Compra No. 202350000004371 por medio de la cual se dispone la adquisición de una (1) franja de terreno sobre un predio denominado EL JARDIN, Vereda Cucharal, Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, ubicada en las siguientes abscisas inicial: K004+857,18 I - Abscisas Final: K004+911,50; localizado en la margen Izquierda del proyecto AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT, Unidad Funcional 4, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. **157-2825** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Cedula Catastral No. **252900002000000040073000000000**, cuyo titular del derecho real de dominio es el

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

3905013


www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000020081

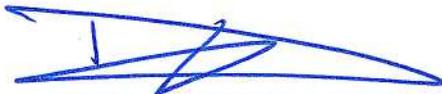
señor **MIGUEL JOSÉ SANABRIA BERMUDEZ** quien en vida se identificado en vida con cedula de ciudadanía N°2.864.421.

Que el día 20 del mes de abril del año 2023, se envió al predio la citación con radicado No. 202350000004381, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a través de la empresa de correo certificado de SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A. 4/72 con número de guía RA420984327CO la cual certificó que el documento fue entregado en su lugar de destino el día 26 de abril de 2023, así mismo la citación enunciada, fue publicada en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI, durante el periodo del 21 de abril de 2023 hasta su fecha de desfijación el día 27 de abril de 2023, donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal.

Así mismo, y en virtud de lo consignado en el artículo 69 ibidem, se emite el presente Aviso ante la imposibilidad de notificar a los herederos determinados e indeterminados de **MIGUEL JOSÉ SANABRIA BERMUDEZ** quien en vida se identificado en vida con cedula de ciudadanía N°2.864.421 y que a la fecha del presente aviso no hubiesen acreditado el parentesco con el propietario fallecido; en consecuencia, y en virtud a lo consignado en el artículo 69 ibidem, se procede a enviar a la dirección del predio y 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 aclaración de oferta de compra no procede recurso alguno y se entenderá notificada al finalizar el quinto día de la publicación del presente aviso en el lugar de destino de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 y 75 de la ley 1437 de 2011, en concordancia con el artículo 13 de la ley 9 de 1989.

Atentamente,



DIEGO ARROYO BAPTISTE

Gerente General Suplente

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

Aprobó: SN

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

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

3906013

www.via40express.com





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000004371

Bogotá D.C.,

19 ABR 2023

Señores:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS del señor MIGUEL JOSÉ SANABRIA BERMUDEZ identificado en vida (C.C N°2.864.421)

Predio denominado EL JARDÍN
Vereda Cucharal
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 dispone realizar **ACLARACIÓN A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA No. 202150000036821** de fecha 26 de agosto de 2021 y se dispone la adquisición de una franja de terreno sus construcciones principales, construcciones anexas, cultivos y especies, ubicados en las siguientes abscisas: Abscisa inicial **K004+857,18 I** – Abscisas Final **K004+911,50 I**; localizado en la margen Izquierda del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT**, unidad Funcional 4, a segregarse del Predio denominado EL JARDÍN, ubicado en la Vereda Cucharal, Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-290-00-02-00-00-0004-0073-0-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-2825** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-4-034**.

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

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000004371

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.

De manera que, el día 29 de septiembre de 2021 se notificó por Aviso, la Oferta formal de compra **No 202150000036821** de fecha 26 de agosto de 2021, emitida por el Concesionario, registrada en la anotación No.015 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No.157-2825 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá; No obstante, se hizo necesario realizar una revisión y ajuste en la construcción principal y anexas del avalúo comercial, así las cosas, el Concesionario determinó la necesidad de emitir la presente aclaración a la Oferta Formal de Compra a la titular del derecho real de dominio.

Así las cosas, mediante el presente, el Concesionario se permite aclarar la Oferta Formal de Compra **No202150000036821** de fecha 26 de agosto de 2021, en los siguientes términos:

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere por motivos de utilidad pública y de conformidad al artículo 58 de la Ley 388 de 1997, un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. TCBG-4-034, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado EL JARDÍN, ubicado en la Vereda Cucharal, Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-290-00-02-00-00-0004-0073-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-2825** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **TRESCIENTOS CUARENTA COMA SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (340,68 M²)**.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la Corporación **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C** de fecha **18 de noviembre de 2022**, por la suma de: **TRESCIENTOS SESENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$362.894.832,00)**

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

3906013
www.via40express.com





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000004371

Correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones principales, anexas, cultivos y especies, así:

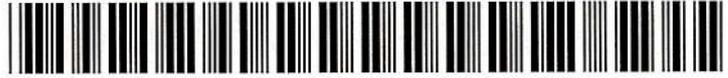
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m2	340,68	\$170.000	\$ 57.915.600
TOTAL DE TERRENO				\$ 57.915.600
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m2	178,41	\$963.000	\$ 171.808.830
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 171.808.830
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m	2,46	\$586.800	\$ 1.443.528
M2	m	27,48	\$708.600	\$ 19.472.328
M3	m2	21,78	\$123.700	\$ 2.694.186
M4	m2	373,74	\$167.000	\$ 62.414.580
M5	un	1	\$2.196.900	\$ 2.196.900
M6	un	1	\$350.300	\$ 350.300
M7	m2	96,42	\$462.000	\$ 44.546.040
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 133.117.862
CULTIVOS Y/O ESPECIES				
Cobertura Pastos Naturales	m2	206,04	\$255	\$ 52.540
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 52.540
TOTAL AVALUO				\$ 362.894.832

TOTAL AVALÚO: TRESCIENTOS SESENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$362.894.832,00).

Bogotá, D.C., 18 de noviembre de 2022.

Nos permitimos informarles 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 2º del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018.

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000004371

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 los propietarios tendrán 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, comunicarse al número telefónico 3013386685 y/o a los correos electrónicos correspondencia@consorcioruta40.com y jsarmiento@consorcioruta40.com.

Por otra parte, el Artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el Artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, que fue modificado por el Artículo 10° de la Ley 1882 de 2018, indica que será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que los propietarios o poseedores del predio renuncian a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente Ley por causas imputables a ellos mismos

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

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

En la presente oferta se incluye la solicitud de un permiso de intervención 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,

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



3966013
www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000004371

CONSTITUYÉNDOSE EN ENTREGA ANTICIPADA que se hace efectiva con la firma del presente acuerdo y la entrega material del predio.

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

Que sobre el inmueble objeto de adquisición parcial existen dos medidas cautelares, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-2825 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá:

- Medida cautelar: Embargo de La Sucesión, mediante Oficio 1714 de fecha 14 de septiembre de 2017, Proferido por el JUZGADO VEINTIDÓS (22) DE FAMILIA DE BOGOTÁ D.C Anotación No 019.
- Medida cautelar: consistente en OFERTA DE COMPRA EN BIEN RURAL-PREDIO TCBG-4-034, a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI, mediante el Oficio 36821 del 30 de septiembre de 2021, acto debidamente registrado en la anotación No. 020.

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.

Acompañó para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-4-034, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la Corporación **LONJA INMOBILIARIA DE**

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

3906013
www.via40express.com

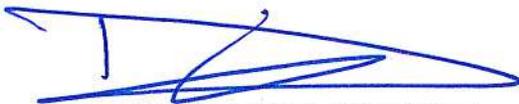




Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000004371

BOGOTÁ D.C de fecha de revisión **18** de **noviembre** de **2022**, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,



DIEGO ARROYO BAPTISTE
Representante Legal Suplente

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

Anexo: Copia de la Ficha Predial, Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Certificación de Uso de Suelo expedida por la Oficina de Planeación del municipio de Fusagasugá.

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |



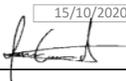
 		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-185
PROCESO		GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		VERSIÓN	001
FORMATO		FICHA PREDIAL		FECHA	18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT		UNIDAD FUNCIONAL	4	
CONTRATO No.:	APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016				
PREDIO No.	TCBG-4-034		SECTOR O TRAMO	JAIBANÁ-CUCHARAL	
ABSC. INICIAL	K004+857.18		MARGEN	Izquierda	
ABSC. FINAL	K004+911.50		LONGITUD EFECTIVA	54.32	

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO		CEDULA	2,864,421		MATRICULA INMOBILIARIA	157-2825	
MIGUEL JOSE SANABRIA BERMUDEZ		DIRECCION / EMAIL.	flor-acevedo@hotmail.com		CEDULA CATASTRAL		
		DIRECCION DEL PREDIO	EL JARDIN		2529000020000004007300000000		

VEREDA/BARRIO:	EL CUCHARAL	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES	
MUNICIPIO:	FUSAGASUGÁ	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	RESIDENCIAL	NORTE	62.29	MIGUEL JOSE SANABRIA BERMUDEZ (MJ 1-7)	
DPTO:	CUNDINAMARCA		0 - 7 % Plana	ORIENTE	12.78	MIGUEL JOSE SANABRIA BERMUDEZ (MJ 7-8)	
Predio requerido para:	TERCER CARRIL	TOPOGRAFIA		SUR	65.59	INCO ahora AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (MJ 8-16)	
				OCIDENTE	4.91	AGRICOLA CARDENAS HERMANOS S EN C (MJ 16-1)	

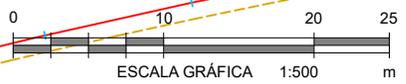
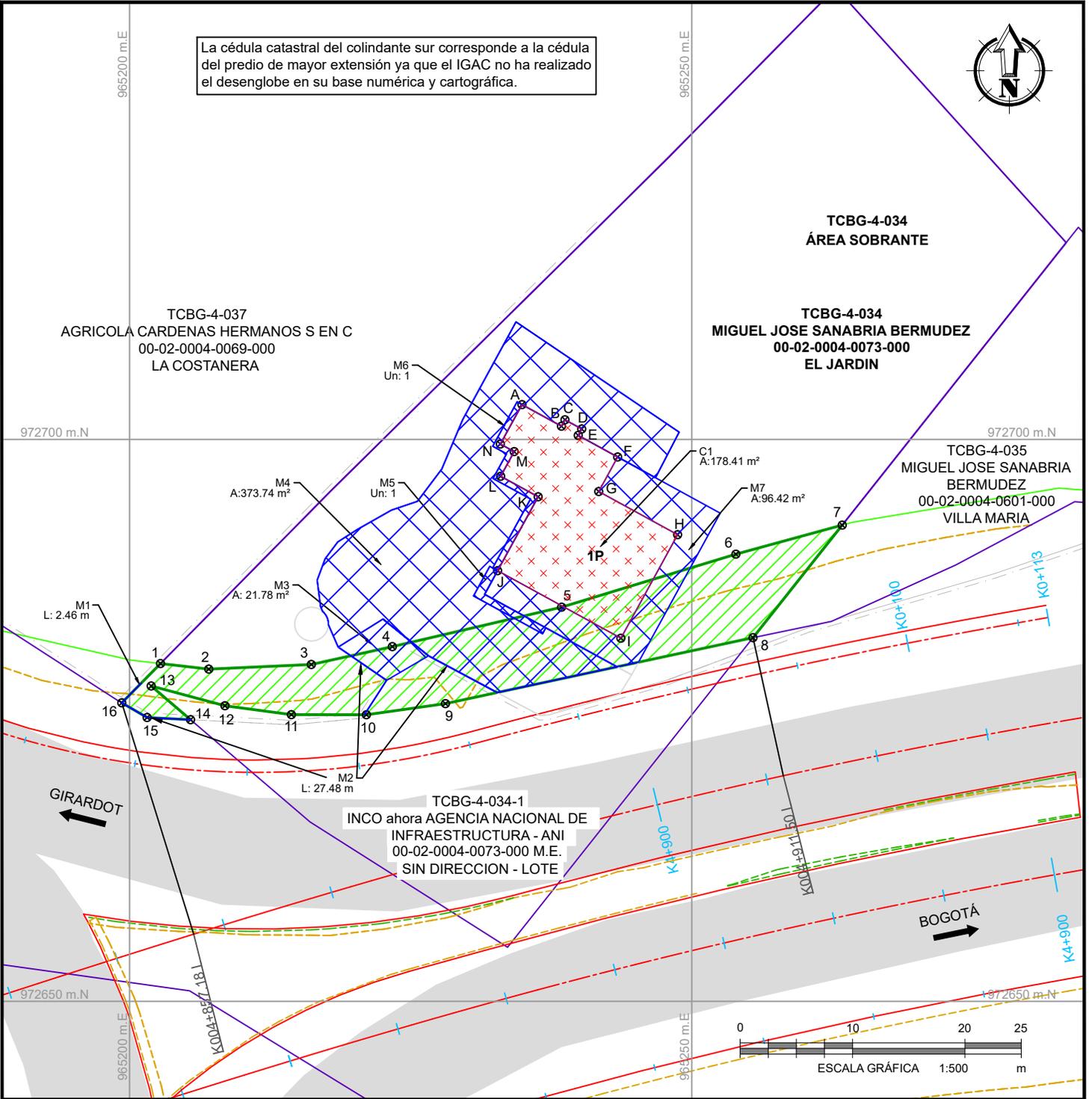
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES		CANTIDAD	UNID
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN	ITEM			
Cobertura Pastos Naturales	206.04		m2	1	C1: Vivienda de un piso con cimentación en mortero de 0,40 m de espesor, estructura en muros de carga en ladrillo bloque, paredes pañetadas, estucada y pintadas, puertas exteriores y ventanas con antepecho en carpintería metálica de ornamentación sencilla, piso en placa de concreto de 0,10 m de espesor enchapado y cubierta en teja de fibrocemento sobre cercha metálica. Distribución: Sala - Comedor cuenta con cielo raso en madera y ventaneria interior en carpintería metálica; Tres habitaciones con puertas en madera y marco metálico, una de estas cuenta con closet en madera de dimensiones 1.90 x 2.20 m de alto; Tres baños con piso y paredes enchapadas, mobiliario sencillo y división de duchas acrílico y marco metálico; Un apartamento con piso enchapado, paredes pañetadas y pintadas y cielo raso en madera, cuenta con Sala de star, Una habitación con closet en madera de dimensiones 1.60 x 2.00 m de altura, Un baño con piso y paredes enchapadas, mobiliario sencillo y división de ducha acrílico y marco metálico, dispone de mesón en granito de 1.50 x 0.60 x 0.80 m de alto; Cocina semi-integral con mesón en acero inoxidable de 7.20 x 0.55 x 1.00 m de alto con piso y paredes enchapadas y cielo raso en madera.	178.41	m2
				TOTAL AREA CONSTRUIDA		178.41	m2
				ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
				1	M1: Cerramiento en muro de ladrillo prensado de 0,60 m de alto y 0,30 m de espesor que soporta postes en concreto a cada 2,10 m y malla eslabonada de 1,50 m de altura con enredadera.	2.46	m
				2	M2: Cerramiento en muro de piedra de corte de corte de 1,60 m de alto 0,40 m de espesor que soporta tubos metálicos a cada 2,00 m y malla eslabonada de 1,60 m de alto con polisombra y enredadera.	27.48	m
				3	M3: Zona dura en concreto repellado de 0,20 m de espesor.	21.78	m2
				4	M4: Zona dura en piedra de corte y mortero de 0,30 m de espesor.	373.74	m2
				5	M5: Escalera a 4 pasos con forma de L en concreto enchapado de Longitud de 7,00 m, huella de 0,20 m y contra huella de 0,15 m.	1	Un
				6	M6: Jardinera contigua a C1 de 0,50 m de ancho con muro en piedra de corte y mortero de 0,30 m de alto y 0,10 m de espesor con piso en tierra.	1	Un
				7	M7: Enramada adosada a la construcción C1, cimentada en mortero de 0,40 m de espesor, con piso enchapado y soportes en tubo metálico de 8" (24) , con cubierta en fibrocemento sobre vigueta metálica.	96.42	m2
						SI/NO	
					Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?	No	
					Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	No	
					Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	No	
					Aplic Informe de análisis de Área Remanente?	No	
					De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?	N/A	

FECHA DE ELABORACIÓN:	15/10/2020	AREA TOTAL TERRENO	2610.02 m ²
Elaboró: JUAN SEBASTIAN CUELLAR SILVA M.P 25222-387258 CND		AREA REQUERIDA	340.68 m ²
		AREA REMANENTE	0.00 m ²
		AREA SOBRANTE	2269.34 m ²
		AREA TOTAL REQUERIDA	340.68 m ²

OBSERVACIONES:
<ul style="list-style-type: none"> * La información de la vereda registrada es suministrada por la Escritura Publica 86 del 18 de Enero de 2008 de la Notaría 2 de Fusagasugá. * El correo de contacto corresponde a Flor Acevedo una de las encargadas del predio en proceso de sucesión. * De la Construcción C1: Vivienda, se ocupan dentro del área requerida 17,45 m2. * De acuerdo a información dada por el propietario el anexo M1: Cerramiento fue elaborado en conjunto con el propietario del predio colindante TCBG-4-032; La longitud total requerida es de 4,92 m, de la cual le corresponden 2,46 m como se consigna en el presente insumo. * El anexo M2: Cerramiento tiene una longitud total de 70,92 m de los cuales 43,44 m se encuentran localizados en predio de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI, identificado como TCBG-4-034-1. * Del anexo M3: Zona Dura se ocupan dentro del área requerida 11,70 m2. * Del anexo M4: Zona Dura se ocupan dentro del área requerida 64,67 m2. * El anexo M4: Zona Dura se incluye en su totalidad dado que pierde funcionalidad al afectarse la Construcción C1. * Del anexo M5: Escalera se ocupan dentro del área requerida 1,52 m2. * El anexo M6: Jardinera se incluye en el presente inventario a pesar de estar fuera del área requerida dado que pierde funcionalidad al afectarse la Construcción C1. * Del anexo M7: Enramada se ocupan dentro del área requerida 39,30 m2. * El predio cuenta con servicio público de energía eléctrica prestado por la empresa ENEL Condensa con número de medidor T110121847; Acueducto y alcantarillado prestado por la empresa EMSERFUSA con numero de medidor Q14CA017368 y Acueducto Veredal con número de medidor 12104441. Debido a que los medidores se encuentran dentro del área requerida para la ejecución del proyecto, serán objeto de traslado. * Se registra en el Folio 157-2825 anotación No. 17 Compraventa Parcial de 589,98 m2 en favor de la ANI; área actualmente requerida por el proyecto e identificada con FMI 157-103984 y TCBG-4-034-1.

Revisó y Aprobó: Ing. CESAR AUGUSTO LÓPEZ GALÁN M.P: 25222-21137 CND

La cédula catastral del colindante sur corresponde a la cédula del predio de mayor extensión ya que el IGAC no ha realizado el desenglobe en su base numérica y cartográfica.



AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

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

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

<p>INTERVENTORIA: SEG CONSORCIO SEG-INCOPLAN</p>	<p>CONCESIONARIO:</p>	<p>CONSORCIO VIAL</p>
-----------------------------------------------------------------	-----------------------	-----------------------

ELABORÓ: JUAN SEBASTIÁN CUELLAR SILVA
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-387258 CND

DIBUJÓ: JUAN SEBASTIÁN CUELLAR SILVA
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-387258 CND

PROPIETARIO:
MIGUEL JOSE SANABRIA BERMUDEZ

CONVENCIONES			
BORDE VIA PROYECTADA	— (Red dashed line)	AREA REQUERIDA	(Green hatched box)
EJE VIA PROYECTADA	— (Red solid line)	AREA CONSTRUIDA REQUERIDA	(Red hatched box)
LINEA DE COMPRA	— (Green solid line)	AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS	(Blue hatched box)
CHAFLAN DE LLENO	— (Green dashed line)	AREA REMANENTE	(Yellow hatched box)
CHAFLAN DE CORTE	— (Yellow dashed line)	LINDERO	— (Purple solid line)
EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA	— (Magenta solid line)	POSTE	⊙ (Blue circle with dot)
BORDE CICLO RUTA PROYECTADA	— (Magenta dashed line)	CERCAS	-x-x- (Black dashed line)
CAMINO O SENDERO	— (Brown solid line)	FUENTES HIDRICAS	— (Blue dashed line)
VIA EXISTENTE	— (Grey solid line)	LINEA ALTA TENSION	— (Grey dashed line)

CUADRO DE AREAS (M2)				
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:
340.68 m ²	2610.02 m ²	178.41 m ²	2269.34 m ²	0.00 m ²

FECHA ELAB.:
15/10/2020

ESCALA:
1:500

UNIDAD FUNCIONAL:
4

PLANO:
1 de 2

No. CATASTRAL
252900002000000040073000000000

FICHA GRAFICA No.
TCBG-4-034

Bogotá D.C., 15 de febrero de 2023

CSI-ANI-OBRA-05186
Al contestar favor citar este consecutivo

Doctor
LAURENT CAVROIS
Director de Proyecto
CONCESIONARIO VIA 40 EXPRESS SAS
Ciudad.

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

Asunto. Predial Avalúos: Resultado de la segunda revisión en atención a las observaciones por parte del concesionario a los avalúos de las entregas Noviembre 1 (Comunicado Vía 40 express 202350000002691 del 17/01/2023), Noviembre 2 (Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002671 del 17/01/2023), Noviembre 3 (Comunicado Vía 40 Exprés PENDIENTE) para la aprobación de Interventoría.

Respetado Doctor,

En atención a los oficios del asunto y verificadas las respuestas emitidas por el Concesionario, referente a las observaciones realizadas a la revisión de cuarenta y un (41) informes de avalúos y según lo dispuesto en el capítulo IV, numeral 8.6, literales (i), (j) del apéndice 7 del contrato de Concesión, la Interventoría procede a la emitir respuesta, en los siguientes términos:

El Concesionario presentó a la Interventoría el Comunicado Vía 40 Exprés 202350000005841 del 02/02/2023 con recibido de interventoría el 07/02/2023, solicitando la firma de aprobación de 41 avalúos comerciales corporativos.

Hecha la revisión del caso, de los anteriores cuarenta y un (41) avalúos, la Interventoría aprueba y firma en físico veinte (20) avalúos el día 13/02/2023, se devuelven dos (2) avalúos para ajustes.

Cabe anotar, que de los diecinueve avalúos (19) correspondientes a la entrega de noviembre 2023, tres (3) están pendientes por firma de Interventoría hasta que el Concesionario presente el oficio de respuesta a las observaciones de dicha entrega.

RESULTADO FIRMA DE APROBACION PARA 22 AVALÚOS

#	Avalúo	Aprobado Si/No	Comunicaciones	Nota
1	TCBG-1-259	SÍ	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 04/nov./2022
2	TCBG-3-027	SÍ	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos.	Informe de avalúo fechado el 01/nov./2022

#	Avalúo	Aprobado Si/No	Comunicaciones	Nota
			Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	
3	TCBG-3-142	SÍ	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000076591, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04933 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002671 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechaado el 02/mar./2022 Revisión de 25/nov./2022
4	TCBG-3-276	SÍ	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechaado el 04/nov./2022
5	TCBG-3-368	SÍ	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechaado el 01/nov./2022
6	TCBG-4-034	SÍ	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechaado el 18/nov./2022
7	TCBG-4-068	SÍ	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechaado el 28/oct./2022
8	TCBG-4-134	SÍ	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos.	Informe de avalúo fechaado el 11/nov./2022

#	Avalúo	Aprobado Si/No	Comunicaciones	Nota
			Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	
9	TCBG-4-138	sí	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 28/oct./2022
10	TCBG-5-014	sí	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 18/nov./2022
11	TCBG-5-015	sí	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 18/nov./2022
12	18 TCBG-5-025	sí	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 18/nov./2022
13	21 TCBG-5-220	sí	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 18/nov./2022

#	Avalúo	Aprobado Si/No	Comunicaciones	Nota
14	22 TCBG-6-156-2	SÍ	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 28/oct./2022
15	23 TCBG-6-319	SÍ	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 04/nov./2022
16	24 TCBG-6-381	SÍ	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 04/nov./2022
17	TCBG-6-406	SÍ	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 18/nov./2022
18	TCBG-6-881	SÍ	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 02/nov./2022
19	TCBG-6-883	SÍ	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 18/nov./2022

#	Avalúo	Aprobado Si/No	Comunicaciones	Nota
20	TCBG-7-024	No	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 01/nov./2022 No se aprueba: Se reitera que tanto la ficha como el plano predial aún no han sido aprobados
21	TCBG-7-184	No	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 18/nov./2022 No se aprueba: Se reitera la inconsistencia entre las áreas catastral y ficha predial debido a que se trata de un predio baldío.
22	TCBG-7-191	Sí	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 28/oct./2022

Cordialmente,
CARLOS ARTURO CONTRERAS DURAN

Firmado digitalmente por CARLOS ARTURO CONTRERAS DURAN
Número de identificación: 9142. NIT: 901.005.269-5
INTERVENTORIA: CARLOS ARTURO CONTRERAS DURAN
BOGOTÁ D.C. - INCOPLAN S.A. - INTERVENTORIA
Fecha: 2023.11.17 09:43:05
Correo: CARLOS@INCOPLAN-BOGOTA.DC

CARLOS ARTURO CONTRERAS DURAN
Director de Interventoría
CONSORCIO SEG-INCOPLAN

c.c: Archivo

c.c: Dr. Jorge Eliecer Rivillas Herrera, Experto G3-08, VP Ejecutiva, Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.

Proyectó: NC
Revisó: OUC
Aprobó: CACD



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-4-034

CLASE DE INMUEBLE: RURAL - LOTE DE TERRENO
CON CONSTRUCCIÓN

DIRECCIÓN: EL JARDIN

VEREDA/BARRIO: EL CUCHARAL

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.

BOGOTÁ D.C., NOVIEMBRE 18 DE 2012





TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN GENERAL	4
1.1. SOLICITANTE.....	4
1.2. TIPO DE INMUEBLE	4
1.3. TIPO DE AVALÚO	4
1.4. DEPARTAMENTO	4
1.5. MUNICIPIO	4
1.6. VEREDA O CORREGIMIENTO.....	4
1.7. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	4
1.8. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA.....	4
1.9. USO ACTUAL DEL INMUEBLE.....	4
1.10. USO POR NORMA	4
1.11. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO	4
1.12. FECHA DE VISITA AL PREDIO	4
1.13. FECHA DE INFORME DE AVALÚO.....	4
2. DOCUMENTOS CONSULTADOS	4
3. INFORMACIÓN JURÍDICA	5
3.1. PROPIETARIOS	5
3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN.....	5
3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA	5
3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS.....	5
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	5
4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR	5
4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE.....	6
4.3. TOPOGRAFÍA.....	6
4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS.....	6
4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS	6
4.6. SERVICIOS PÚBLICOS	6
4.7. SERVICIOS COMUNALES.....	6
4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE.....	6
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.....	6
6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	8
6.1. UBICACIÓN	8
6.2. ÁREA DEL TERRENO.....	8



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



1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017 de prestación de servicios Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno con construcción
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.5. **MUNICIPIO:** Fusagasugá.
- 1.6. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** El cucharal.
- 1.7. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** El Jardin.
- 1.8. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K004+857,18 l y abscisa final K004+911,50 l.
- 1.9. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Residencial.
- 1.10. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del municipio de Fusagasugá – Cundinamarca el predio se encuentra en suelo rural y su uso por norma es CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES.

1.11. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

4

Cédula. Catastral actual	25-290-00-02-00-00-0004-0073-0-00-00-0000
Área de terreno	2.610,0 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	444,0 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2022	\$ 166.417.000

Fuente: Consulta catastral.

- 1.12. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 19 de octubre de 2022.
- 1.13. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 18 de noviembre de 2022.

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Ficha Predial del PREDIO TCBG-4-034.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-4-034
- Certificado Catastral.
- Títulos de Adquisición.
- Folio de matrícula inmobiliaria 157-2825.



3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

NOMBRES	IDENTIFICACIÓN
MIGUEL JOSE SANABRIA BERMUDEZ	C.C. No. 2.864.421

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Escritura Pública No. 554 del 2 de abril de 1997 de la Notaría 22 de Bogotá.

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 157-2825.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria N° 157-41299 emitido por la Oficina de Instrumentos Públicos de Fusagasugá que reposa en el expediente, y los títulos de adquisición analizados, se determinó que sobre el predio objeto de estudio NO recae ninguna medida cautelar limitación o gravamen.

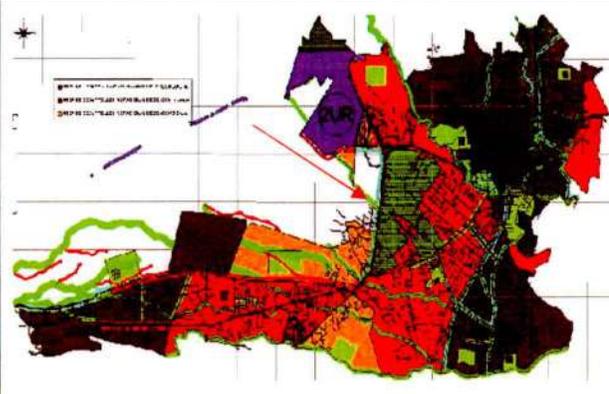
- Embargo de la sucesión, mediante Oficio 1.714 del 14 de septiembre de 2017 proferido por el Juzgado 22 De Familia Bogotá D.C

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

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: La El vereda Cucharal, en donde se ubica el predio objeto de avalúo se encuentra en un sector determinado de la siguiente forma: se localiza en el perímetro urbano del municipio de Fusagasugá, y delimita de la siguiente manera, al norte con la vía de Fusagasugá - Sylvania; al oriente con la carrera 24; al sur la avenida calle 8a de Fusagasugá en el departamento de Cundinamarca; al occidente con la carrera 23 de Fusagasugá.¹

LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ – CUNDINAMARCA

Fuente: Google Maps, Consulta: 18 de noviembre de 2022
[https://www.google.com/maps/place/FUSAGASUGÁ + CUNDINAMARCA](https://www.google.com/maps/place/FUSAGASUGÁ+CUNDINAMARCA)

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



PREDIO TCBG-4-034

- 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 el uso residencial.
- 4.3. **TOPOGRAFIA:** La superficie del sector es de topografía plana (0-7%).
- 4.4. **CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico Templado humedo. La altura promedio es de 1700 msnm, y la temperatura media anual es de 20 °C. ²
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MQXb, cuenta con un valor potencial de 49, y las siguientes características ³:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLÓGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MQXB	Templado Humedo	Depósitos aluvio coluviales	Humic Hapludults, Typic Hapludaifs	Moderados a profundos, bien drenados, Fertilidad moderada	No Aplica

- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.
- 4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera municipal del municipio de Fusagasugá.
- 4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al Centro del municipio, por lo cual es de fácil acceso, se puede acceder por la Carretera Nacional Girardot-Bogotá, la cual se encuentra en buen estado de conservación, y su acceso se puede realizar mediante servicio particular, público individual (taxi) y/o moto taxi y público colectivo (rutas urbanas) a cualquier hora, 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

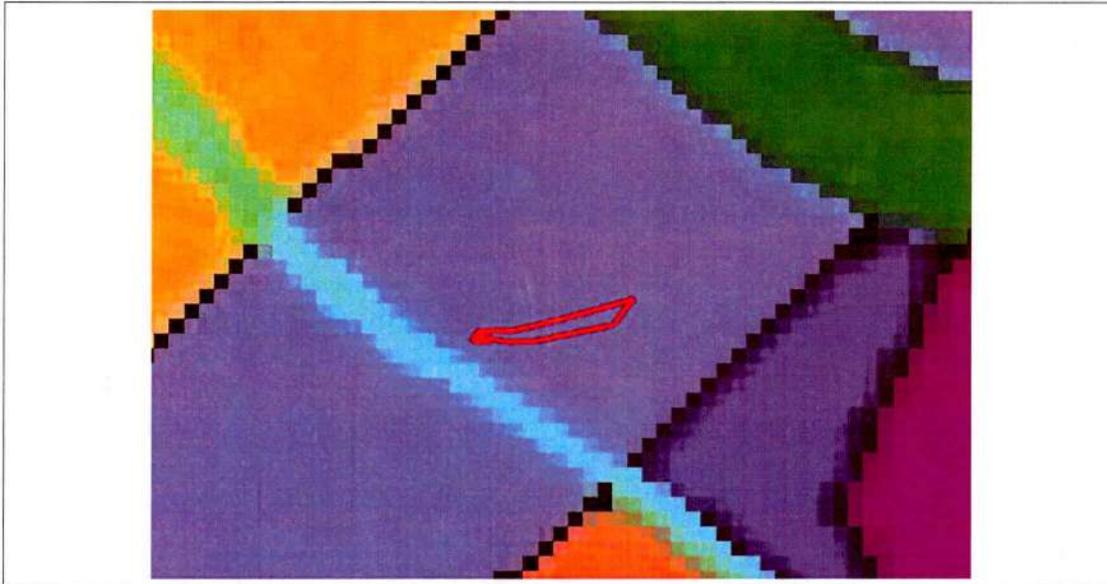
² Ibid.

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., 2000.



PREDIO TCBG-4-034

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 CORREDOR VIAL DE SERVICIOS PÚBLICOS (Ver anexo 15.2 – Certificación uso del suelo).



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	420.112,63 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	1'753.438,38 M2
■ ZONA SUBURBANO 3	14'652.164,90 M2
■ CENTROS POBLADOS	183.176,89 M2
■ ZONA URBANA	13'732.034,83 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 DUAL.
—	RIO'S PRINCIPALES
—	DIVISION PREDIAL

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



6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN: Se trata de un predio ubicado a 1,25 km aproximadamente del perímetro urbano del municipio de Fusagasugá Cundinamarca, en una zona suburbana.

UBICACIÓN DEL PREDIO



Fuente: Google Earth, Consulta: 18 de noviembre de 2022.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	2.610,02 m ²
ÁREA REQUERIDA:	340,68 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	2.269,34 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	340,68 m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-4-034.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	62,29 m	MIGUEL JOSE SANABRIA BERMUDEZ (MJ 1-7)
ORIENTE	12,78 m	MIGUEL JOSE SANABRIA BERMUDEZ (MJ 7-8)
SUR	65,59 m	INCO ahora AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (MJ 8-16)
OCCIDENTE	4,91 m	AGRICOLA CARDENAS HERMANOS S EN C (MJ 16-1)

Fuente: Ficha predial TCBG-4-034.



- 6.4. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por la vía Nacional 40 Girardot-Bogotá, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con una calzada en doble sentido.
- 6.5. **SERVICIOS PUBLICOS:** De acuerdo con lo descrito en la Ficha Predial y con lo observado en campo, no se cuenta con acometidas de servicios públicos. (Ver observaciones generales de Ficha predial TCBG 4-034).
- 6.6. **UNIDADES FISIAGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 340,68 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Templado humedo, con topografía plana(0-7%), su uso actual es Residencial, cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a CORREDOR VIAL DE SERVICIOS.
- 6.7. **ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial presenta la siguiente construcción principal.

CONSTRUCCIÓN	USO	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
C1: C1: Vivienda de un piso con cimentación en mortero de 0,40 m de espesor, estructura en muros de carga en ladrillo bloque, paredes pañetadas, estucada y pintadas, puertas exteriores y ventanas con antepecho en carpintería metálica de ornamentación sencilla, piso en placa de concreto de 0,10 m de espesor enchapado y cubierta en teja de fibrocemento sobre cercha metálica. Distribución: Sala – Comedor cuenta con cielo raso en madera y ventaneria interior en carpintería metálica; Tres habitaciones con puertas en madera y marco metálico, una de estas cuenta con closet en madera de dimensiones 1.90 x 2.20 m de alto; Tres baños con piso y paredes enchapadas, mobiliario sencillo y	Residencial	178,41 m ²	16	Bueno	70



división de duchas acrílico y marco metálico; Un apartamento con piso enchapado, paredes pañetadas y pintadas y cielo raso en madera, cuenta con Sala de estar, Una habitación con closet en madera de dimensiones 1.60 x 2.00 m de altura, Un baño con piso y paredes enchapadas, mobiliario sencillo y división de ducha acrílico y marco metálico, dispone de mesón en granito de 1.50 x 0.60 x 0.80 m de alto; Cocina semi-integral con mesón en acero inoxidable de 7.20 x 0.55 x 1.00 m de alto con piso y paredes enchapadas y cielo raso en madera					
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--	--

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

ÍTEM	CARACTERÍSTICAS
	C1
CIMENTACIÓN	Mortero y concreto
ESTRUCTURA	Muros de carga
ENTREPISO	No aplica
FACHADA	Pañete y pintura
CUBIERTA	Teja de fibrocemento
CIELO RASO	Madera
PISOS	Cerámica
COCINA	Semi integral
BAÑOS	Mobiliario sencillo
ACABADOS BAÑO	Cerámica
ACABADOS MUROS	Pañete y pintura
OTROS	No presenta
VETUSTEZ	16 años
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno



6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES: La franja objeto de adquisición predial no presenta las construcciones tipificadas como anexo.

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Cerramiento en muro de ladrillo prensado de 0,60 m de alto y 0,30 m de espesor que soporta postes en concreto a cada 2,10 m y malla eslabonada de 1,50 m de altura con enredadera de ornamentación sencilla.	2,46	m	16	Bueno	70
M2: Cerramiento en muro de piedra decorte de corte de 1,60 m de alto 0,40 m de espesor que soporta tubos metálicos a cada 2,00 m y malla eslabonada de 1,60 m de alto con polisombra y enredadera.	27,48	m	16	Bueno	100
M3: Zona dura en concreto repellido de 0,20 m de espesor.	21,78	m2	16	Bueno	100
M4: Zona dura en piedra de corte y mortero de 0,30 m de espesor.	373,74	m2	16	Bueno	100
M5: Escalera a 4 pasos con forma de L en concreto enchapado de Longitud de 7,00 m, huella de 0,20 m y contra huella de 0,15 m.	1	un	16	Bueno	100
M6: Jardinera contigua a C1 de 0,50 m de ancho con muro en piedra de corte y mortero de 0,30 m de alto y 0,10 m de espesor con piso en tierra.	1	un	16	Bueno	100
M7: Enramada adosada a la construcción C1, cimentada en mortero de 0,40 m de espesor, con piso enchapado y soportes en tubo metálico de 8" (24), con cubierta en fibrocemento sobre vigueta metálica.	96,42	m2	16	Bueno	60

11

6.10. CULTIVOS ESPECIES: La franja objeto de adquisición predial al momento de visita presenta los siguientes cultivos y/o especies, objeto de avalúo.

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD
Cobertura de pastos naturales	206,04	m ²



7. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio se siguen los lineamientos normativos establecidos en el Decreto No. 1170 del 2015, el cual compila las disposiciones del Decreto 1420 del 1998, y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 de 2008.

MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.

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

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Ya que no se trata de una edificación nueva, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y la depreciación por estado de conservación, para eso se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, para así hallar el valor actual de la construcción.

12

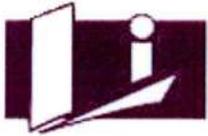
8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

Unidad Fisiográfica 1

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

ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGÁ								
ÍTEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (M2)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)
1	3208054604	Pedro Baquero	Fusagasugá	La Puerta	Lote	\$ 2.200.000.000	11500	0,00
2	3105606236	Nelson Campos	Fusagasugá	La Puerta	Casa Quinta	\$ 2.600.000.000	6590	1134,00
3	3114777439	Gabriel	Fusagasugá	La Puerta	Finca	\$ 1.800.000.000	3015	1096,00
4	3204960118	Alfredo Bernal	Fusagasugá	La Puerta	Finca	\$ 950.000.000	4428	Global

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

ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGÁ												
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		VALOR TOTAL
								ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)	ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)	
1	3208054604	Pedro Baquero	Fusagasugá	La Puerta	Lote	\$ 2.200.000.000,00	\$ 1.980.000.000,00	11.500	\$ 172.174	0,00	0	\$ -
2	3105606236	Nelson Campos	Fusagasugá	La Puerta	Casa Quinta	\$ 2.600.000.000,00	\$ 2.340.000.000,00	6.590	\$ 165.797	1.134,00	1100000	\$ 1.247.400.000
3	3114777439	Gabriel	Fusagasugá	La Puerta	Finca	\$ 1.800.000.000,00	\$ 1.620.000.000,00	3.015	\$ 166.527	1.096,00	1020000	\$ 1.117.920.000
4	3204960118	Alfredo Bemal	Fusagasugá	La Puerta	Finca	\$ 950.000.000,00	\$ 855.000.000,00	4.428	\$ 175.023		Global	\$ 80.000.000
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 169.880,13						
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						4.458,03	LÍMITE SUPERIOR	\$ 174.338,16				
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						2,62%	LÍMITE INFERIOR	\$ 165.422,10				

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.

13

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO**10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)****Unidad Fisiográfica 1**

MERCADO			
ÍTEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR TERRENO/M2
1	La Puerta	Lote	\$ 172.174
2	La Puerta	Casa Quinta	\$ 165.797
3	La Puerta	Finca	\$ 166.527
4	La Puerta	Finca	\$ 175.023
PROMEDIO			\$ 169.880
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			4.458
COEF DE VARIACIÓN			2,62%
LÍMITE SUPERIOR			\$ 174.338,16
LÍMITE INFERIOR			\$ 165.422,10

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 FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Metro Cuadrado	m ²	\$170.000

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad Fisiográfica 1

Oferta 1: Lote esquinero sobre vía panamericana, de 11.500 m² totalmente cercado en ladrillo y reja, tiene uso comercial de alto impacto, cercano a condominios y al monumento de los héroes. Fuente: información verificada en campo.

Oferta 2: Casa Quinta sobre vía panamericana, con un área de terreno de 6.590 m², casa de 3.590 m² tipo colonial, piscina, quioscos, baños, turco, polideportivo, estanque para peces. Cuenta con construcción secundaria con 3 habitaciones y baño privado, además de parqueaderos cubiertos. Totalmente cercada. Fuente: información verificada en campo.

14

Oferta 3: Finca sobre vía panamericana, cuenta con 15 habitaciones de 5m x 5m cada una y baño privado, piscinas, tanque de agua, árboles frutales. Tiene 2.515 m² según escritura y 500 m² más de ronda de río con vegetación nativa. Fuente: información verificada en campo.

Oferta 4: Finca sobre vía panamericana, cuenta con 4.428 m² de terreno, con construcciones no funcionales debido a su antigüedad. Fuente: información verificada en campo.

10.3. EJERCICIO RESIDUAL

Para el presente informe de avalúo no se realiza ejercicio residual.

10.4. SERVIDUMBRES

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



10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN

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

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1. 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 203.

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales ni construcciones anexas.

La franja objeto de adquisición predial presenta la siguiente construcción principal:

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1	16	70	22,86%	2	16,21%	\$1.149.303,20	\$186.319,95	\$962.983,25	\$ 963.000

15

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	16	70	22,86%	2	16,21%	\$700.318,24	\$113.532,49	\$586.785,75	\$ 586.800
M2	16	100	16,00%	2	11,57%	\$801.353,41	\$92.738,23	\$708.615,18	\$ 708.600
M3	16	100	16,00%	2	11,57%	\$139.881,74	\$16.188,09	\$123.693,65	\$ 123.700
M4	16	100	16,00%	2	11,57%	\$188.886,66	\$21.859,52	\$167.029,14	\$ 167.000
M5	16	100	16,00%	2	11,57%	\$2.484.445,98	\$287.517,48	\$2.196.928,50	\$ 2.196.900
M6	16	100	16,00%	2	11,57%	\$396.171,55	\$45.847,74	\$350.323,81	\$ 350.300
M7	16	60	26,67%	2	18,99%	\$570.226,38	\$108.273,51	\$461.952,87	\$ 462.000

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

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

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Pasto Naturales	206.04	m ²	\$255

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



13. CONSIDERACIONES GENERALES

- El predio presenta una ubicación con frente sobre la 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 un topografía definida como plana(0-7%)
- El área requerida no presenta servidumbres en el área de terreno requerida.
- El área requerida no presenta zona de protección en el área de terreno requerida.
- Al no poder ingresar a la construcción principal C1 y sus anexos M1, M2, M3, M4, M5, M6 y M7, se toman los acabados evidenciados en el registro fotográfico de los insumos prediales suministrados por el Solicitante.
- De acuerdo a lo establecido por el Decreto 1170 del 2015, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- 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.

16



14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m2	340,68	\$170.000	\$ 57.915.600
TOTAL DE TERRENO				\$ 57.915.600
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m2	178,41	\$963.000	\$ 171.808.830
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 171.808.830
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m	2,46	\$586.800	\$ 1.443.528
M2	m	27,48	\$708.600	\$ 19.472.328
M3	m2	21,78	\$123.700	\$ 2.694.186
M4	m2	373,74	\$167.000	\$ 62.414.580
M5	un	1	\$2.196.900	\$ 2.196.900
M6	un	1	\$350.300	\$ 350.300
M7	m2	96,42	\$462.000	\$ 44.546.040
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 133.117.862
CULTIVOS Y/O ESPECIES				
Cobertura Pastos Naturales	m2	206,04	\$255	\$ 52.540
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 52.540
TOTAL AVALUO				362.894.832

TOTAL AVALÚO: TRESCIENTOS SESENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$362.894.832,00).

INTERVENTORIA
SEG INCOPLAN
13/2/23

Bogotá, D.C., 18 de noviembre de 2022.

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL 1014242133

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director del proyecto
RAA AVAL-80095537



15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

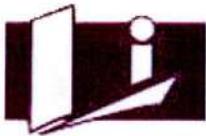
ENTORNO



ENTORNO



Nota: Debido a que el día que se realizó la visita de reconocimiento al predio no se permitió el ingreso del perito, no se cuenta con registro fotográfico de las construcciones principales, anexos constructivos y cultivos y/o especies. no obstante, se utilizó el registro fotográfico de la ficha predial, que permitió realizar la respectiva revisión para estado de conservación y materiales constructivos.



15.2. CERTIFICADO USO DE SUELO

	FORMATO EXPEDICION CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANISTICO	Código: FD-DI-0XX
	PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO	Versión: 1 Página: 1 de 3
Elaboró: Profesional Universitario MEDICINA	Revisó: Secretario de Planeación Profesional Universitario	Aprobó: Comité VECI - CALIDAD - Avance

FECHA: 18 DE OCTUBRE DE 2018

RADICACION: 0305

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO	
Propietario: SÁBARRIA BERMUDEZ MIGUEL JOSÉ Número Catastral: 05-02-0004-0073-000 Número Matricula Inmobiliaria: 157-2820 Área del predio: 2.419 m ² Área construida: 444 m ² Clasificación del Suelo: RURAL Localización: CUCUNARAL Dirección: EL JARDÍN Datos del solicitante: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI Número de radica: 05-2018022864	
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	
Diferenciado: NO Detalles del terreno: NO Curvas de nivel: NO Localización del predio: NO Cuadro de coordenadas: NO Cuadro de mojonera y distancias: NO Cuadro de áreas: NO Identificación de Vecinos de los predios colindantes: NO	
DEFINICIÓN	
AFECTACIONES HEDRICAS Ronda Hídrica	NINGUNA
AFECTACIONES VIALES Plan Vial:	VIA PANAMERICANA 1. Faja de retiro forzosa desde la Ley de vía (Ley 1226 de 2008). 2. Arteriales o de primer orden: Las vías que conforman el sistema Nacional de Carreteras o red via Nacional, 60 metros. 3. Franja de adelantamiento (Decreto 4066 de 2008), 03 metros. 4. Calzada de desdoblamiento de ingreso al predio (Decreto 4095 de 2008), 58 metros.
NOTA: SE DEBE PARACIONAR MÍNIMO 30 METROS A PARTIR DEL PUE DE LA CALZADA EXTREMA DE LA VIA PANAMERICANA	
ÁREAS DE RESERVA O ZONA DE PROTECCIÓN: PATRIMONIO DE INTERES CULTURAL	NINGUNA
OTRAS AFECTACIONES	NINGUNA

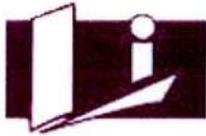


	FORMATO EXPEDICION CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANISTICO	Código: FO-DI-0XX
	PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO	Versión: 1
Elaboró: Profesional Universitario		Página: 2 de 3
Revisó: Secretario de Planeación Profesional Universitario		Aprobó: Comité MECI - CALIDAD - Alcalde

FECHA: 18 DE OCTUBRE DE 2018

RADICACION: 0305

OBSERVACIONES
<ul style="list-style-type: none"> • Dar cumplimiento a la Norma Sísra Resoluto Colombiana (NSR-2010) Ley 460 del 97 Según su categoría • Anexa: Factibilidad de servicio públicos, con planes de esquemas, enlace al servicio público (sewerette, red eléctrica.) • El presente concepto de uso de suelo se aplica con base en el Acuerdo 29 del 2001 Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T) y los Decretos que lo reglamentan. • El presente concepto es de carácter informativo. No constituye un permiso de funcionamiento. Ni otorga derechos ni obligaciones al peticionario. (Número 3 Artículo 51 del Decreto 1489 de 2010, recopilado por el Decreto 1977 de 2015). • Si este concepto de uso del suelo permite una actividad comercial deberá cumplir con lo siguiente: <ul style="list-style-type: none"> a. Los requisitos exigidos en la ley 232 del 95. b. La actividad comercial se deberá 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)
<p>FOTOGRAFIA AEREA DEL PREDIO DE ESTUDIO</p> <p>USO DEL SUELO SEGÚN ACUERDO 029/2001 Y/O DECRETOS QUE LO REGLAMENTAN</p> <p>ARTÍCULO 316 - ZONAS SUB-URBANAS</p> <p>DEFINICIÓN: El suelo suburbano lo conforman 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 puedan ser objeto de desarrollo con modalidades 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.</p> <p>Sección 2. ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO RURAL EN EL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ</p> <p>Para la clasificación de los usos de suelo en la zona rural se establecen las siguientes zonas: (Ver plano No. 12)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ZONA DE PROTECCIÓN 2. ZONA DE CONSERVACION HIDROLOGICA Y DE NACIMIENTOS 3. ZONAS DE AMORTIGUACION DE AREAS PROTEGIDAS 4. ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA 5. ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL 6. ZONA PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA CAMPESTRE. 7. PARQUE DE ACTIVIDAD ECONOMICA 8. CONDOMINIO RURAL DE SERVICIOS RURALES 9. ZONA MULTIPLE ESPECIAL <p>PARAGRAFO 1: En la zona rural se establece una categoría de zona suburbana. Para esta zona se le otorga el uso de vivienda campestre, recreacional y turística, de acuerdo a lo establecido en el plano de zonificación del suelo rural (Plano No. 12).</p>



15.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA									
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU									
4-034									
CONSTRUCCION	ITEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem
C1	Vivienda de un piso con cimentación en mortero de 0.40 m de espesor, estructura en muros de carga en ladrillo bloque, paredes pañetadas, estucada y pintadas, puertas exteriores y ventanas con antepecho en carpintería metálica de ornamentación sencilla, piso en placa de concreto de 0,10 m de espesor enchapado y cubierta en teja de fibrocemento sobre cercha metálica. Distribución: Sala-Comedor cuenta con cielo raso en madera y ventanera interior en carpintería metálica; Tres habitaciones con puertas en madera y marco metálico, una de estas cuenta con closet en madera de dimensiones 1.90 x 2.20 m de alto; Tres baños con piso y paredes enchapadas, mobiliario sencillo y división de duchas acrílico y marco metálico; Un apartamento con piso enchapado, paredes pañetadas y pintadas y cielo raso en madera, cuenta con Sala de estar, Una habitación con closet en madera de dimensiones 1.60 x 2.00 m de altura, Un baño con piso y paredes enchapadas, mobiliario sencillo y división de ducha acrílico y marco metálico, dispone de mesón en granito de 1.50 x 0.60 x 0.80 m de alto; Cocina semi-integral con mesón en acero inoxidable de 7.20 x 0.55 x 1.00 m de alto con piso y paredes enchapadas y cielo raso en madera.	Replanteo	m2	\$ 2.862,00	178,41	\$ 510.609,42	\$ 205.047.184,78	\$ 1.149.303,20	m2
		Excavación mecánica	m3	\$ 36.333,00	53,52	\$ 1.944.542,16			
		concreto ciclopeo	m3	\$ 436.218,00	26,76	\$ 11.673.193,68			
		Mortero 1:4	m3	\$ 573.345,00	71,36	\$ 40.913.899,20			
		Placa en concreto 3000 PSI 10 cm malla electo.	m2	\$ 114.668,00	178,41	\$ 20.457.917,88			
		Muro divisorio bloque estriado No. 5	m2	\$ 36.883,00	374,00	\$ 13.794.242,00			
		Pañete liso muros 1:4	m2	\$ 29.300,00	747,99	\$ 21.916.107,00			
		Estuco y vinilo 3 manos	m2	\$ 27.365,00	747,99	\$ 20.468.746,35			
		Puerta ppal alcalá 4 estampados lineales	un	\$ 354.493,00	2,00	\$ 708.986,00			
		Puerta interés social 0.51 - 0.75	un	\$ 107.362,00	3,00	\$ 322.086,00			
		Ventana corrediza 1,2x1,2 vidrio 3mm	un	\$ 161.432,00	10,00	\$ 1.614.320,00			
		Lámina cold rolled 1,5Mx100x200 CS	un	\$ 58.468,00	6,12	\$ 357.824,16			
		Alistado de piso 2cm	m2	\$ 14.440,00	178,41	\$ 2.576.240,40			
		Piso ceramica 45,8X45,8 CM	m2	\$ 37.542,00	178,41	\$ 6.697.868,22			
		Cerámica formato 25cmX35cm	m2	\$ 38.664,00	55,50	\$ 2.145.852,00			
		Estructura metálica para teja fibrocemento	m	\$ 37.727,00	53,43	\$ 2.015.753,61			
		Teja fibrocemento No. 4	m2	\$ 30.253,00	178,41	\$ 5.397.437,73			
		Cieloraso madera miel de 0,25x5,85M	un	\$ 14.854,00	51,00	\$ 757.554,00			
		Closet 2 linos con puerta (1,00x0,60M)	un	\$ 539.515,00	2,00	\$ 1.079.030,00			
		Puerta aluminio para baño acrílico	un	\$ 160.000,00	4,00	\$ 640.000,00			
		Inodoro tipo I	un	\$ 345.309,00	4,00	\$ 1.381.236,00			
		Punto A.F inodoro	un	\$ 25.406,00	4,00	\$ 101.624,00			
		Salida sanitaria inodoro 4"	un	\$ 107.346,00	4,00	\$ 429.384,00			
		Lavamanos con grifería tipo I	un	\$ 292.825,00	4,00	\$ 1.171.300,00			
		Punto A.F lavamanos	un	\$ 26.467,00	4,00	\$ 105.868,00			
		Salida sanitaria lavamanos 2"	un	\$ 79.460,00	4,00	\$ 317.840,00			
		Ducha con grifería tipo I	un	\$ 114.007,00	4,00	\$ 456.028,00			
		Punto A.F ducha	un	\$ 300.069,00	4,00	\$ 1.200.276,00			
		Salida sanitaria ducha 2"	un	\$ 72.921,00	4,00	\$ 291.684,00			
		Mesón granito para baño	un	\$ 250.000,00	4,00	\$ 1.000.000,00			
		Cocina semi integral	un	\$ 1.099.900,00	1,00	\$ 1.099.900,00			
		Mesón en concreto	m2	\$ 152.379,00	8,00	\$ 1.219.032,00			
		Salida luminaria en techo+ roseta pvc	un	\$ 136.030,00	8,00	\$ 1.088.240,00			
		Salida interruptor sencillo pvc	un	\$ 101.982,00	8,00	\$ 815.856,00			
		Salida tomacorriente cobre en muro emt	un	\$ 159.335,00	8,00	\$ 1.274.680,00			
Tablero trifásico 12 circuitos	un	\$ 274.946,00	2,00	\$ 549.892,00					
Mano de obra	Hc	\$ 21.793,00	450,00	\$ 9.806.850,00					
Total costo directo					178,41	\$ 178.301.899,21			
Administración					5%	\$ 8.915.094,99			
Imprevistos					3%	\$ 5.349.056,99			
Utilidad					7%	\$ 12.481.132,99			
Total									
Total Construcción m2			Área		178,41	\$ 1.149.303,20			

<https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/326110/cocina-integral-ferreti-220-metros-11-puertas-miel-blanco-incluye-meson-poceta-derecha-alacena-modulo-microondas/326115/>

<https://www.oix.com.co/item/divisiones-para-bano-en-acrilico-1115704231>

Fuente: Construdata 203



15.4. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ									
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU									
4-034									
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: Cerramiento en muro de ladrillo prensado de 0,60 m de alto y 0,30 m de espesor que soporta postes en concreto a cada 2,10 m y malla eslabonada de 1,50 m de altura con enredadera.	Replanteo	m2	\$ 2.862,00	0,74	\$ 2.117,88	\$ 1.722.782,86	\$ 700.318,24	m
		Excavación manual general	m3	\$ 22.883,00	0,37	\$ 8.466,71			
		Relleno en recebo común compactado	m3	\$ 108.274,00	0,15	\$ 16.241,10			
		Concreto Ciclopeo	m3	\$ 436.218,00	0,22	\$ 95.967,96			
		Vigüeta 15 x 40 cm	m	\$ 158.003,00	2,46	\$ 388.687,38			
		Muro fachada ladrillo prensado liviano	m2	\$ 95.406,00	1,48	\$ 141.200,88			
		Poste para cerca 11x11x2,5	un	\$ 36.389,00	2,00	\$ 72.778,00			
		Cerramiento en malla eslabonada	m2	\$ 131.655,00	3,69	\$ 485.806,95			
		Flor ornamental	un	\$ 10.000,00	25,00	\$ 250.000,00			
		Mano de obra	Hc	\$ 21.793,00	12,00	\$ 261.516,00			
		Total costo directo							
Total Construcción			metros		2,46			\$ 700.318,24	
M2	M2: Cerramiento en muro de piedra de corte de 1,60 m de alto 0,40 m de espesor que soporta tubos metálicos a cada 2,00 m y malla eslabonada de 1,60 m de alto con polisombra y enredadera.	Replanteo	m2	\$ 2.862,00	10,99	\$ 31.453,38	\$ 22.021.191,84	\$ 801.353,41	m
		Excavación manual general	m3	\$ 22.883,00	6,60	\$ 151.027,80			
		Relleno en recebo común compactado	m3	\$ 108.274,00	2,20	\$ 238.202,80			
		Concreto Ciclopeo	m3	\$ 436.218,00	5,50	\$ 2.399.199,00			
		Vigüeta 15 x 40 cm	m	\$ 158.003,00	27,48	\$ 4.341.922,44			
		Rajón de piedra	m3	\$ 36.018,00	10,99	\$ 381.430,62			
		Mortero 1:4	m3	\$ 573.345,00	8,76	\$ 5.022.502,20			
		Tubo cerramiento negro **	m	\$ 5.517,00	22,00	\$ 121.374,00			
		Cerramiento en malla eslabonada	m2	\$ 131.655,00	43,97	\$ 5.788.870,35			
		Polisombra Negra 80% 1,0mt x 4,0mt (L x A) Anti-LUV	m2	\$ 2.225,00	43,97	\$ 97.833,25			
		Flor ornamental	un	\$ 10.000,00	275,00	\$ 2.750.000,00			
Mano de obra	Hc	\$ 21.793,00	32,00	\$ 697.376,00					
Total costo directo						\$ 22.021.191,84			
Total Construcción			metros		27,48			\$ 801.353,41	
https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/434559/polisombra-negra-80-10mt-x-40mt-l-x-a-anti-luv/434559/									
M3	M3: Zona dura en concreto repellado de 0,20 m de espesor.	Replanteo	m2	\$ 2.862,00	21,78	\$ 62.334,36	\$ 3.046.624,24	\$ 139.881,74	m2
		Excavación manual general	m3	\$ 22.883,00	2,18	\$ 49.884,94			
		Concreto corriente grava común 3000 PSI	m3	\$ 422.939,00	4,36	\$ 1.844.014,04			
		Mortero 1:4	m3	\$ 420.205,00	2,18	\$ 916.046,90			
		Mano de obra	Hc	\$ 21.793,00	8,00	\$ 174.344,00			
		Total costo directo							
Total Construcción			Area		21,78			\$ 139.881,74	
M4	M4: Zona dura en piedra de corte y mortero de 0,30 m de espesor.	Replanteo	m2	\$ 2.862,00	373,74	\$ 1.069.843,88	\$ 70.595.249,15	\$ 188.888,66	m2
		Excavación manual general	m3	\$ 22.883,00	37,37	\$ 855.137,71			
		Rajón de piedra	m3	\$ 36.018,00	112,12	\$ 4.038.338,16			
		Mortero 1:4	m3	\$ 573.345,00	112,12	\$ 64.283.441,40			
		Mano de obra	Hc	\$ 21.793,00	16,00	\$ 348.688,00			
		Total costo directo							
Total Construcción			Area		373,74			\$ 188.888,66	
M5	M5: Escalera a 4 pasos con forma de L en concreto enchapado de Longitud de 7,00 m, huella de 0,20 m y contra huella de 0,15 m.	Replanteo	m2	\$ 2.862,00	5,80	\$ 16.627,20	\$ 2.484.445,98	\$ 2.484.445,98	un
		Excavación manual general	m3	\$ 22.883,00	1,68	\$ 38.443,44			
		Concreto Ciclopeo	m3	\$ 436.218,00	1,68	\$ 732.846,24			
		Tabla bruta	un	\$ 9.500,00	8,00	\$ 76.000,00			
		Puntilla con cabeza	lb	\$ 3.890,00	3,00	\$ 11.670,00			
		Alistado de piso 2cm	m2	\$ 14.440,00	5,80	\$ 80.864,00			
		Concreto corriente grava común 3000 PSI	m3	\$ 422.939,00	2,10	\$ 888.171,90			
		Cerámica formato 25cmX35cm	m2	\$ 38.664,00	9,80	\$ 378.907,20			
Mano de obra	Hc	\$ 21.793,00	12,00	\$ 261.516,00					
Total costo directo						\$ 2.484.445,98			
Total Construcción			Unidad		1,00			\$ 2.484.445,98	
M6	M6: Jardinería contigua a C1 de 0,50 m de ancho con muro en piedra de corte y mortero de 0,30 m de alto y 0,10 m de espesor con piso en tierra.	Replanteo	m2	\$ 2.862,00	9,60	\$ 27.475,20	\$ 396.171,55	\$ 396.171,55	un
		Excavación manual general	m3	\$ 22.883,00	0,96	\$ 21.967,68			
		Rajón de piedra	m3	\$ 36.018,00	2,59	\$ 93.286,62			
		Mortero 1:4	m3	\$ 573.345,00	0,29	\$ 166.270,05			
		Mano de obra	Hc	\$ 21.793,00	4,00	\$ 87.172,00			
		Total costo directo							
Total Construcción			Unidad		1,00			\$ 396.171,55	
M7	M7: Enramada adosada a la construcción C1, cimentada en mortero de 0,40 m de espesor, con piso enchapado y soportes en tubo metálico de 8" (24), con cubierta en fibrocemento sobre vigüeta metálica.	Replanteo	m2	\$ 2.862,00	96,42	\$ 275.954,04	\$ 54.981.227,86	\$ 570.226,38	m2
		2alicapote de Maquina	m3	\$ 10.110,00	9,64	\$ 97.460,40			
		Excavación mecánica	m3	\$ 36.333,00	87,49	\$ 2.452.114,17			
		Concreto Ciclopeo	m3	\$ 436.218,00	26,93	\$ 12.619.786,74			
		Relleno en recebo común compactado	m3	\$ 108.274,00	9,64	\$ 1.043.761,36			
		Mortero 1:4	m3	\$ 573.345,00	39,57	\$ 22.113.616,23			
		Alistado de piso 2cm	m2	\$ 14.440,00	96,42	\$ 1.392.304,80			
		Cerámica formato 25cmX35cm	m2	\$ 38.664,00	96,42	\$ 3.727.982,88			
		Tubo estructural redondo negro 8"	m	\$ 180.843,00	38,00	\$ 6.510.348,00			
		Teja fibrocemento No. 4	m2	\$ 30.253,00	96,42	\$ 2.915.994,26			
		Estructura metálica para teja fibrocemento	m	\$ 37.727,00	39,28	\$ 1.481.915,56			
Mano de obra	Hc	\$ 21.793,00	16,00	\$ 348.688,00					
Total costo directo						\$ 54.981.227,86			
Total Construcción			area		96,42			\$ 570.226,38	

Fuente: Construdata 203

15.5. PRESUPUESTO CULTIVOS Y/O ESPECIES

ESPECIE	M2
PASTOS NATURALES	\$ 255

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

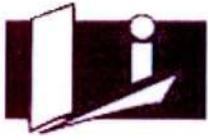
**15.6. PRESUPUESTO DESCONEXIÓN Y/O TRASLADO SERVICIOS PÚBLICOS**

TRASLADO ACUEDUCTO				
<i>Ítem</i>	<i>Cantidad</i>	<i>Unidad</i>	<i>Valor unitario</i>	<i>Subtotal</i>
Excavación Manual Zanja 0,60MX1,00M	1	m3	\$ 23.972	\$ 23.972
Mano de Obra BB	4	HC	\$ 25.680	\$ 102.720
Herramienta Menor	15		%	\$ 15.408
Cemento Gris	50	kg	\$ 486	\$ 24.300
Arena lavada de peña	0,2	m3	\$ 321.566	\$ 64.313
Agua	0,5	m3	\$ 2.210,00	\$ 1.105
Tierra Negra	0,5	m3	\$ 49.250,00	\$ 24.625
Total				\$ 256.443

Contador Luz				
<i>Item</i>	<i>Cantidad</i>	<i>Unidad</i>	<i>Valor unitario</i>	<i>Subtotal</i>
Cuadrilla Electrica especializada	10	hr	\$ 66.530	\$ 665.300
Caja modever trifasica	1	un	\$ 135.000	\$ 135.000
Breaker riel	1	un	\$ 40.000	\$ 40.000
Boquillas de 1"	2	un	\$ 3.500	\$ 7.000
Tensor antifraude	4	un	\$ 5.500	\$ 22.000
Cable antifraude	10	m	\$ 14.500	\$ 145.000
Retiro acometida y medidor	1	un	\$ 186.547	\$ 186.547
Instalacion Medidor	1	un	\$ 29.407	\$ 29.407
Retiro de sellos	1	un	\$ 105.352	\$ 105.352
Sello	1	un	\$ 1.027	\$ 1.027
Instalacion de medidor	1	un	\$ 57.120	\$ 57.120
Total				\$ 1.393.753

24

Fuente: Construdata 203



15.7. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.

I. CONSIDERACIONES

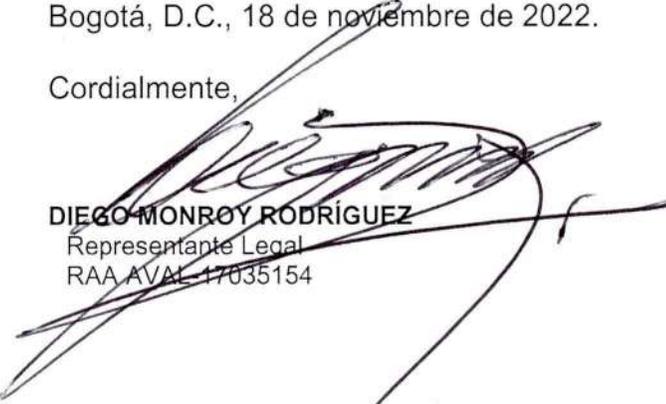
- Por solicitud del consorcio Ruta 40, el valor de Notariado y Registro, será reconocido 100% por el solicitante, por lo cual no se estima un valor para este concepto.
- No se hizo entrega de documentación para el cálculo de lucro cesante o daño emergente sobre el predio objeto de avalúo.

II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

INDEMNIZACIONES		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0	
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 1.906.639	Un medidor de energía eléctrica y dos de acueducto
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	
LUCRO CESANTE		\$ 0,00
3. INDEMNIZACION		
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 1.906.639	
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE	\$ 1.906.639	
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 18 de noviembre de 2022, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante vía correo electrónico el día 15 de septiembre del 2022.		

Bogotá, D.C., 18 de noviembre de 2022.

Cordialmente,


DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
 Representante Legal
 RAA AVAL-17035154


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
 Perito Avaluador
 RAA: AVAL 1014242133


JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
 Director del proyecto
 RAA AVAL-80095537



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-4-034

ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C. COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS ACTA N° TCBG-4-034

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 18 de noviembre de 2022, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato N° 681F2C7748-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ.

SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN.

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO.

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ.

Actuó como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Total avalúo
1	TCBG-4-034	\$362.894.832

26

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

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

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

Terminado el análisis y obtenidas las conclusiones de estos estudios, fueron aprobados por dicho comité los avalúos anteriormente mencionados, se levantó la sesión, siendo la 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-4-034

COMITÉ DE AVALÚOS



DIEGO MONROY RODRÍGUEZ

Representante Legal
RAA AVAL-17035154



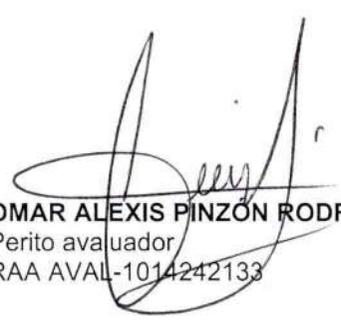
SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN

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