PUBLICACIÓN DE AVISO
N° UF-3A-020–I

LA CONCESIÓN PERIMETRAL ORIENTAL DE BOGOTÁ S.A.S.
HACE SABER

Que el oficio de citación No **P-POB-4128-2021-UF-3A-020-I,** de fecha 30 de junio de 2021, mediante el cual se convocó al señor **ALVARO AUGUSTO TOLEDO ROMERO** identificado con la cedula de ciudadanía número **17.106.610** en calidad de propietario del predio de UNA FRANJA DE TERRENO que hace parte de un predio de mayor extensión denominado LOTE LA CONCEPCION PTE, ubicado en la vereda San Rafael, municipio de La Calera, departamento de Cundinamarca e identificado con la cédula catastral número **25322000000000012021400000000** y la matricula inmobiliaria número **50N-942485** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá- Zona Norte, para surtir diligencia de notificación personal de la **ACLARACIÓN DE OFERTA FORMAL DE COMPRA P-POB-4128-2021-UF-3A-020-I- A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA P-POB-0194-2016-UF-3A-020-I-IN del 06 de Mayo de 2016,** que fue enviado por la concesionaria **PERIMETRAL ORIENTAL DE BOGOTÁ S.A.S.** mediante correo certificado de la empresa de mensajería **ENVIAMOS COMUNICACIONES S.A.S.** con guía No. con guía 10030464, de fecha 14 de septiembre de 2022, a la Calle 12 # 1-17 Universidad Externado de Colombia Bogotá – Cundinamarca, teniendo en cuenta es donde labora, sin embargo, no se logró su comparecencia, conforme a la certificación expedida por la empresa de correo, según la cual el destinatario recibió a satisfacción:

ENVIAMOS Comunicaciones S.A.S.

EL REPRESENTANTE LEGAL DE ENVIAMOS COMUNICACIONES S.A.S.
CERTIFICA QUE:

Se procedió a llevar el envío No. **10030464**, el **14** DE **SEPTIEMBRE** DE **2022**, correspondiente a una **comunicación**, de acuerdo al siguiente contenido:

DESCRIPCIÓN: CONTRATO DE CONCESION No. 002 DEL 08 DE SEPTIEMBRE DE 2014
REMITENTE: : Agencia Nacional de Infraestructura.
DESTINATARIO: ALVARO AUGUSTO TOLEDO ROMERO C.C. 17.106.610
DIRECCION: CLL 12 #1-17 Universidad Externado de Colombia, Casa del Caracol
CIUDAD: BOGOTÁ D.C.-BOGOTÁ D.C.
TELEFFONO:
FOLIO(S): 2

Resultado de la correspondencia:

Recibido Por: SELLO UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA - CORRESPONDENCIA
DOC. IDENTIFICACIÓN No.:
TELEFONO:
LA CORRESPONDENCIA FUE ENTREGADA: SI
ANOTACIÓN: LA PERSONA FUE NOTIFICADA EN LA DIRECCIÓN DONDE LABORA

Certificamos la entrega del documento original fiel copia del cotejo.
IMAGEN

SE FIRMA EL PRESENTE CERTIFICADO EL **15** DE **SEPTIEMBRE** DE **2022**.

ROZO ELIAS CALDERON
GERENTE GENERAL
ENVIAMOS

ENVIAMOS
Comunicaciones S.A.S.

ENVIAMOS COMUNICACIONES S.A.S. CERTIFICA QUE:

Se realizo el envío No. **10030464**, con (2) Folios distribuidos en (1) Archivos Adjuntos de acuerdo al siguiente contenido:

Archivo Adjunto 1: CITACIÓN NOTIFICACIÓN OFERTA UF-3A-020-I.PDF
Peso: 1189(KB)
Folios: 2
Huella hash SHA1: 49f0cff0bca41bdc712bf34d26169da684cd756c
Marca de tiempo: 1663013982

Por lo anterior, se procedió a efectuar la notificación por aviso mediante correo certificado de la empresa de mensajería **ENVIAMOS COMUNICACIONES S.A.S.** con guía No. 10031835 del 20 de octubre de 2022, a la calle12 # 1-17 Universidad Externado de Colombia Bogotá – Cundinamarca, teniendo en cuenta es donde labora, sin embargo, no se logró su comparecencia, conforme a la certificación expedida por la empresa de correo, según la cual recibió a satisfacción:

ENVIAMOS
Comunicaciones S.A.S.

EL REPRESENTANTE LEGAL DE ENVIAMOS COMUNICACIONES S.A.S.
CERTIFICA QUE:

Se procedió a llevar el envío No. **10031835**, el 20 DE **OCTUBRE** DE 2022, correspondiente a una **comunicación**, de acuerdo al siguiente contenido:

DESCRIPCION: CONTRATO DE CONCESION BAJO EL ESQUEMA APP No.002 DEL 08 DE SEPTIEMBRE DE 2014.
REMITENTE: PERIMETRAL ORIENTAL DE BOGOTA SAS
DESTINATARIO: ALVARO AUGUSTO TOLEDO ROMERO C.C. 17.186.610
DIRECCION: CLL 12 # 1-17 Universidad Externado de Colombia, Casa del Caracol
CIUDAD: BOGOTÁ D.C.-BOGOTÁ D.C.
TELEFFONO:
FOLIO(S): 53

Resultado de la correspondencia:

Recibido Por: SELLO UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA - CORRESPONDENCIA
DOC. IDENTIFICACION No.:
TELEFONO:
LA CORRESPONDENCIA FUE ENTREGADA: SI
ANOTACIÓN: LA PERSONA FUE NOTIFICADA EN LA DIRECCION DONDE LABORA

Certificamos la entrega del documento original fiel copia del cotejo.
IMAGEN

SE FIRMA EL PRESENTE CERTIFICADO EL 21 DE **OCTUBRE** DE 2022.

ROZO ELIAS CALDERON
GERENTE GENERAL
ENVIAMOS

ENVIAMOS
Comunicaciones S.A.S.

ENVIAMOS COMUNICACIONES S.A.S. CERTIFICA QUE:

Se realizo el envio No. **10031835**, con (**53**) Folios distribuidos en (**4**) Archivos Adjuntos de acuerdo al siguiente contenido:

Archivo Adjunto 1: Aviso 3A-020.PDF
Peso: 1027(KB)
Folios: 2
Huella hash SHA1: b283c477c28485b15456e4a7b2cd855a71b55349
Marca de tiempo: 1666183900

Archivo Adjunto 2: FICHA Y PLANO 3A-020-I.PDF
Peso: 3242(KB)
Folios: 5
Huella hash SHA1: 50968bd204d6b74db7ea5ca19edefd27f2c1aa95
Marca de tiempo: 1666183906

Archivo Adjunto 3: ACLARACIÓN DE OFERTA 3A-020-I.PDF
Peso: 3459(KB)
Folios: 6
Huella hash SHA1: b1c5c0f6e05b8548bbd7c5daad7466038ef939f1
Marca de tiempo: 1666183910

Archivo Adjunto 4: AVALUO 3A-020-I.PDF
Peso: 15690(KB)
Folios: 40
Huella hash SHA1: 5449ed41aa3574f9dbda6312d4b76780abf740aa
Marca de tiempo: 1666183925

Dando aplicabilidad al inciso 1° del Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Así mismo, se fija el presente aviso para los fines correspondientes, en la página WEB de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI,** en la página WEB del Concesionario **PERIMETRAL ORIENTAL DE BOGOTÁ S.A.S**. y en la cartelera de la oficina de la concesionaria ubicada en la calle 93 No. 11A-28, Oficina 701 del Edificio Capital Park 93 en la ciudad de Bogotá D.C., y permanecerá fijado por el término de cinco (5) días con el fin de notificar la Oferta Formal de Compra **ACLARACIÓN DE OFERTA FORMAL DE COMPRA P-POB-4128-2021-UF-3A-020-I- A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA P-POB-0194-2016-UF-3A-020-I-IN del 06 de Mayo de 2016**, la cual se anexa en seis (6) folios, junto al avalúo **UF-3A-020-I-2021**, de fecha 07 de abril de 2021, la ficha predial **UF-3A-020-I** y el plano predial, al señor **ALVARO AUGUSTO TOLEDO ROMERO** identificado con cedula de ciudadanía número 17.106.610, en su calidad de titular del derecho real de dominio.

Con el presente aviso se publica la Compra **ACLARACIÓN DE OFERTA FORMAL DE COMPRA P-POB-4128-2021-UF-3A-020-I- A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA P-POB-0194-2016-UF-3A-020-I-IN del 06 de Mayo de 2016**, así:

P-POB-4128-2021-UF-3A-020-I-

Bogotá D.C, Junio de 2021 30 JUN 2021

Señores:
LUIS ANDRES SENDOYA ZAMUDIO
LUIS ANGEL SENDOYA NARANJO
LUCERO DE LAS MERCEDES ZAMUDIO CARDENAS (FALLECIDA) Y HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
ALVARO AUGUSTO TOLEDO ROMERO
LOTE LA CONCEPCION PTE
Vereda De San Rafael
La Calera -Cundinamarca
Coordenadas = X = 1011700.000 Y = 1012529.875 Z = 0.00
Costado Izquierdo Sentido Calera - Patios

ASUNTO: ACLARACIÓN DE OFERTA FORMAL DE COMPRA P-POB-4128-2021-UF-3A-020-I- A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA P-POB-0194-2016-UF-3A-020-I-IN del 06 de Mayo de 2016, Oficio por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno que hace parte de un predio de mayor extensión denominado LOTE LA CONCEPCION PTE, ubicado en la vereda de San Rafael, municipio de La Calera - Cundinamarca, departamento de Cundinamarca e identificado con la cédula catastral número 25377000000000220307000000000 y la matrícula inmobiliaria número 50N-942485 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Norte

Respetados Señores:

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

Perimetral Oriental de Bogotá S.A.S.
NIT 900 761 657 – 8

Página 1 de 5

2014 Prosperidad para Todos "donde se determinó el esquema de Asociaciones Público Privadas, en Virtud del cual se desarrollará el proyecto en mención, como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.

Que el concesionario **PERIMETRAL ORIENTAL DE BOGOTA S.A.S.** en virtud del contrato de concesión N° 002 del 08 de septiembre de 2014, expidió la Oferta Formal de Compra número **P-POB-0194-2016-UF-3A-020-I-IN del 06 de Mayo de 2016**, correspondiente al predio identificado con la ficha predial **UF-3A-020-I-IN** de 2015 correspondiente al Tramo **LA CALERA – PATIOS** con un área de terreno requerida de **OCHENTA Y UNO PUNTO VEINTIDOS METROS CUADRADOS (81,22 M2)**, franja de terreno que hace parte del predio de mayor extensión identificado con la Matrícula Inmobiliaria número **50N- 942485** de la Oficina de Instrumentos Públicos Zona Norte y cédula catastral **N° 25377000000000022030700000000**, la cual obra inscrita en la anotación No 05 de la citada Matrícula Inmobiliaria.

Que en la citada Oferta de Compra fue dirigida a los señores **LUIS ANDRES SENDOYA ZAMUDIO, LUIS ANGEL SENDOYA NARANJO, LUCERO DE LAS MERCEDES ZAMUDIO CARDENAS, ALVARO AUGUSTO TOLEDO ROMERO.**

Que en razón a la Oferta **P P-POB-0194-2016-UF-3A-020-I-IN** del 06 de Mayo de 2016 se suscribió Promesa de Compraventa de fecha 23 de Enero de 2017 y en virtud de la cual se realizó un desembolso por valor de **DIEZ MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS TRES PESOS CON CUARENTA Y TRES CENTAVOS MONEDA CORRIENTE M/CTE ($10.744.803,43).**

Que mediante concepto técnico de modificación de linderos, de fecha 08 de marzo de 2021, se evidenció lo siguiente: *"el predio identificado como UF-3 A-020-I presentaban incongruencias en cuanto al área, dado que el folio de matrícula registra como área 109 m2, en los títulos adquisitivos no realizan mención del área, y en el certificado catastral registra un área de 2Ha 4000 m2, así las áreas registradas en estos documentos no permiten tener certeza del área real del predio, adicionalmente, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos [illegible] de febrero del 2018 emite Nota Devolutiva por la incongruencia entre [illegible] linderos del predio citado en el documento y los inscritos en el folio de matrícula. Debido a las anteriores justificaciones, se dio inicio al respectivo proceso de cabida y linderos mediante radicado 225202ER8400-01 [illegible] 2020 y la reiteración mediante radicado 6010-2021-0001[illegible] de marzo de 2021 de la cual no se ha obtenido respuesta, [illegible] se radicaron planos topográficos que muestran los linderos reales y verificables en*

Enviamos COTIJADO

campo, que al ser comparados coincidan con los linderos consignados en la ficha predial del insumo identificado como UF-3 A-020-I.

De conformidad con lo anterior, se procedió a realizar una verificación de los linderos del predio UF-3 A – 020-I donde se evidenció que el polígono del predio se encontraba desplazado, razón por la cual se ajustaron los linderos de la ficha predial UF-3 A – 020 – I a los linderos reales del predio, es decir a los linderos materializados en el terreno . . . dando como resultado la modificación del área requerida pasando de 81,22 m2 a 81,60 m2.

Adicionalmente cabe aclarar que el área total se toma del levantamiento topográfico, presentado para el trámite de cabida y linderos el cual corresponde a 23592.63 m2, sin embargo, se realiza la salvedad de que ésta, para únicamente podría considerarse definitiva cuando el IGAC emita la resolución de cabida y linderos del predio UF- 3 A – 020-I, lo anterior implica la modificación de todos los insumos prediales.

Que en consecuencia de lo anterior, se procede mediante oficio P-POB-4128-2021-UF-3 A-020-I, aclarar la oferta formal de compra P-POB-0194-2016-UF-3 A-020-I, para la adquisición de la franja de terreno requerida para el proyecto vial que se encuentra delimitada y alinderada conforme a la ficha predial **UF-3A-020-I** de marzo de 2021, así: Franja de terreno comprendida entre la Abscisa Inicial **K 1+909,63 I** y la Abscisa final **K 2+008,80 I.**

NORTE: VIA LA CALERA PATIOS EN LONGITUD DE 99,41
SUR: LUIS ANDRES SENDOYA ZAMUDIO Y OTROS EN LONGITUD DE 99,18
ORIENTE: N/A
OCCIDENTE: N/A

La franja de terreno requerida hace parte de un predio de mayor extensión denominado **LA CONCEPCIÓN PTE** identificado con la Matrícula Inmobiliaria 50N- 942485 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona Norte y cédula catastral N° **25377000000000022030700000000**.

De conformidad con el Artículo 10 de la Ley 1682 de 2013, [illegible] dirigido a los herederos determinados e indeterminados de la señora **LUCERO DE LAS MERCEDES ZAMUDIO CARDENAS** identificada con la **cedula de ciudadanía** número **41.314.961** toda vez que la ley establece: "El artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, quedará así: Artículo 25. Notificación de la oferta [illegible] notificada únicamente al titular de los derechos reales [illegible] folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación [illegible]

Enviamos COTIJADO

regular inscrito o a los herederos determinados e indeterminados, entendidos como aquellas personas que tengan la expectativa cierta y probada de entrar a representar al propietario fallecido en todas sus relaciones jurídicas por causa de su deceso de conformidad con las leyes vigentes.

El precio que ofrece la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI identificada** con número de **NIT. 830125996-9** a través de la concesión **PERIMETRAL ORIENTAL DE BOGOTA S.A.S**, por la compra del inmueble, mejoras **y especies requeridas**, de acuerdo con el Avalúo Comercial **UF-3 A – 2020 - I** del 07 de Abril de 2021 **elaborado por la** Cámara de Propiedad Raíz - Lonja Inmobiliaria, de conformidad con lo contemplado en el Artículo 13 de la **Ley 9ª de** 1989, el Artículo 61 de la **ley 388 de** 1997 **y su** Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, es el **siguiente**:

8. CÁLCULO DEL AVALÚO COMERCIAL

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
AREA TERRENO REQUERIDO PLANO	Ha	0,008160	$ 2.960.000.000,00	$ 24.153.600,00
M1. CERCA ELECTRICA	M	1,57	$ 9.513,20	$ 14.966,81
SAUCES (DAP>0,10M<0,30M)	Un	4	$ 20.000,00	$ 80.000,00
SALICO (DAP>0,10M<0,30M)	Un	8	$ 20.000,00	$ 160.000,00
ALISO (DAP>0,10M<0,30M)	Un	2	$ 20.000,00	$ 40.000,00
KIKUYO	M2	78,00	$ 151,58	$ 11.823,24
TOTAL AVALÚO COMERCIAL				$ 24.460.390,05
SON: VEINTICUATRO MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA MIL TRESCIENTOS NOVENTA PESOS CON CINCO CENTAVOS M/CTE.				

El pago total del precio de adquisición es **VEINTICUATRO MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA MIL TRESCIENTOS NOVENTA PESOS CON CINCO CENTAVOS M/CTE ($24.460.390,05)**, el cual se efectuará a través de la Sub-cuenta fiduciaria Bancolombia Número 31336549-16 a nombre de la PA Perimetral Oriental de Bogotá S.A.S.

Se reconocerá el valor del daño emergente según el anexo del avalúo comercial corporativo, correspondiente a los derechos notariales y de registro los cuales serán asumidos por la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI y pagados directamente a la entidad correspondiente a través del concesionario.

Enviamos

COTEJADO

Esta Franja se adquiere por el procedimiento de enajenación directa y voluntaria según los términos de que trata el Capítulo III de la Ley 9a. de 1989, Capítulo VII de la Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013 y Ley 1742 de 2014, advirtiéndole al actual propietario inscrito que tendrá un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola, si la oferta es aceptada, deberá suscribirse Escritura Pública o la Promesa de Compraventa dentro de los diez (10) hábiles siguientes a su aceptación.

Si la Aclaración a la Oferta es rechazada o si transcurrido el término de treinta (30) días hábiles siguientes a la comunicación de esta Oferta no ha sido posible llegar a un acuerdo formal para la Enajenación Voluntaria, la entidad adquiriente dará inicio al proceso de Expropiación Judicial teniendo en cuenta el valor del avalúo catastral del área a expropiar de conformidad con la ley 1742 de 2014.

Con el objeto de facilitar la comunicación entre ustedes y la concesión **PERIMETRAL ORIENTAL DE BOGOTA S.A.S**, pueden dirigirse a las oficinas ubicadas en la Calle 93 No. 11a – 28, Oficina 701 de la ciudad de Bogotá. Teléfonos 6017515 y celular 301 509 75 73, correo electrónico: atencionalusuariopob@cjv-pob.com

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y Artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

La presente Aclaración de Oferta de Compra será notificada de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 67, 68 y 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

Agradezco la atención que le brinden a la presente.

Enviamos

COTEJADO

Perimetral Oriental de Bogotá S.A.S.
NIT 900.761.657 – 8
Calle 93 No. 11A – 28, Oficina 701 Edificio Capital Park
93 +57 (1) 7550264 contactenos@pob.com.co
www.pob.com.co Página 1 de 1

POB-PG5-FM2

La presente notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DEL CONCESIONARIO PERIMETRAL ORIENTAL DE BOGOTÁ S.A.S, Y EN LA PÁGINA WEB DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA Y DEL CONCESIONARIO EL 4 DEL MES DE Noviembre DE 2022 A LAS 7:30 A.M. DESFIJADO EL 11 DEL MES DE Noviembre DE 2022 A LAS 5:30 P.M.

Cordialmente,

TOMER GINESIN
P.P 23616901
PERIMETRAL ORIENTAL DE BOGOTÁ S.A.S
Representante Legal Suplente
NIT. 900761657-8
Proyecto vial CORREDOR PERIMETRAL DE ORIENTE DE CUNDINAMARCA
Dirección: Calle 93 No. 11A - 28 Oficina 701
Edificio Capital Park 93
Ciudad: Bogotá
Teléfono: (1) 755 02 64
Correo electrónico: atenciónalusuariopob@cjv-pob.com

MATAN NIR PINTO
C.E. 567127
PERIMETRAL ORIENTAL DE BOGOTÁ S.A.S
Representante Legal Suplente
NIT. 900761657-8
Proyecto vial CORREDOR PERIMETRAL DE ORIENTE DE CUNDINAMARCA
Dirección: Calle 93 No. 11A - 28 Oficina 701
Edificio Capital Park 93
Ciudad: Bogotá
Teléfono: (1) 755 02 64
Correo electrónico: atenciónalusuariopob@cjv-pob.com

Anexo: Aclaración Oferta Formal de Compra No. **P-POB-4128-2021-UF-3A-020-I**, del 30 de junio de 2021, ficha predial **UF-3A-020-I**, plano predial, Avalúo **UF-3A-020-I-2021**.

MINISTERIO DE TRANSPORTE

AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

FICHA PREDIAL

PROYECTO DE CONCESIÓN	CORREDOR PERIMETRAL DE ORIENTE DE CUNDINAMARCA
CONTRATO No.:	002 DE 08 DE SEPTIEMBRE DE 2014
UNIDAD	UF3A
SECTOR O TRAMO	LA CALERA - PATIOS
PREDIO No.	UF-3A-020-I
ABSC. INICIAL	1+909,58 I
ABSC. FINAL	2+008,94 I
MARGEN	Izquierda
LONGITUD EFECTIVA	99,36

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

LUIS ANDRES SENDOYA ZAMUDIO Y OTROS

CEDULA	79672068	MATRICULA INMOBILIARIA	50N-942485
DIRECCION / EMAIL	SIN INFORMACION		
DIRECCION DEL PREDIO	LOTE LA CONCEPCION PTE	CEDULA CATASTRAL	25377000000000220307000000000

VEREDA/BARRIO:	SAN RAFAEL	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD / COLINDANTES
MUNICIPIO:	LA CALERA			NORTE	99,61 — VIA LA CALERA - PATIOS
DPTO:	CUNDINAMARCA	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	AGROPECUARIA	SUR	99,38 — LUIS ANDRES SENDOYA ZAMUDIO
Predio requerido para:	MEJORAMIENTO	TOPOGRAFIA	8-25% Ondulada	ORIENTE	N/A — N/A
				OCCIDENTE	N/A — N/A

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
SAUCES (D=0,30m)	4		UN
PASTO KIKUYO		78	m2

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

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
1	CERCA ELECTRICA CON POSTES DE MADERA Y 2 HILOS DE ALAMBRE	1,57	m

	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
Aplica Informe de análisis de Area Remanente?	NO

FECHA DE ELABORACIÓN: ago.-15

Elaboró: INCOSA S. A.

Ing. Edwin Bermúdez Guerrero

01101-0591 CPITVC

Revisó y Aprobó:

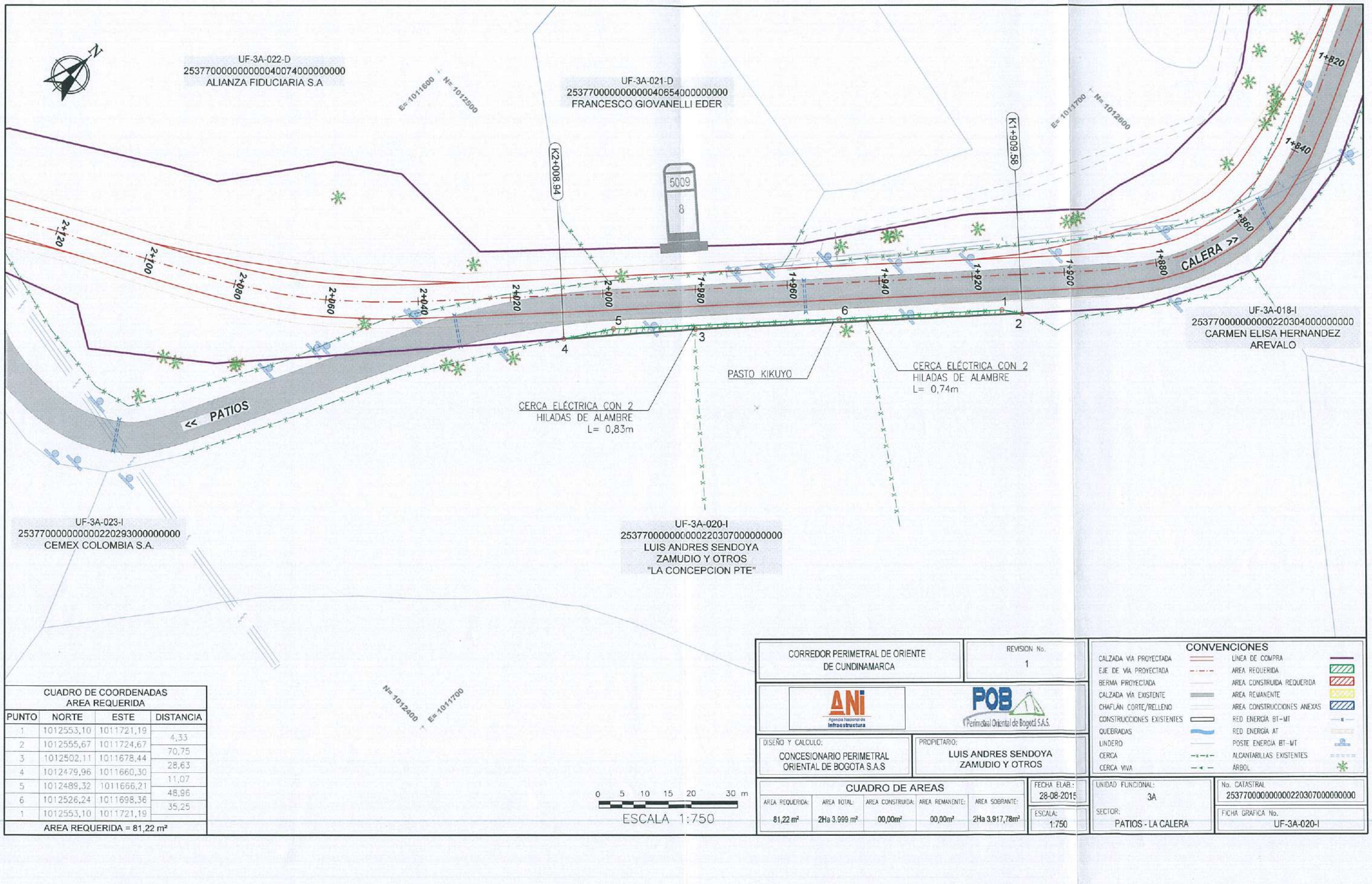
Camilo Andrés Castillo Díaz

25222158919 CND

AREA TOTAL TERRENO	23999	m^2
AREA REQUERIDA	81,22	m^2
AREA REMANENTE	0	m^2
AREA SOBRANTE	23917,78	m^2
AREA TOTAL REQUERIDA	81,22	m^2

OBSERVACIONES:

La cerca con postes en madera y concreto con 3 hilos de alambre de púas de 99,6M sera objeto de restitución por parte del Concesionario



CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	1012553,10	1011721,19	
2	1012555,67	1011724,67	4,33
3	1012502,11	1011678,44	70,75
4	1012479,96	1011660,30	28,63
5	1012489,32	1011666,21	11,07
6	1012526,24	1011698,36	48,96
1	1012553,10	1011721,19	35,25
AREA REQUERIDA = 81,22 m²			

CORREDOR PERIMETRAL DE ORIENTE DE CUNDINAMARCA

REVISION No.: 1

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

POB Perimetral Oriental de Bogotá S.A.S.

DISEÑO Y CALCULO: CONCESIONARIO PERIMETRAL ORIENTAL DE BOGOTA S.A.S

PROPIETARIO: LUIS ANDRES SENDOYA ZAMUDIO Y OTROS

CUADRO DE AREAS

AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONSTRUIDA:	AREA REMANENTE:	AREA SOBRANTE:
81,22 m²	2Ha 3.999 m²	00,00m²	00,00m²	2Ha 3.917,78m²

FECHA ELAB.: 28-08-2015

ESCALA: 1:750

UNIDAD FUNCIONAL: 3A

SECTOR: PATIOS - LA CALERA

No. CATASTRAL: 25377000000000022030700000000

FICHA GRAFICA No.: UF-3A-020-I

CONVENCIONES

CALZADA VIA PROYECTADA		LINEA DE COMPRA	
EJE DE VIA PROYECTADA		AREA REQUERIDA	
BERMA PROYECTADA		AREA CONSTRUIDA REQUERIDA	
CALZADA VIA EXISTENTE		AREA REMANENTE	
CHAFLÁN CORTE/RELLENO		AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS	
CONSTRUCCIONES EXISTENTES		RED ENERGÍA BT-MT	
QUEBRADAS		RED ENERGÍA AT	
LINDERO		POSTE ENERGÍA BT-MT	
CERCA		ALCANTARILLAS EXISTENTES	
CERCA VIVA		ÁRBOL	

Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO PERIMETRAL ORIENTAL DE BOGOTÁ S.A.S
PREDIO No. UF- 3 A 020 - I - 2021

MARCO NORMATIVO

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Corredor vial	:	Corredor Perimetral de Oriente de Cundinamarca
1.2 Unidad funcional	:	UF -3 A
1.3 Solicitante	:	Perimetral Oriental de Bogotá S.A.S
1.4 Tipo de avalúo	:	Comercial - Corporativo - Rural
1.5 Departamento	:	Cundinamarca
1.6 Municipio	:	La Calera
1.7 Vereda o corregimiento	:	San Rafael
1.8 Tipo y uso actual del inmueble	:	Terreno Rural - Agropecuario
1.9 Nombre del predio	:	Lote La Concepción Pte
1.10 Abscisa inicial Área Requerida	:	K 1+909,63 I
1.11 Abscisa final Área Requerida	:	K 2+008,80 I
1.12 Información catastral	:	25377000000000220307000000000
1.13 Fecha visita	:	Marzo 26 de 2021
1.14 Fecha del Comité	:	Abril 7 de 2021
1.15 Fecha del informe	:	Abril 7 de 2021
1.16 Vigencia del avalúo	:	Un (1) año a partir de la fecha del informe.
1.17 Elaborado por	:	CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ–LONJA INMOBILIARIA
1.18 Profesional avaluador	:	MARÍA XIMENA GÓMEZ PADILLA RAA-AVAL 52268407 CPR. 060
1.19 Documentos suministrados	:	Ficha predial, plano del área requerida, norma de uso del suelo, Copia de formulario de impuesto predial suministrados por POB el 26 de marzo de 2021.

2. PROPÓSITO DEL AVALÚO

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

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO PERIMETRAL ORIENTAL DE BOGOTÁ S.A.S
PREDIO No. UF- 3 A 020 - I - 2021

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1 Propietario	:	LUIS ANDRÉS SENDOYA ZAMUDIO Y OTROS
3.2 Título de adquisición	:	Escritura Pública contenida en el estudio de títulos
3.3 Matrícula inmobiliaria	:	50N-942485
3.4 Observaciones Jurídicas	:	El estudio jurídico es responsabilidad de la entidad solicitante.
3.5 Norma de uso de suelo	:	Acuerdo 043 del 1999 (Plan de Ordenamiento Territorial), Acuerdo 011 de 2010 (Ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial). Decretos Reglamentarios municipales No 87 de 2002 y No 90 de 2003.
3.6 Cédula catastral	:	25377000000000022030700000000

4. INFORMACIÓN DEL SECTOR

4.1 Delimitación del sector	:	Vereda San Rafael se localiza al sur del casco urbano del municipio de La Calera y la cual se llega por la vías intermunicipales denominadas Bogotá - Patios - La Calera. Colinda por la parte norte con las veredas la Toma y Aurora Alta, por la parte oriental con las veredas la Toma, el Rodeo y el Centro poblado del Municipio de la Calera, por la parte sur con las veredas El Salitre y Camino al Meta y por la parte Occidental con el Municipio de Bogotá D.C.
4.2 Nivel socio económico	:	Sobre la colindancia de la vía existente, se presentan actividades mixtas, se desarrollan viviendas, comercio, instituciones e industria de bajo impacto manejadas generalmente por los propietarios de los inmuebles, cuentan con viviendas en condiciones básicas de salubridad. Las personas que habitan estas viviendas son por lo general de medianos recursos económicos, propietarios, empleados de comercio locales, instituciones, empresas agroindustriales e industriales del sector.
4.3 Actividad predominante	:	La actividad económica básica está representada principalmente por las actividades de comercio como subsector de la comercialización de bienes y servicios, en los renglones principales como restaurantes, tiendas, ferreterías, depósito de materiales, bodegas.
4.4 Topografía	:	Presenta una topografía que corresponde a la de sabana y altiplanicies con relieves de plano a moderadamente ondulado y fuertemente ondulado.

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO PERIMETRAL ORIENTAL DE BOGOTÁ S.A.S
PREDIO No. UF- 3 A 020 - I - 2021

4.5 Características climáticas	:	Se ubica en la región del Guavio, con un una temperatura promedio de 15° C, a una altitud de 2.700 m.s.n.m., ubicándose en un piso térmico de frío y páramo.
4.6 Condiciones agrológicas	:	De acuerdo a la clasificación de tierras por su capacidad de uso, corresponde a clase VI. Fuente: Subdirección de Agrología del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, plancha 228 a escala 1: 100.000.
4.7 Servicios públicos	:	Acueducto veredal y energía eléctrica.
4.8 Servicio comunales	:	Con los que cuenta el casco urbano del municipio de La Calera.
4.9 Vías de acceso y transporte	:	Las principales vías son las denominadas La Calera - Patios, pavimentadas y en buen estado de conservación.
4.10 Situación de orden público	:	Por información de las autoridades civiles, militares y policía nacional no presenta alteración del orden público.
4.11 Perspectivas de valorización	:	En el presente estudio valuatorio no se tienen en cuenta perspectivas de valorización.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

5.1 Reglamentación urbanística vigente	:	Certificado de uso del suelo No.1300.5101.2015, expedido por la oficina de Planeación Municipal de La Calera, que se adjunta y hace parte integral de éste documento. **El uso de Suelo en el área requerida es: CV - CORREDORES VIALES SUBURBANOS DE SEGUNDO ORDEN** **Uso Principal:** Comercio I y Comercio II **Usos Compatibles:** Vivienda principal y del administrador, institucional I e Institucional II. **Usos Condicionados:** Agropecuario tradicional y Forestal, Recreacional activo y pasivo Comercio III. Industria I e Industria II **Usos prohibidos:** Minería, Industria III y vivienda campestre.

6. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO

6.1 Ubicación	:	Lote que se localiza del K1+909,63 I al K2+008,80 I, en la vereda San Rafael a la margen izquierda de la vía La Calera - Patios.	
6.2 Área total	:	23.592,63	M2
6.3 Área requerida	:	81,60	M2

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO PERIMETRAL ORIENTAL DE BOGOTÁ S.A.S
PREDIO No. UF- 3 A 020 - I - 2021

6.4 Área sobrante	:	23.511,03	M2	
6.5 Linderos (área afectada)	:	La descripción puntual de linderos del área requerida se describen en ficha predial y/o en el anexo de linderos.		
6.6 Vías de acceso al predio	:	Se ubica sobre la vía actual La Calera - Patios.		
6.7 Frente sobre vías	:	99,17 metros lineales.		
6.8 Servicios públicos	:	Acueducto veredal y energía eléctrica.		
6.9 Unidad fisiográfica	:	Presenta una sola unidad, correspondiente a pastos naturales.		
6.10 Clima	:	Frío, temperatura promedio 15°. C.		
6.11 Recursos hídricos sobre la zona requerida	:	No hay		
6.12 Sistema de riego	:	No tiene.		
6.13 Actividad económica del predio	:	Agropecuario		
6.14 Topografía de la zona requerida	:	8 - 25 % Ondulada		

7. CARACTERÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE CONSTRUCCIÓN

7.1 CONSTRUCCIONES	:	No hay			
7.2 CARACTERÍSTICAS DE LOS ANEXOS CONSTRUCTIVOS					
7.2.1 CERCAS	:				
7.2.1.1 M1. CERCA ELÉCTRICA	:	1,57	M		
Descripción	:	M1: Cerca eléctrica con postes de madera y 2 hilos de alambre.			
7.2.2 OTROS ANEXOS	:	No hay			
7.3 DESCRIPCIÓN DE CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES					
7.3.1 TIPO DE ESPECIES VEGETALES					
7.3.1.1 Ornamentales	:	Sauces	4	Un	(DAP>0,10m<0,30m)
	:	Sauco	8	Un	(DAP>0,10m<0,30m)
	:	Aliso	2	Un	(DAP>0,10m<0,30m)
7.3.1.2 Pastos	:	Kikuyo	78,00	M^2	

8. METODOLOGÍA VALUATORIA

8.1 MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes o comparables al del objeto de avalúo.

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

Se anexan modelos estadísticos de estudio de mercado.

8.2 MÉTODO COSTO DE REPOSICIÓN:

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy , de un bien semejante al del objeto de avalúo y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

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

8.3 INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

Se analizaron ofertas de lotes rurales, de diferentes tamaños sobre el corredor vial de La Calera - Patios, con topografía plana o ligeramente inclinada, con usos, comparables con el inmueble objeto de avalúo. Se resalta que el inmueble objeto de avalúo se ubica en suelo de vivienda campestre y corredor vial y que el área requerida es usado para el acceso a la vivienda del propietario.

Una vez analizados los datos de la muestra, se concluye:

No se observa mayor incidencia de valor por el tamaño de los lotes, siempre y cuando su destinación principal sea para vivienda. Por lo anterior esta variable no se tendrá en cuenta para la definición del valor comercial final que se adopte.

La posibilidad de tener accesos permanentes y la totalidad de servicios públicos, indicen en el valor final del inmueble. Las ofertas 1, 2 y 3 se ubican muy cercanos a la vía principal frente al embalse San Rafael.

De acuerdo con la investigación de mercado inmobiliario de predios rurales (ofertas 1, 2 y 3), localizados en el municipio La Calera, específicamente en las vereda San Rafael, en suelos con topografías planas o ligeramente inclinadas, con acceso vial permanente, con uso similar al predio objeto de estudio, con disponibilidad de servicios básicos de energía acueducto veredal, los valores oscilan entre $2.550.265.310 Ha ($255.027 m2) y $2.955.852.667 Ha ($295.585 m2), en condiciones normales de mercado. Teniendo en cuenta lo anterior y que el área objeto de avalúo es un área parcial, que colinda con vía principal, se adopta el valor del limite superior del análisis estadístico redondeado $2.960.000.000 por Hectárea ($296.000 por m2). Ver Anexo Estudio de Mercado de lotes.

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO PERIMETRAL ORIENTAL DE BOGOTÁ S.A.S
PREDIO No. UF- 3 A 020 - I - 2021

9. CÁLCULO DEL AVALÚO COMERCIAL

DESCRIPCIÓN	MEDIDA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ÁREA TERRENO REQUERIDO PLANO	Ha	0,008160	$ 2.960.000.000,00	$ 24.153.600,00
M1. CERCA ELÉCTRICA	M	1,57	$ 9.533,00	$ 14.966,81
SAUCES (DAP>0,10m<0,30m)	Un	4	$ 20.000,00	$ 80.000,00
SAUCO (DAP>0,10m<0,30m)	Un	8	$ 20.000,00	$ 160.000,00
ALISO (DAP>0,10m<0,30m)	Un	2	$ 20.000,00	$ 40.000,00
KIKUYO	M2	78,00	$ 151,58	$ 11.823,24
TOTAL AVALÚO COMERCIAL				**$ 24.460.390,05**
SON: VEINTICUATRO MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA MIL TRESCIENTOS NOVENTA PESOS CON CINCO CENTAVOS M/CTE.				

10. OBSERVACIONES

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

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

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

En el momento de la visita, el predio ya se encontraba intervenido por la Concesión.

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

Como evidencia de la visita, se adjuntan: 10 fotografías.

Presupuestos: cerca, árboles, pastos.

Estudio de mercado de terreno

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO PERIMETRAL ORIENTAL DE BOGOTÁ S.A.S
PREDIO No. UF- 3 A 020 - I - 2021

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

El INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO- PROYECTO PERIMETRAL ORIENTAL DE BOGOTÁ S.A.S, PREDIO No. UF-3 A-020 I -2016, de fecha 15 de abril de 2016, es reemplazado y sustituido por el INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO- PROYECTO PERIMETRAL ORIENTAL DE BOGOTÁ S.A.S, PREDIO No. UF-3 A-020-I - 2021, de fecha 08 de abril de 2021, a solicitud de POB según ficha predial y documentos suministrados por POB el 25 de marzo de 2021.

GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Firmado digitalmente por GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Fecha: 2021.05.11 08:22:03 -05'00'

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
PRESIDENTA
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR No. 553
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR No. 20323383

BERNARDO BONILLA PARRA
DIRECTOR DEL PROYECTO
PRESIDENTE COMITÉ TÉCNICO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR No. 624

MARÍA XIMENA GÓMEZ PADILLA
RAA-AVAL 52268407 **CPR. 060**

CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO CONCESIÓN PERIMETRAL ORIENTAL DE BOGOTÁ S.A.S
VEREDA SAN RAFAEL - MUNICIPIO LA CALERA

No. orden	Dirección	Tipo	Fuente	Teléfono	Contacto	Valor	% Neg.	Valor Depurado	Fecha	EDIFICACIONES				TERRENO ÁREA HA				Descripción	Registro Fotográfico	Página Internet
										Área Const.	Destino	Valor	Valor Total	Área HA	Área m2	Valor HA	Valor m2			
1	La Calera - vereda San Rafael	Rural	Internet	3174332884	Marisol Debia Barrios	$1.100.000.000	9,09%	$1.000.000.000	25/01/2021	350,00	Vivienda	$1.983.738,24	$694.308.385	0,1213	1.212,90	$2.520.336.505	$252.034	Amplia Casa Campestre con una hermosa vista a la Represa San Rafael, con 350 M2 de área construida y lote de 1212,9 M2. Consta de 4 habitaciones, 4 baños, tina, jacuzzi, estudio, estar de televisión, Sala, Comedor, Cocina integral, zona de lavandoria,cuarto y baño del servicio, lindas maderas en los techos y suelos, bibliotecas, balcón, patio cubierto, bella terraza de 20m2, depósito, 4 garajes privados y 4 para visitantes, Tablero de Basketball y perrera. Está ubicada sobre la carretera vía Bogotá - La Calera. Cerca restaurante El Tambor. También se permuta por un Apto en Bogotá y dinero.		https://inmuebles.wasi.co/casa-vender-arrendar-permutar-la-calera-vereda-san-rafael/1719397utm_source=casas.mitula.com.co&utm_medium=referral
2	La Calera - vereda San Rafael	Rural	Internet	2566701 3142007942 3222181176	Inmobiliaria PADS / Vanesa (asesor Juan Felipe Lesmus)	$1.600.000.000	9,38%	$1.450.000.000	25/01/2021	0,00	Vivienda	$0,00	$0	0,5014	5.014,00	$2.891.902.673	$289.190	PADS tiene el privilegio de presentar este inigualable lote en La Calera. Vale sin duda alguna comentar, que además de su excelente locación y muy cerca de la vía principal cuenta con una inigualable y hermosa vista hacia el embalse. En la vereda San Rafael y detrás del el restaurante el tambor, podrás encontrar una gran oportunidad para desarrollar o como inversión este gran y único lote. Además, dentro los 5914 M que abarca este lote, cuenta inclusive con un bosque nativo privado.. Para mayor información visita nuestra página web www.pads.com.co. Cod 4741.		https://www.ciencuadras.com/inmueble/lote-en-venta-en-vereda-san-rafael-la-calera-1654565
3	La Calera - vereda San Rafael	Rural	Internet	3505875884	Belida Alicia Rivas Bracho	$1.300.000.000	7,69%	$1.200.000.000	25/01/2021	280,00	Vivienda	$1.967.493,52	$550.898.184	0,2280	2.280,00	$2.846.937.788	$284.694	Esta casa Chalet está ubicada en la mejor zona de La Calera, con espectacular vista panorámica al embalse San Rafael, su ubicación privilegiada, tomando en cuenta la actividad turística de la Calera enfocada en el proyecto turístico del parque ecológico San Rafael,actualmente aprobado, lo que le da un valor agregado envidiable. La propiedad se encuentra dentro de un lote con 2.280 mts2, con un área construida de 280 mts2 y con gran posibilidad de expansión.		https://www.remax.com.co/es-co/propiedades/... /casa-192-vereda-san-rafael/660511002-77LFPN&Source=Search&cKey=660511002-7

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI								
No Orden	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
1	21	100	21,00%	2	14,91%	$ 2.331.333	$347.595	$1.983.738
3	22	100	22,00%	2	15,61%	$ 2.331.333	$363.839	$1.967.494

FUENTE: Los costos directos para los valores de reposición a nuevo de la vivienda Unifamiliar se tomaron de la Revista CONSTRUDATA Nº. 197.

	VALOR M²	VALOR Ha
MEDIA ARITMÉTICA	$275.306	$2.753.058.989
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$20.279	$202.793.678
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,37%	7,37%
MÁXIMO	$295.585	$2.955.852.667
MÍNIMO	$255.027	$2.550.265.310
VALOR ADOPTADO	$296.000	$2.960.000.000

NOTA 1: El Comité de Avalúos de la Cámara de la Propiedad Raíz, con base en la investigación de mercado inmobiliario adelantado en el sector veredas San Rafael, para inmuebles con con topografía plana o ligeramente inclinada, adoptó el valor del terreno $2.960.000.000 por Hectárea, es decir $296.000 por metro cuadrado, debido la ubicación especifica del inmueble y la localización sobre la vía (vía -La Calera-Patios).

GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
RAA AVAL-20323383

MARIA XIMENA GÓMEZ PADILLA
AVALUADOR PROFESIONAL CPR 060
RAA-AVAL 52268407

CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO PERIMETRAL ORIENTAL DE BOGOTÁ S.A.S.
PREDIO UF 3A-020-I

PRESUPUESTO: CERCA ELÉCTRICA **M1**

ANEXO - DEPRECIACIÓN DE LA MEJORA POR FITTO Y CORVINNI DADO SU ESTADO DE CONSERVACIÓN ACTUAL.				
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN
CERCA ELÉCTRICA CON POSTES DE MADERA Y 2 HILOS DE ALAMBRE	1	10	10,00%	1

DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
5,49%	$ 10.087	$554	$9.533	$ 9.533

Nota 1: La vida útil se establece de acuerdo a la tabla general de vida útil definido para el proyecto.

Nota 2: El estado de conservación se califica de acuerdo a lo observado en campo o visita al inmueble.

Nota 3: La mano de obra se encuentra incluida en todos los análisis detallados.

GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Firmado digitalmente por GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Fecha: 2021.05.11 08:22:33 -05'00'

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
RAA AVAL-20323383

MARIA XIMENA GÓMEZ PADILLA
AVALUADOR PROFESIONAL CPR 060
RAA-AVAL 52268407

CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA

PROYECTO PERIMETRAL ORIENTAL DE BOGOTÁ S.A.S

PRESUPUESTO CERCAS

PRESUPUESTO CERCAS								
Tipo de Cerca	Alambre $/m	$/Postes	Grapas $/ml	Jornales $/ml	Transporte $/ml	# poste ml	$poste/ml	Valor Por metro lineal ($/m)
Definitiva (Madera 1 hilos alambre púas)	$ 456,44	$ 10.504,50	$ 100,00	$ 2.939,33	$ 1.405,00	0,5	$ 5.252,25	$ 10.153,02
Definitiva (Madera 2 hilos alambre púas)	$ 912,88	$ 10.504,50	$ 200,00	$ 2.939,33	$ 1.405,00	0,5	$ 5.252,25	$ 10.709,46
Definitiva (Madera 3 hilos alambre púas)	$ 1.369,32	$ 10.504,50	$ 300,00	$ 2.939,33	$ 1.405,00	0,5	$ 5.252,25	$ 11.265,90
Definitiva (Madera 3 hilos alambre púas) (Distancia entre postes cada 3,2 metros)	$ 1.369,32	$ 10.504,50	$ 300,00	$ 2.939,33	$ 1.405,00	0,3	$ 3.282,66	$ 9.296,31
Definitiva (Madera 4 hilos alambre púas)	$ 1.825,76	$ 10.504,50	$ 400,00	$ 2.939,33	$ 1.405,00	0,5	$ 5.252,25	$ 11.822,34
Definitiva (Madera 5 hilos alambre púas)	$ 2.282,20	$ 10.504,50	$ 500,00	$ 2.939,33	$ 1.405,00	0,5	$ 5.252,25	$ 12.378,78
Definitiva (Madera 6 hilos alambre púas)	$ 2.738,64	$ 10.504,50	$ 600,00	$ 2.939,33	$ 1.405,00	0,5	$ 5.252,25	$ 12.935,22
Definitiva (Madera 7 hilos alambre púas)	$ 3.195,08	$ 10.504,50	$ 700,00	$ 2.939,33	$ 1.405,00	0,5	$ 5.252,25	$ 13.491,66
Definitiva (Madera 8 hilos alambre púas)	$ 3.651,52	$ 10.504,50	$ 800,00	$ 2.939,33	$ 1.405,00	0,5	$ 5.252,25	$ 14.048,10
Definitiva (Madera 9 hilos alambre púas)	$ 4.107,96	$ 10.504,50	$ 900,00	$ 2.939,33	$ 1.405,00	0,5	$ 5.252,25	$ 14.604,54
Definitiva (Madera 10 hilos alambre púas)	$ 4.564,40	$ 10.504,50	$ 1.000,00	$ 2.939,33	$ 1.405,00	0,5	$ 5.252,25	$ 15.160,98
Definitiva (Madera 13 hilos alambre púas)	$ 5.933,72	$ 10.504,50	$ 1.300,00	$ 2.939,33	$ 1.405,00	0,5	$ 5.252,25	$ 16.830,30
Definitiva (Concreto recto 2,3 m) 3 hilos alambre púas	$ 1.369,32	$ 30.987,00	$ 300,00	$ 4.409,00	$ 2.810,00	0,5	$ 15.493,50	$ 24.381,82
Definitiva (Concreto recto 2,3 m) 4 hilos alambre púas	$ 1.825,76	$ 30.987,00	$ 400,00	$ 4.409,00	$ 2.810,00	0,5	$ 15.493,50	$ 24.938,26
Definitiva (Concreto recto 2,3 m) 5 hilos alambre púas	$ 2.282,20	$ 30.987,00	$ 500,00	$ 4.409,00	$ 2.810,00	0,5	$ 15.493,50	$ 25.494,70
Definitiva (Concreto recto 2,3 m) 6 hilos alambre púas	$ 2.738,64	$ 30.987,00	$ 600,00	$ 4.409,00	$ 2.810,00	0,5	$ 15.493,50	$ 26.051,14
Definitiva (Concreto recto 2,3 m) 7 hilos alambre púas	$ 3.195,08	$ 30.987,00	$ 700,00	$ 4.409,00	$ 2.810,00	0,5	$ 15.493,50	$ 26.607,58
Definitiva (Concreto recto 2,3 m) 8 hilos alambre púas	$ 3.651,52	$ 30.987,00	$ 800,00	$ 4.409,00	$ 2.810,00	0,5	$ 15.493,50	$ 27.164,02
Definitiva (Concreto recto 2,3 m) 9 hilos alambre púas	$ 4.107,96	$ 30.987,00	$ 900,00	$ 4.409,00	$ 2.810,00	0,5	$ 15.493,50	$ 27.720,46
Definitiva (Concreto recto 2,3 m) 13 hilos alambre púas	$ 5.933,72	$ 30.987,00	$ 1.300,00	$ 4.409,00	$ 2.810,00	0,5	$ 15.493,50	$ 29.946,22
Definitiva (Eléctrica) Concreto 1 hilos alambre liso	$ 145,21	$ 30.987,00	$ 100,00	$ 4.409,00	$ 2.810,00	0,5	$ 15.493,50	$ 22.957,71
Definitiva (Eléctrica) Concreto 2 hilos alambre liso(Distancia entre postes cada 3,2 metros)	$ 290,41	$ 30.987,00	$ 200,00	$ 4.409,00	$ 2.810,00	0,3	$ 9.683,44	$ 17.392,85
Definitiva (Eléctrica) Concreto 2 hilos alambre liso	$ 290,41	$ 30.987,00	$ 200,00	$ 4.409,00	$ 2.810,00	0,5	$ 15.493,50	$ 23.202,91
Definitiva (Eléctrica) Concreto 3 hilos alambre liso	$ 435,62	$ 30.987,00	$ 300,00	$ 4.409,00	$ 2.810,00	0,5	$ 15.493,50	$ 23.448,12
Definitiva (Eléctrica) Concreto 4 hilos alambre liso	$ 580,83	$ 30.987,00	$ 400,00	$ 4.409,00	$ 2.810,00	0,5	$ 15.493,50	$ 23.693,33
Definitiva (Eléctrica) madera 1 hilos alambre liso	$ 145,21	10504 1/2	$ 100,00	$ 2.939,33	$ 1.405,00	0,5	$ 5.252,25	$ 9.841,79
Definitiva (Eléctrica) madera 1 hilo alambre liso y 4 hilos de alambre de púas.	$ 726,04	$ 10.504,50	$ 500,00	$ 2.939,33	$ 1.405,00	0,5	$ 3.944,00	$ 9.276,21
Definitiva (Eléctrica) madera 1 hilo alambre liso y 3 hilos de alambre de púas.	$ 580,83	$ 10.504,50	$ 400,00	$ 2.939,33	$ 1.405,00	0,3	$ 3.944,00	$ 9.269,16
Definitiva (Eléctrica) madera 2 hilos alambre liso	$ 290,41	$ 10.504,50	$ 200,00	$ 2.939,33	$ 1.405,00	0,5	$ 5.252,25	$ 10.087,00
Definitiva (Eléctrica) madera 2 hilos alambre liso (Distancia entre postes cada 3,2 metros)	$ 290,41	$ 10.504,50	$ 200,00	$ 2.939,33	$ 1.405,00	0,3	$ 3.282,66	$ 8.117,40
Definitiva (Eléctrica) madera 2 hilos alambre liso y 3 hilos de alambre de púas.	$ 1.659,73	$ 10.504,50	$ 500,00	$ 2.939,33	$ 1.405,00	0,3	$ 3.282,66	$ 9.786,72
Definitiva (Eléctrica) madera 3 hilos alambre liso	$ 435,62	$ 10.504,50	$ 300,00	$ 2.939,33	$ 1.405,00	0,5	$ 5.252,25	$ 10.332,21
Definitiva (Eléctrica) madera 3 hilos alambre liso y 5 hilos de alambre de púas.	$ 2.717,82	$ 10.504,50	$ 800,00	$ 2.939,33	$ 1.405,00	0,5	$ 5.252,25	$ 13.114,41
Definitiva (Eléctrica) madera 4 hilos alambre liso	$ 580,83	$ 10.504,50	$ 400,00	$ 2.939,33	$ 1.405,00	0,5	$ 5.252,25	$ 10.577,41
Definitiva (Eléctrica) madera 5 hilos alambre liso	$ 726,04	$ 10.504,50	$ 500,00	$ 2.939,33	$ 1.405,00	0,5	$ 5.252,25	$ 10.822,62
Definitiva (Eléctrica) madera 7 hilos alambre liso	$ 1.016,45	$ 10.504,50	$ 700,00	$ 2.939,33	$ 1.405,00	0,5	$ 5.252,25	$ 11.313,03
Definitiva (Eléctrica) madera 10 hilos alambre liso	$ 1.452,07	$ 10.504,50	$ 1.000,00	$ 2.939,33	$ 1.405,00	0,5	$ 5.252,25	$ 12.048,66
Definitiva (Eléctrica) madera 12 hilos alambre liso	$ 1.742,49	$ 10.504,50	$ 1.200,00	$ 2.939,33	$ 1.405,00	0,5	$ 5.252,25	$ 12.539,07
Definitiva (Eléctrica) madera 13 hilos alambre liso	$ 1.887,70	$ 10.504,50	$ 1.300,00	$ 2.939,33	$ 1.405,00	0,5	$ 5.252,25	$ 12.784,28
Definitiva (Eléctrica) varilla 2 hilos alambre liso	$ 290,41	$ 2.615,00	$ 200,00	$ 2.939,33	$ 1.405,00	0,5	$ 1.307,50	$ 6.142,25
Definitiva (Eléctrica- mixta) Madera y concreto 3 hilos alambre liso	$ 435,62	$ 20.745,75	$ 300,00	$ 3.527,20	$ 1.910,80	0,5	$ 10.372,88	$ 16.546,50
Definitiva (Eléctrica- mixta) Madera y concreto 4 hilos alambre liso	$ 580,83	$ 20.745,75	$ 400,00	$ 3.527,20	$ 1.910,80	0,5	$ 10.372,88	$ 16.791,70
Definitiva (Eléctrica- mixta) Madera y concreto 5 hilos alambre liso	$ 726,04	$ 20.745,75	$ 500,00	$ 3.527,20	$ 1.910,80	0,5	$ 10.372,88	$ 17.036,91
Definitiva (Mixta) Madera y concreto 3 hilos alambre púas	$ 1.369,32	$ 20.745,75	$ 300,00	$ 3.527,20	$ 1.910,80	0,5	$ 10.372,88	$ 17.480,20
Definitiva (Mixta) Madera y concreto 4 hilos alambre púas	$ 1.825,76	$ 20.745,75	$ 400,00	$ 3.527,20	$ 1.910,80	0,5	$ 10.372,88	$ 18.036,64
Definitiva (Mixta) Madera y concreto 5 hilos alambre púas	$ 2.282,20	$ 20.745,75	$ 500,00	$ 3.527,20	$ 1.910,80	0,5	$ 10.372,88	$ 18.593,08
Definitiva (Mixta) Madera y concreto 7 hilos alambre púas	$ 3.195,08	$ 20.745,75	$ 700,00	$ 3.527,20	$ 1.910,80	0,5	$ 10.372,88	$ 19.705,96

CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA

PROYECTO PERIMETRAL ORIENTAL DE BOGOTÁ S.A.S

PRESUPUESTO CERCAS

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS:						
TIPO DE CERCA	**ALAMBRE**	**POSTE**	**DISTANCIA ENTRE POSTES MTS**	**N° HILOS**	**POSTES/ML**	**GRAPAS**
Definitiva (Madera 1 hilos alambre de púas)	ROLLO*350 ML	Rollizo 10 a 12 cm*2m	2,00	$ 1,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Madera 2 hilos alambre de púas)	ROLLO*350 ML	Rollizo 10 a 12 cm*2m	2,00	$ 2,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Madera 3 hilos alambre de púas)	ROLLO*350 ML	Rollizo 10 a 12 cm*2m	2,00	$ 3,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Madera 3 hilos alambre de púas)	ROLLO*350 ML	Rollizo 10 a 12 cm*2m	3,20	$ 3,00	0,31	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Madera 4 hilos alambre de púas)	ROLLO*350 ML	Rollizo 10 a 12 cm*2m	2,00	$ 4,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Madera 5 hilos alambre de púas)	ROLLO*350 ML	Rollizo 10 a 12 cm*2m	2,00	$ 5,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Madera 6 hilos alambre de púas)	ROLLO*350 ML	Rollizo 10 a 12 cm*2m	2,00	$ 6,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Madera 7 hilos alambre de púas)	ROLLO*350 ML	Rollizo 10 a 12 cm*2m	2,00	$ 7,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Madera 8 hilos alambre de púas)	ROLLO*350 ML	Rollizo 10 a 12 cm*2m	2,00	$ 8,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Madera 9 hilos alambre de púas)	ROLLO*350 ML	Rollizo 10 a 12 cm*2m	2,00	$ 9,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Madera 10 hilos alambre de púas)	ROLLO*350 ML	Rollizo 10 a 12 cm*2m	2,00	$ 10,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Madera 13 hilos alambre de púas)	ROLLO*350 ML	Rollizo 10 a 12 cm*2m	2,00	$ 13,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (**Concreto** recto 2.3 m) 3 hilos alambre de puas	ROLLO*350 ML	11*11*2.3 m	2,00	$ 3,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Concreto recto 2.3 m) 4 hilos alambre de púas	ROLLO*350 ML	11*11*2.3 m	2,00	$ 4,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Concreto recto 2.3 m) 5 hilos alambre de púas	ROLLO*350 ML	11*11*2.3 m	2,00	$ 5,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Concreto recto 2.3 m) 6 hilos alambre de púas	ROLLO*350 ML	11*11*2.3 m	2,00	$ 6,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Concreto recto 2.3 m) 7 hilos alambre de púas	ROLLO*350 ML	11*11*2.3 m	2,00	$ 7,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Concreto recto 2.3 m) 8 hilos alambre de púas	ROLLO*350 ML	11*11*2.3 m	2,00	$ 8,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Concreto recto 2.3 m) 9 hilos alambre de púas	ROLLO*350 ML	11*11*2.3 m	2,00	$ 9,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Concreto recto 2.3 m) 13 hilos alambre de púas	ROLLO*350 ML	11*11*2.3 m	2,00	$ 13,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (**Eléctrica) Concreto** 1 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	$ 1,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) Concreto 2 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	3,20	$ 2,00	0,31	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) Concreto 2 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	$ 2,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) Concreto 3 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	$ 3,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) Concreto 4 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	$ 4,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (**Eléctrica) madera** 1 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	$ 1,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) **madera** 1 hilo alambre liso y 4 hilos de alambre de púas.	CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	$ 5,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) madera 1 hilo alambre liso y 3 hilos de alambre de púas.	CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	3,20	$ 4,00	0,31	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) madera 2 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	$ 2,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) madera 2 hilos alambre liso (Distancia entre postes cada 3,2 metros)	CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	3,20	$ 2,00	0,31	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) madera 2 hilos alambre liso y 3 hilos de alambre de púas.	CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	$ 5,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) madera 3 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	$ 3,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) madera 3 hilos alambre liso y 5 hilos de alambre de púas.	CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	$ 8,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) madera 4 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	$ 4,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) madera 5 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	$ 5,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) madera 7 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	$ 7,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) madera 10 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	$ 10,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) madera 12 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	$ 12,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica) madera 13 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	$ 13,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (**Eléctrica) varilla** 2 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.17	11*11*2.3 m	2,00	$ 2,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva **(Eléctrica- mixta) Madera y concreto** 3 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	$ 3,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica- mixta) Madera y concreto 4 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	$ 4,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (Eléctrica- mixta) Madera y concreto 5 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	$ 5,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva **(mixta) Madera y concreto** 3 hilos alambre de púas	CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	$ 3,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (mixta) Madera y concreto 4 hilos alambre de púas	CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	$ 4,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada

CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA

PROYECTO PERIMETRAL ORIENTAL DE BOGOTÁ S.A.S

PRESUPUESTO CERCAS

Definitiva (mixta) Madera y concreto 5 hilos alambre de púas	CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	$	5,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada
Definitiva (mixta) Madera y concreto 7 hilos alambre de púas	CALIBRE BWG.16	11*11*2.3 m	2,00	$	7,00	0,50	grapas para cerca 1/2 pulgada

NOTAS 1: A continuación se describe las fuentes y características de los insumos de cercas

1. El valor de alambre por metro lineal, parte del valor actual del rollo de alambre de púas $159.755 (calibre 14) y se divide por 350 mts, lo que equivale a $ 456,44 por ml. Se toma de la revista Construdata No. 193 sección de Insumos, Concertinas y Alambre de puas - Pág. 83.
2. El valor de alambre por metro, parte del valor actual del rollo de alambre liso calibre 16 $8.650 con un rendimiento de 59.57 mts, de acuerdo al manual de alambres que fuente de consulta. Tomado de la página principal de Homecenter (https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/14700/alambre-calibre-16-galvanizado-1kg)
3. El valor de poste de madera se toma de la revista Construdata No 193, sección de insumos - Maderas, pág. 110: Limaton de 10 a 12 cm por 4.00 m.
4 El valor de poste de concreto para cerca 11*11* 2,3 m, se toma de la revista Construdata No 193, sección de Insumos - Postes, pág. 120.
5. El valor de la grapa por unidad, se toma de la revista Construdata No 193, sección de insumos - Herrajes - Grapa galvanizada de 1/2"
6. El valor de Jornales es tomado de la revista Construdata No 193, sección de insumos - Sueldos y Jornales, página 49: Hora de ayudante para instalaciones con prestaciones $8.818 pesos por Hora.
7. El rendimiento de colocación de postes es de 20 minutos por unidad para postes de madera y de 30 minutos para postes de cemento y cerca viva.
8. El valor de transporte, Revista Construdata 193, sección detallados generales, pág. 148 Cargue y retiro de material por m3, transporte de 34 postes de madera (0,12*0,12*2) ó de 17 postes de cemento (11*11*1,5).
9. Para las cercas eléctricas mixtas, de madera y concreto, se toma el valor promedio del valor del poste de concreto y el poste de madera, dando como resultado el valor promedio por poste de $ 16.809,75

NOTA 2: Las cantidades son definidas de acuerdo a la caracterización de la mejora establecida en la ficha predial.

FUENTES ADICIONALES

1. Productora de Alambres S.A., Manual del Alambre
2. Estudios de valoración para proyectos viales: Concesión Bogotá - Girardot, Concesión Sabana de Occidente y Concesión Autopista Norte (Devinorte).
3. Estudios de valoración para proyectos de Ecopetrol.

GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ

Firmado digitalmente por GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Fecha: 2021.05.11 08:22:49 -05'00'

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
RAA AVAL-20323383

MARÍA XIMENA GÓMEZ PADILLA
AVALUADOR
R.A.A - AVAL-52268407

CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAIZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO CONCESIÓN PERIMETRAL ORIENTAL DE BOGOTA S.A.S
ANEXO - PRESUPUESTO PARA ÁRBOLES ORNAMENTALES Y FRUTALES

Nombre vulgar (cultivos)	Familia	Nombre científico	USO	VALOR POR ESTADO DE DESARROLLO											
				EN DESARROLLO (DAP menor o igual a 30 cm)						DESARROLLADOS (DAP mayor a 30 cm)					
				BASE DE DATOS DE CÁMARA	BASE DE DATOS DE LONJA DEL TOLIMA			PROMEDIO BASE DE DATOS*	VALOR ADOPTADO	BASE DE DATOS DE CÁMARA	BASE DE DATOS DE LONJA DEL TOLIMA			PROMEDIO BASE DE DATOS*	VALOR ADOPTADO
					BUENO	REGULAR	MALO				BUENO	REGULAR	MALO		
ACACIA JAPONESA	FABACEAE	Acacia melanoxylon	Ornamental	$ 20.023	$ 29.700	$ 17.820	$ 8.910	$24.861,64	**$20.000,00**	$ 33.372	$ 99.000	$ 59.400	$ 29.700	$66.186,07	**$60.000,00**
ARRAYAN	MYRTACEAE	Myrcia sp.	Ornamental	$ 20.023	$ 39.600	$ 23.760	$ 11.880	$29.811,64	**$30.000,00**	$ 33.372	$ 132.000	$ 79.200	$ 39.600	$82.686,07	**$80.000,00**
CAUCHO	MORACEAE	Ficus sp.	Ornamental	$ 20.023	$ 26.400	$ 15.840	$ 7.920	$23.211,64	**$20.000,00**	$ 33.372	$ 88.000	$ 52.800	$ 26.400	$60.686,07	**$60.000,00**
CIPRES	CUPRESSACEAE	Cupressus	Ornamental y maderable	$ 20.023	$ 9.900	$ 5.940	$ 2.970	$14.961,64	**$20.000,00**	$ 33.372	$ 33.000	$ 19.800	$ 9.900	$33.186,07	**$40.000,00**
CUCHARO	MYRSINACEAE	Myrsine guianensis	Ornamental	$ 20.023	$ 6.600	$ 3.960	$ 1.980	$13.311,64	**$20.000,00**	$ 33.372	$ 22.000	$ 13.200	$ 6.600	$27.686,07	**$30.000,00**
SAUCE	SALICACEAE	Salix humboldtiana	Nativo - ornamental	$ 20.023	$ 13.200	$ 7.920	$ 3.960	$16.611,64	**$20.000,00**	$ 33.372	$ 44.000	$ 26.400	$ 13.200	$38.686,07	**$40.000,00**
SAUCO DE MONTE	CAPRIFOLIACEAE	Viburnum lehmanii	Nativo -ornamantal	$ 20.023	$ 9.240	$ 5.544	$ 2.772	$14.631,64	**$20.000,00**	$ 33.372	$ 30.800	$ 18.480	$ 9.240	$32.086,07	**$30.000,00**
SIETE CUEROS	MELASTOMATACEAE	Tibouchina lepidota	Nativo . Ornamental	$ 20.023	$ 13.200	$ 7.920	$ 3.960	$16.611,64	**$20.000,00**	$ 33.372	$ 44.000	$ 26.400	$ 13.200	$38.686,07	**$40.000,00**
URAPÁN	OLEACEAE	Fraxinus chinensis	Ornamental y maderable	$ 20.023	$ 19.800	$ 11.880	$ 5.940	$19.911,64	**$20.000,00**	$ 33.372	$ 66.000	$ 39.600	$ 19.800	$49.686,07	**$50.000,00**
CAJETO	-	-	Ornamental		-	-	-	-	**$20.000,00**						**$30.000,00**
AGRACEJO	-	-	Ornamental		-	-	-	-	**$20.000,00**						**$30.000,00**
OTROS **	-	-	Nativo - ornamental	$ 20.023	-	-	-	-	**$20.000,00**	$ 33.372	-	-	-	-	**$50.000,00**
PROMEDIO ARITMETICO								$19.324,97						$47.730,51	
ÁRBOLES , ARBUSTOS FRUTALES															
BREVO	MORACEAE	Ficus carica	Frutal	$ 53.395	$ 23.100	$ 13.860	$ 6.930	$38.247,71	**$40.000,00**	$ 80.093	$ 77.000	$ 46.200	$ 23.100	$78.546,56	**$80.000,00**
CEREZA (o), CIRUELA	ROSACEAE	Prunus sp.	Frutal	$ 53.395	$ 19.800	$ 11.880	$ 5.940	$36.597,71	**$40.000,00**	$ 80.093	$ 66.000	$ 39.600	$ 19.800	$73.046,56	**$80.000,00**
TOMATE DE ARBOL	SOLANACEAE	Solanum betaceum	Frutal	$ 53.395	$ 19.800	$ 11.880	$ 5.940	$36.597,86	**$40.000,00**	$ 80.093	$ 66.001	$ 39.601	$ 19.800	$73.047,06	**$80.000,00**
MORA	MORACEAE	Morus alba	Frutal	$ 53.395	$ 6.600	$ 3.960	$ 1.980	$29.997,71	**$30.000,00**	$ 80.093	$ 22.000	$ 13.200	$ 6.600	$51.046,56	**$50.000,00**
BANANO	-	-	Frutal	-	-	-	-	-	**$25.000,00**	-	-	-	-	-	-
PAPAYUELO (Papayo)	-	-	Frutal	-	-	-	-	-	**$25.000,00**	-	-	-	-	-	-
PAPAYA	-	-	Frutal	-	-	-	-	-	**$25.000,00**	-	-	-	-	-	-
CAFÉ	-	-	Frutal						**$15.700,00**						-
PLÁTANO	-	-	Frutal	-	-	-	-	-	**$25.000,00**	-	-	-	-	-	-
CHIRIMOYO	-	-	Frutal	-	-	-	-	-	**$40.000,00**	-	-	-	-	-	-
NARANJO	-	-	Frutal	-	-	-	-	-	**$80.000,00**	-	-	-	-	-	-
MANDARINO	-	-	Frutal	-	-	-	-	-	**$80.000,00**	-	-	-	-	-	-
NISPERO	-	-	Frutal	-	-	-	-	-	**$40.000,00**	-	-	-	-	-	-
MANGO COMÚN	-	-	Frutal	-	-	-	-	-	**$40.000,00**	-	-	-	-	-	-
OTROS ***	-	-	Frutales		-	-	-	-	**$40.000,00**		-	-	-	-	**$80.000,00**
PROMEDIO ARITMETICO								$35.360,25						$68.921,69	
ORNAMENTALES DE JARDÍN															
HELICONIA	HELICONIACEAE	Heliconia wagneriana	Ornamental de Jardín	$ 20.023	$ 13.200	$ 7.920	$ 3.960	$16.611,64	**$20.000,00**						
EUGENIAS	-	-	Ornamental		-	-	-	-	**$20.000,00**						
FIQUE	-	-	Ornamental		-	-	-	-	**$20.000,00**						
MIRTO	-	-	Ornamental		-	-	-	-	**$20.000,00**						
DURANTA	-	-	Ornamental		-	-	-	-	**$20.000,00**						
LAUREL	-	-	Ornamental		-	-	-	-	**$20.000,00**						
OTROS ****			Ornamental						**$20.000,00**						
PROMEDIO ARITMETICO			Ornamental					$16.611,64							

CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAIZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO CONCESIÓN PERIMETRAL ORIENTAL DE BOGOTA S.A.S
ANEXO - PRESUPUESTO PARA ÁRBOLES ORNAMENTALES Y FRUTALES

ORNAMENTALES INTERMEDIOS									
JAZMIN	-	-	Ornamental		-	-	-	-	$10.000,00
GARDENIA	-	-	Ornamental		-	-	-	-	$10.000,00
SAGÚ	-	-	Ornamental		-	-	-	-	$10.000,00
HIGUERILLO (A)			Ornamental						$10.000,00
OTROS *****			Ornamental						$10.000,00
ORNAMENTALES MENORES									
INCANA	-	-	Ornamental		-	-	-	-	$2.000,00
LLANTEN	-	-	Ornamental		-	-	-	-	$2.000,00
VICARIA	-	-	Ornamental		-	-	-	-	$2.000,00
OTROS ******			Ornamental						$2.000,00
GRAMINEAS									
CAÑA BRAVA	-	-	Gramíneas		-	-	-	-	$1.000,00

* Las dos bases de datos consultadas se homogeniza (Lonja del Tolima y Cámara de la Propiedad Raíz Bogotá) tomando como referencia un buen estado fitosanitario, como se presenta en la mayoría de los inventarios prediales.

** Otros hacen referencia a todos los árboles que tengan **categoría de ornamentales nativos** que no son aprovechables comercialmente y que no están en el listado: **Acacia Baileyana Purpurea, Acacia Negra, Acacia Amarilla, Alcaparro, Araucaria, Amarillo, Aguaquín, Alisos, Arboloco, Ayuelo, Acer negundo aureo variegatum (Arce de Manitova), Balú, Borrachero, Calistema, Cambulo, Candelillo, Carbonero, Corono(espinoso), Cucharos, Chocho, Chisgua, Chirco, Chilca (Gurubo), Chicala, Chiriguary, Duprácea, Flor Amarilla, Grado, Gaque, Gurubo, Higuerón, Laurel, Levaduro, Magnolia, Maguey, Manzanillo, Mano de oso, Mangle, Mangue, Mermelada, Mortiño, Punta de Lanza, Pagoda, Palma, Palma Pie de Elefante, Palma Botella, Palma azul mexicana, Palma Fenix, Palma de Yuca, Parraco, Pepeador, Penca, Pino Kholby, Raque, Salvio, Sangregado, Sauco, Sauco Amarillo, Tibar, Toquin, Trompeto.**

*** Otros hacen referencia a todos a los **árboles frutales** que no están en el listado: **Aguacate, Curubo,Durazno, Feijoa, Frijol Chachafruto, Guayaba, Guamo, Mangusan, Mora Castilla, Pera, Pomarroso.**

**** Otros hacen referencia a todos los **ornamentales de jardín** que no están en el listado: **Acanthus (Acanto), Antirrino (Boca de Dragón), Aloe de Montaña (Aloe Mariothi), Abutilón, Aligustre, Astromelia, Begonia, Bignonia, Boj Común, Buganvile (Buganvilla o Veranera), Bucho, Coronilla valentina, Cactus, Campanilla, Cayena (o) ó(Hibiscus), Cedrillo, Cidrón, Dedalera, Digitalis, Dusty miller centaurea cineraria (Polvo de Plata), Enredadera, Espino, Fique Amarillo, Fique verde, Ficus, Folis espinoso, Hebes, Hiedra, Hiedra Gloria de Marengo, Holy, Lechero, Lino, LLama Roja, Margarita Aficana (Gérbera), Paja, Papiro, Platanillo, Pasto vertiver, Tuno, Sábila, Sándalo, Siempre Viva, Siete Cueros, Sucalión, Velitas, Viburnum Lucidum.**

***** Otros hacen referencia a todos los **ornamentales intermedios** que no están en el listado: **Aubrieta, Achira (Canna Picasso), Agapanto, Amapola, Azucena, Ave del Paraiso, Balsamina (Impatiens Sodenii), Brachichito Rosa, Clavellina, Clematis, Capuchina,Caléndula, Cartucho, Cinta, Crotos, Coleo, Chispita, Dalia, Duprácea, Esparto, Fúcsia, Geranio, Helecho, Hortensia, Jazmín del cabo, Lengua de Vaca o Suegra, Lirio, Madama, Margarita, Novios, No me olvides, Rosa, Rosales, Romero, Orquídea, Pichón, Pentunia, Santolina, Silene, Solanum Tuberosum, Salvia Morada, Suculentas, Susanitas, Tabaco, Tejo, Tomillo, Uña de Gato, Uchuva, Variegata, Veraniegas, Verónica, Yama(Millonaria), Zarcillejo.**

****** Otros hacen referencia a todos los **ornamentales menores** que no están en el listado: **Alegria, Altamisa, Bambu, Cilantro, Cebollín, Conyza, Crasas, Duranta, Herbolaria, Hierbabuena, Hinojo, Hortensia, Manzanilla, Matricaria, Ojo Poeta, Oregano, Ortiga, Primavera, Romasa, Rocalla, Ruda.**

Cuando el valor del árbol es menor a la media aritmética, se redondea al mayor valor de miles de pesos más cercano. Cuando el valor del árbol es mayor a la media aritmética, se redondea al menor valor en miles de pesos.

NOTA 1: Los valores asignados, no aplican para cultivo ténificado.

NOTA 2:Los valores asignados hacen referencia a árboles aislados hasta para 100 unidades; para un número mayor se calculará como CULTIVO ESTABLECIDO TECNIFICADO con los valores unitarios por hectárea.

FUENTES

1. Base de datos (avalúos puntuales) de la Cámara de la Propiedad Raíz - Lonja Inmobiliaria, en los proyectos de Concesión Bogotá-Girardot, Concesión Bogotá - Villeta, Concesión Accenorte SAS.

NOTA: Este es un documento elaborado por la Cámara de la Propiedad Raíz - Lonja Inmobiliaria, por lo tanto es una información privilegiada.

GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Firmado digitalmente por GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Fecha: 2021.05.11 08:23:04 -05'00'

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
RAA AVAL-20323383

MARIA XIMENA GÓMEZ PADILLA
RAA-AVAL No. 52268407
RNA No. 3763

CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAIZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO CONCESIÓN PERIMETRAL ORIENTAL DE BOGOTÁ S.A.S
PRESUPUESTO PARA PASTOS MEJORADOS

Pasto	Costos Instalación ha	Tiempo Recuperación Meses	Valor Pastaje mensual	Capacidad de Carga	Tr(Vpm * Cc)	Costo por Ha	Costo por m2	Daño Emergente /m2	Lucro cesante / m2
MEJORADOS	$1.515.802	3	$79.444	0,50	$119.166	$1.634.968	**$163,50**	**$151,58**	**$11,92**

Fórmula General

DESCRIPCIÓN TÉCNICA
Ih = Ci + Tr (Vpm * Cc)
Ih = Indemnización por hectárea
Ci= Costos de instalación o establecimiento
Tr= Tiempo recuperación del cultivo
Vpm= Valor pastaje mensual en la región

Nota: Valor pastaje se toma del boletín de Insumos de NOVIEMBRE de 2019 - Dane - 3.1. Arrendamiento de tierras. ($79.444/ mes hectárea) Departamento de Santander - Zona sur -para pastoreo, terreno ondulada con agua.

No	COSTOS DE INSTALACION	UNIDAD	$ PRECIO	RENDIMIENTO HA	TOTAL	FUENTE	TELEFONO
1	SEMILLA	Kilo	$22.000	6	$132.000	https://elsemillero.co/semillas-pastos/279-pastos-semillas.html	3473760
2	FERTILIZANTE 151515	Bulto	$105.900	3	$317.700	https://www.ceba.com.co/tienda/producto/abono-triple-15/	326 9500
3	ARRENDAMIENTO ARADO	Día	$46.667	8	$373.336	https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/agropecuario/sistema-de-informacion-de-precios-sipsa/componente-insumos-1/componente-insumos-historicos	N/A
4	MANO DE OBRA	Jornal	$35.000	10	$350.000	https://www.dane.gov.co/index.php/comunicados-y-boletines/agropecuario/insumos	N/A
5	ASISTENCIA TECNICA	Día	$150.000	1	$150.000	Agrónomo (región) referenciado	Consultado directamente en campo.
	TOTAL COSTOS DIRECTOS HA				**$1.323.036**		

TOTAL COSTOS DIRECTOS	$ 1.323.036,00
ADMINISTRACION DEL 8% CD	$ 105.842,88
IMPREVISTOS 3%	$ 39.691,08
UTILIDAD 3% CD	$ 39.691,08
SUBTOTAL	$ 1.508.261,04
IVA 19% SOBRE U	$ 7.541,31
TOTAL	**$ 1.515.802,35**
TOTAL M²	**$ 151,58**

FICHA TÉCNICA

TIPO DE PASTOS : Brachiaria, Estrella, Kikuyo.

Descripción

Brachiaria es un género de plantas herbáceas que pertenecen a la familia de la Poáceas. Se cree que son originarias del norte de África y del Mediterráneo. Las especies pertenecientes a este género son gramíneas anuales o perennes, de porte erecto, decumbentes, esparcidas o estoloníferas. Los tallos o culmos a menudo son enraizados en los nudos inferiores, y en las de tipo perenne por lo general emergen de una base algo rizomático-anudada. El haz es plana, lineal o lineal lanceolada. Puede ser glabra o pilosa, con vainas foliares cercanas y sobrepuestas. La lígula se presenta como una membrana estrecha que puede ser vellosa o membranácea con borde ciliado. La inflorescencia se puede presentar como panícula racemosa cuyos raquis se observan de modo solitario o distribuidos de una forma más o menos piramidal a lo largo de un eje común. (http://abc.finkeros.com/pasto-brachiaria/)

CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAIZ - LONJA INMOBILIARIA
PROYECTO CONCESIÓN PERIMETRAL ORIENTAL DE BOGOTÁ S.A.S
PRESUPUESTO PARA PASTOS MEJORADOS

El pasto estrella (Cynodon plectostachyus) es una gramínea perenne, rastrera, con largos y fuertes estolones. En su inflorescencia se presentan varios verticilos que se originan en un punto común (digitadas) pudiendo variar en coloración de acuerdo a la variedad. Las espiguillas, al igual que en otras especies del género Cynodon se encuentran a un sólo lado del raquis y se desarticulan por encima de las glumas. Sus hojas, de superficie semiescabrosa y bordes lisos, son de medianas a largas, modificando su coloración verde de acuerdo a la variedad, fertilización u otras condiciones ambientales. Los tallos, rastreros o erectos son robustos y bien ramificados, presentando un sistema radicular muy profuso y profundo de acuerdo a su hábito de crecimiento. Se propaga vegetativamente y produce una cubierta densa en un periodo relativamente corto. (http://abc.finkeros.com/pasto-brachiaria/)

El Pasto Kikuyo es una gramínea perenne originaria de África, la cual está bien adaptada a zonas de clima frió. Presenta tallos gruesos, jugosos y nutritivos que pueden medir hasta 1 metro de largo, e incluso algunos de sus tallos pueden crecer de manera erecta o semierecta, alcanzando entre 0.5 – 0.6 metros de alto. Esta especie se caracteriza por que en los nudos de sus rizomas presenta unas pequeñas raíces, retoños y ramificaciones que le ayudan a formar un césped denso. Sus hojas son laminares y angostas que llegan a medir entre 0.1 – 0.2 metros de largo y entre 8 – 15 milímetros de ancho. Además presenta raíces profundas. (https://infopastosyforrajes.com/pasto-de-pastoreo-de-clima-frio/pasto-kikuyo-pennisetum-clandestinum/)

GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ

Firmado digitalmente por GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Fecha: 2021.05.11 08:23:20 -05'00'

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
RAA AVAL-20323383

MARÍA XIMENA GÓMEZ PADILLA
Avaluador Profesional RAA AVAL-52268407
CPR No. 060

DANE
INFORMACIÓN PARA TODOS

El futuro es de todos — Gobierno de Colombia

Insumos y factores de la producción agropecuaria – Noviembre 2019

3.1. Arrendamiento de tierras

Código departamento	Nombre departamento	Código municipio	Nombre municipio	Tipo de arriendo	Precio medio de agosto de 201	Precio medio de noviembre de 2019	Variación porce
68	Santander	68406	Lebrija	Cabeza de ganado mensual para pastoreo, terreno inclinado/ondulado con agua	n.d.	30.000	n.d.
68	Santander	68432	Málaga	Cabeza de ganado mensual para pastoreo, terreno inclinado/ondulado con agua	66.667	64.000	-4,0
68	Santander	68669	San Vicente de Chucu	Cabeza de ganado mensual para pastoreo, terreno inclinado/ondulado con agua	25.000	24.667	-1,3
68	Santander	68081	Barrancabermeja	Cabeza de ganado mensual para pastoreo, terreno plano con agua	25.000	25.667	2,7
68	Santander	68190	Cimitarra	Cabeza de ganado mensual para pastoreo, terreno plano con agua	25.000	25.667	2,7
68	Santander	68655	Sabana de Torres	Cabeza de ganado mensual para pastoreo, terreno plano con agua	25.000	26.333	5,9
68	Santander	68861	Vélez	Hectárea anual para maíz, terreno inclinado/ondulado con agua	870.000	893.333	2,7
68	Santander	68861	Vélez	Hectárea anual para pastoreo, terreno inclinado/ondulado con agua	806.667	803.333	2,9
68	Santander	68077	Barbosa	Hectárea anual para pastoreo, terreno quebrado con agua	900.000	916.667	1,9
68	Santander	68861	Vélez	Hectárea anual para pastoreo, terreno quebrado con agua	860.000	890.000	3,5
68	Santander	68077	Barbosa	Hectárea anual, terreno inclinado/ondulado con agua	550.000	553.333	0,4
68	Santander	68432	Málaga	Hectárea anual, terreno inclinado/ondulado con agua	693.333	700.000	1,0
68	Santander	68077	Barbosa	Hectárea anual, terreno plano con agua	1.066.667	1.066.667	0,0
68	Santander	68755	Socorro	Hectárea anual, terreno quebrado con agua	2.000.000	2.000.000	0,0
68	Santander	68432	Málaga	Hectárea semestral, terreno inclinado/ondulado con agua	350.000	350.000	0,0
68	Santander	68755	Socorro	Hectárea semestral, terreno plano con agua	1.116.667	1.100.000	-1,5

Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

INFORME TÉCNICO

PROYECTO CONCESIÓN PERIMETRAL ORIENTAL DE BOGOTÁ S.A.S.

TASACIÓN DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO ADICIONAL (DAÑO EMERGENTE) - NEGOCIACIÓN DIRECTA

INMUEBLE RURAL

PREDIO No.	**3 A**	**020 - I**	**2021**

FECHA	:	Abril 7 de 2021
SOLICITANTE	:	Concesión Perimetral Oriental de Bogotá S.A.S.
CORREDOR VIAL	:	Corredor Perimetral de Oriente de Cundinamarca

INFORMACIÓN BÁSICA

Propietario	:	LUIS ANDRÉS SENDOYA ZAMUDIO Y OTROS
Dirección	:	Lote La Concepción Pte
Abscisa inicial	:	K 1+909,63 I
Abscisa final	:	K 2+008,80 I
Información catastral	:	25377000000000022030700000000
Fecha visita	:	Marzo 26 de 2021
Matrícula Inmobiliaria	:	50N-942485
Elaborado por	:	CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA
	:	MARÍA XIMENA GÓMEZ PADILLA RAA-AVAL 52268407

PROPÓSITO DE LA TRANSACCIÓN

El objeto es estimar los gastos en que debe incurrir el propietario del predio como consecuencia de la transferencia de la propiedad al Estado que comprende la pérdida de elementos patrimoniales, los desembolsos que hayan sido menester o que en el futuro sean necesarios, causados por la adquisición de predios por motivo de utilidad pública e interés social adelantada por la CONCESIÓN PERIMETRAL ORIENTAL DE BOGOTÁ S.A.S., en nombre y representación de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA. (Ver articulo N°1614 del Código Civil y Sentencia de la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil de 07 de mayo de 1968; Sentencias de la Corte Constitucional C-1074 de 2002, C-476 de 2007 y C-750 de 2015, Ley N°1682 de 2013, modificada por la Ley N°1742 de 2014 y la Ley N°1882 de 2018, la Resolución N°0898 de 2014, modificada por la Resolución N°1044 de 2014, la Circular Externa N°1000 de 2015, expedidas por el IGAC.).

1. GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO POR VENTA DE INMUEBLE A LA CONCESIÓN PERIMETRAL ORIENTAL DE BOGOTÁ S.A.S.	
AVALÚO TOTAL	**$24.460.390,05**
NOTARIADO Asumido 100% por el vendedor (Art. 24. Decreto N°1681 de 1996, modificado por el Art.39, Decreto 188 de 2013)	
ÍTEM	**VALOR**
Porcentaje	**100%**
COMPRAVENTA (Derechos notariales - Art 50, Resolución N°0536 de 2021)	$20.400,00
DERECHOS ACTUACIONES NOTARIALES (Art. 2, Resoluciones N°536 y 545 de febrero de 2021, actos con cuantía)	$73.381,17
COPIAS PROTOCOLO -Promedio 30 hojas- (Art. 5, Resolución N° 536 de Febrero de 2021, valor por Unidad doble cara $3.900)	$117.000,00
3 COPIAS ORIGINALES (Promedio 30 hojas)	$351.000,00
I.V.A. (19%)	$106.738,42
(Fondo Notarial - Art 48, Resolución N° 536 de Febrero 2021). Se determina conforme al número de escritura autorizadas. Para el presente caso se toma la notaría que expide escrituras entre 7001 y 8000 anualmente.	$14.500,00
SUBTOTAL DERECHO NOTARIAL	**$683.019,59**
REGISTRO (Resolución N°6610 de 2019. A la fecha de la liquidación no se ha expedido resolución de tarifas para el año 2021)	
Porcentaje aplicable	**50%**
ÍTEM	**VALOR**
Salario Mínimo legal para el año 2021	$ 908.526,00
DERECHOS DE REGISTRO (Artículo 1 literal b, resolución No 6610 de 2019)	$ 76.071,81
Tasa de registro - folio de matrícula nuevo (Artículo 1 literal c, resolución No 6610 de 2019)	$ 10.700,00
CERTIFICADO DE TRADICIÓN (Artículo 12, Resolución N°6610 de 2019)	$ 16.800,00
IMPUESTO DE REGISTRO Y ANOTACION - BENEFICENCIA- (Ley 223 de 1995, Decreto N°650 de 1996).	$ 122.301,95
SUBTOTAL REGISTRO	**$ 225.873,76**
SISTEMATIZACIÓN Y CONSERVACION DOCUMENTAL (Articulo 1 parágrafo 6, resolución No 6610 de 2019).	$ 4.517,48
TOTAL NOTARIADO, REGISTRO y BENEFICENCIA	**$ 913.410,83**

INFORME TÉCNICO

PROYECTO CONCESIÓN PERIMETRAL ORIENTAL DE BOGOTÁ S.A.S.

TASACIÓN DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO ADICIONAL (DAÑO EMERGENTE) - NEGOCIACIÓN DIRECTA

INMUEBLE RURAL

PREDIO No.	3 A	020 - I	2021

OBSERVACIONES:

a. Corresponde a los gastos notariales, de beneficencia y registro de la compraventa de un inmueble según lo indicado en el Decreto N° 650 de 1996, el Decreto N° 1681 de 1996, el artículo 74 de la Ley N° 1579 de 2012, el Decreto N°188 de 2013, la Resolución N° 536 de febrero de 2021, y la Resolución N°6610 de mayo 27 de 2019, modificada por la Resolución N°6713 de mayo 28 de 2019 y la Circular N°3821 de 2019, expedidas por SNR. Tal valor incluye los gastos a cargo del vendedor y comprador. Teniendo en cuenta que se trata de un área de terreno para un proyecto de infraestructura vial del Estado, existe actuaciones exentas para el comprador representado en la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-.

b. Este es un documento formulado en donde se calcula el valor aproximado del daño emergente con los gastos para 30 folios, en caso en que este número aumente se procederá al ajuste correspondiente, el valor constante de los derechos notariales vigencia año 2021 para cuantías entre: 0,00 a 100.000.000,00 es de $20.400,00, entre 100.000.001,00 hasta 300.000.000,00 es de $30.900,00, entre 300.000.001,00 a 500.000.000,00 es de $37.200,00, entre 500.000.001,00 hasta 1.000.000.000,00 es de $50.900,00 entre 1.000.000.001,00 a 1.500.000.000,00 es de $60.000,00 y mayores a 1.500.000.001,00 es de $68.100.00.

c. Para efectos del cálculo se tomó en cuenta el valor comercial del área de terreno objeto de adquisición por parte de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI .

d. El propietario solo tendrá derecho a este reconocimiento en el evento en que acceda a enajenar voluntariamente su inmueble a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-.

e. Para la liquidación por concepto de registro, los valores de los ítems son producto de la legislación y reglamentación vigentes en la materia para el año 2019, en lo que respecta a las entidades que adquieren inmuebles en representación del Estado.

f. El certificado de tradición y libertad cuyo valor se reconoce corresponde a aquel en el que aparezca registrada la escritura pública de venta a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-.

g. El valor mencionado es meramente informativo y será ajustado de acuerdo a los costos y tarifas que rijan al momento de suscribir la escritura pública y registrarla. Este valor no será entregado al vendedor, será pagado directamente por el comprador a Notariado, Beneficencia y Registro.

h. Las liquidaciones por concepto Notariado y Registro e Impuesto Predial, son producto de las instrucciones recibidas de la CONCESIÓN PERIMETRAL ORIENTAL DE BOGOTÁ S.A.S.

2. IMPUESTO PREDIAL

CONCEPTO	VALOR	PROPORCIÓN	TOTAL
Impuesto Predial a cargo	$ 435.000,00	N/A	$ 0,00
TOTAL IMPUESTO PREDIAL			**$ 0,00**

OBSERVACIONES:

a. Corresponde al valor del impuesto predial para el año gravable liquidado, sin incluir sanciones, ajustes, descuentos por pronto pago ni intereses de mora.

b. El valor incluido fue tomado del formulario Liquidación Oficial de impuesto Predial Unificado 2021, Secretaria de Hacienda del Municipio de La Calera.

c. Este concepto NO se liquida, en la medida que la adquisición del inmueble es parcial, y se soporta en lo dispuesto en el numeral 6 del artículo 17 de la resolución No 1044 del 29 de septiembre de 2014 y del Protocolo de Avalúos Rurales ,elaborado el 1 de agosto de 2019 por la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI.

TOTAL DAÑO EMERGENTE	**$ 913.410,83**

SON: NOVECIENTOS TRECE MIL CUATROCIENTOS DIEZ PESOS CON OCHENTA Y TRES CENTAVOS M/CTE.

EL INFORME TÉCNICO - TASACIÓN DE RECONOCIMIENTOS ECONÓMICOS ADICIONALES (DAÑO EMERGENTE) - NEGOCIACIÓN DIRECTA- TASACIÓN DE INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS (DAÑO EMERGENTE) - EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA -INMUEBLE RURAL, PROYECTO CONCESIÓN PERIMETRAL ORIENTAL DE BOGOTÁ S.A.S. , PREDIO No. 3A-020-I-2016, de fecha 15 de Abril de 2016, ES REEMPLAZADO Y SUSTITUIDO POR EL INFORME TÉCNICO - TASACIÓN DE RECONOCIMIENTOS ECONÓMICOS ADICIONALES (DAÑO EMERGENTE) - NEGOCIACIÓN DIRECTA - TASACIÓN DE INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS (DAÑO EMERGENTE) - EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA -INMUEBLE RURAL, PROYECTO CONCESIÓN PERIMETRAL ORIENTAL DE BOGOTÁ S.A.S. , PREDIO No.3A-020-I-2021, de fecha 08 de abril de 2021, de acuerdo con ficha predial y documentos suministrados por POB el 25 de marzo de 2021

GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Firmado digitalmente por GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Fecha: 2021.05.11 08:23:45 -05'00'

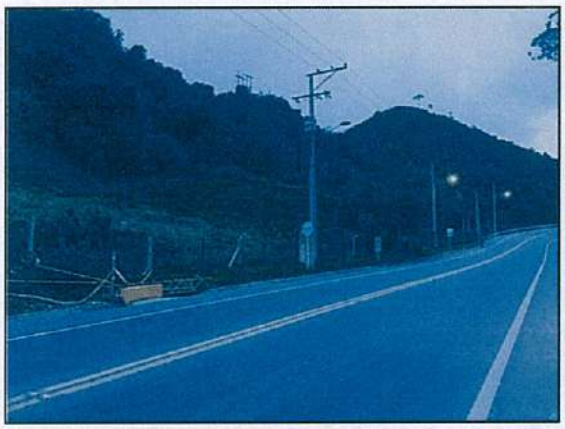
GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
REPRESENTANTE LEGAL
PRESIDENTA

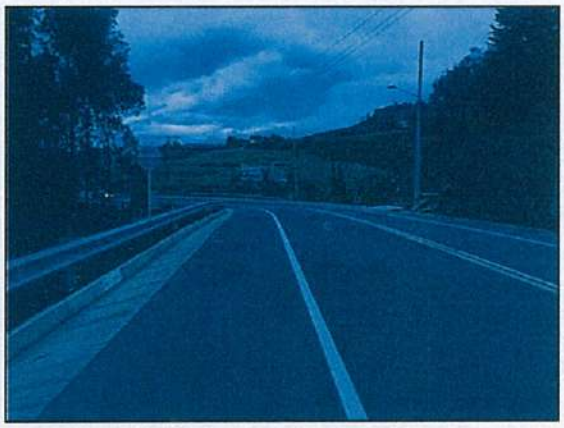
BERNARDO BONILLA PARRA
REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE
DIRECTOR DEL PROYECTO
PRESIDENTE COMITÉ TÉCNICO

MARÍA XIMENA GÓMEZ PADILLA
AVALUADOR PROFESIONAL CPR 060
RAA-AVAL 52268407

Cámara de la Propiedad Raíz
Lonja Inmobiliaria

REGISTRO FOTOGRÁFICO UF No 3A-020-I

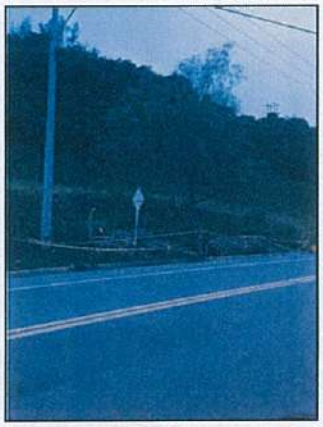




VÍA LA CALERA - PATIOS

AREA INTERVENIDA

ÁREA INTERVENIDA



ÁREA INTERVENIDA

ÁREA INTERVENIDA

Cámara de la Propiedad Raíz
Lonja Inmobiliaria

REGISTRO FOTOGRÁFICO UF No 3A-020-I
TOMADAS DEL ARCHIVO FOTOGRAFICO DE POB

SAUCE

ALISO Y CERCA ELÉCTRICA M1

PASTO KIKUYO

SAUCO Y CERCA ELÉCTRICA M1

Suelo Rural de Protección	Una UAF
Suelo Rural de Desarrollo	10.000 m2
Suelo Rural -Vivienda Campestre	5.000 m2
Suelo Rural de Corredor Vial	2.500 m2
Suelo Rural Subdivido por Sucesión	1.000m2
Centros Poblados - según el centro poblado y el rango donde se ubique el predio.	35 m2 a 600 m2
Suelo Suburbano	Dos (2) Ha.
Suelo Urbano	90 m2

1 UAF=170.000m²

(CV PATIOS) Corredor Vial Patios

No.	Codigo de Predio *	Matricula Inmobiliaria	Rural_Terreno_Predio. Uso_de_Suelo_011	
13	25377000000000022030400000000	50N-20152156	CV PATIOS	UF-3A-018
15	25377000000000022030700000000	50N-942485	CV PATIOS	UF-3A-020
23	25377000000000004002700000000	10000420012868 0000	CV PATIOS	
24	25377000000000004064600000000	50N-308390	CV PATIOS	
25	25377000000000004064900000000	50N-20304830	CV PATIOS	UF-3A-030
26	25377000000000004065200000000	50N-20304833	CV PATIOS	UF-3A-031
27	25377000000000004064700000000	50N-20304827	CV PATIOS	UF-3A-032
28	25377000000000004064800000000	50N-20304828	CV PATIOS	UF-3A-033
31	25377000000000004062000000000	50N-20292205	CV PATIOS	UF-3A-036
35	25377000000000004049800000000	50N-20221287	CV PATIOS	UF-3A-040
39	25377000000000004061600000000	50N-20280975	CV PATIOS	UF-3A-044
40	25377000000000004049200000000	50N-20229838	CV PATIOS	UF-3A-045
41	25377000000000004048800000000	50N-20242920	CV PATIOS	UF-3A-046
42	25377000000000004048700000000	50N-542291	CV PATIOS	
43	25377000000000004048300000000	50N-1001913	CV PATIOS	
44	25377000000000004089900000000	50N-20242921	CV PATIOS	UF-3A-049

54	25377000000000004016100000000	50N-680459	CV PATIOS	UF-3A-059
55	25377000000000004034500000000	50N-1212226	CV PATIOS	———
56	25377000000000004034600000000	50N-20521774	CV PATIOS	UF-3A-061
57	25377000000000004013000000000	50N-607978	CV PATIOS	UF-3A-062
58	25377000000000004045100000000	50N-20125172	CV PATIOS	UF-3A-063
59	25377000000000004033500000000	50N-1157944	CV PATIOS	UF-3A-064
61	25377000000000004005300000000	50N-1103968	CV PATIOS	UF-3A-066
62	25377000000000004080180000594	50N-20205260	CV PATIOS	UF-3A-067
63	25377000000000004080180000593	50N-20205258	CV PATIOS	UF-3A-068
64	25377000000000004080180000419	50N-20072948	CV PATIOS	UF-3A-070
70	25377000000000004029900000000	50N-1139265	CV PATIOS	UF-3A-076
71	25377000000000004029800000000	50N-890400	CV PATIOS	UF-3A-077
72	25377000000000004029100000000	50N-808049	CV PATIOS	———
73	25377000000000006025700000000	50N-196170	CV PATIOS	———
74	25377000000000006044900000000	50N-586053	CV PATIOS	UF-3A-080
76	25377000000000006108100000000	50N-20352913	CV PATIOS	UF-3A-082
77	25377000000000006033200000000	50N-458634	CV PATIOS	UF-3A-083
78	25377000000000006114700000000	50N-20352917	CV PATIOS	UF-3A-084
79	25377000000000006023000000000	50N-204670	CV PATIOS	———
80	25377000000000006080300000000	50N-996902	CV PATIOS	———
83	25377000000000006077900000000	50N-20055918	CV PATIOS	UF-3A-089
84	25377000000000006080400000000	50N-20159677	CV PATIOS	UF-3A-090
87	25377000000000006078000000000	50N-1073344	CV PATIOS	UF-3A-093
113	25377000000000006109800000000	50N-20297901	CV PATIOS	UF-3A-119
114	25377000000000006097800000000	50N-439030	CV PATIOS	UF-3A-120
115	25377000000000006099000000000	50N-20063504	CV PATIOS	UF-3A-121
117	25377000000000006153800000000	50N-20200027	CV PATIOS	UF-3A-124
118	25377000000000006112900000000	50N-20165062	CV PATIOS	UF-3A-125
122	25377000000000006003100000000	50N-921796	CV PATIOS	UF-3A-130
128	25377000000000006037600000000	50N-558487	CV PATIOS	———
141	25377000000000006006700000000	50N-318758	CV PATIOS	UF-3A-150

149	25377000000000006103300000000	50N-20034273	CV PATIOS	UF-3A-158
150	25377000000000006027000000000	50N-656743	CV PATIOS	UF-3A-159
151	25377000000000006043000000000	50N-931803	CV PATIOS	UF-3A-160
152	25377000000000006006300000000	50N-1071562	CV PATIOS	UF-3A-161
153	25377000000000006027300000000	50N-358678	CV PATIOS	UF-3A-162
154	25377000000000006027400000000	50N-659383	CV PATIOS	UF-3A-163
155	25377000000000006040900000000	50N-683658	CV PATIOS	UF-3A-164
156	25377000000000006027700000000	50N-665136 (049)	CV PATIOS	—
157	0	50N-1089655 (048)	CV PATIOS	—
158	25377000000000006096700000000		CV PATIOS	UF-3A-166
160	25377000000000006006000000000	50N-72138	CV PATIOS	UF-3A-168
166	25377000000000006096800000000	50N-677329	CV PATIOS	UF-3A-172
169	25377000000000025026200000000	50N-20652623	CV PATIOS	UF-3A-175
170	25377000000000025026300000000	50N-20063917	CV PATIOS	—
172	25377000000000025023900000000	50N-20231758	CV PATIOS	UF-3A-180
173	25377000000000025023800000000	50N-20063911	CV PATIOS	UF-3A-181
174	25377000000000025023700000000	50N-1149388	CV PATIOS	—
175	25377000000000025032200000000	50N-662303	CV PATIOS	UF-3A-184
176	25377000000000025027300000000	50N-20213481	CV PATIOS	—
177	25377000000000025027500000000	50N-20213483	CV PATIOS	UF-3A-186
178	25377000000000025027600000000	50N-20213485	CV PATIOS	UF-3A-187
179	25377000000000025027700000000	50N-20213486	CV PATIOS	UF-3A-188
→ 180	25377000000000025027800000000	50N-20213487	CV PATIOS	UF-3A-189
181	25377000000000025021900000000	50N-20213489	CV PATIOS	UF-3A-190
→ 182	25377000000000025021800000000	50N-20213487	CV PATIOS	UF-
183	25377000000000025028100000000	50N-1081614	CV PATIOS	—
186	25377000000000025033800000000	50N-320867	CV PATIOS	UF-3A-196

197	25377000000000025032800000000	50N-678931	CV PATIOS	UF-3A-208
198	25377000000000025029100000000	50N-20246618	CV PATIOS	UF-3A-209
199	25377000000000025029200000000	50N-750907	CV PATIOS	——
200	25377000000000025029300000000	50N-745828	CV PATIOS	——
203	25377000000000025039400000000	50N-322317	CV PATIOS	——
116	25377000000000006023600000000	50N-240434	CV, MH	——
146	25377000000000006050500000000	50N-928532	CV, MH	UF-3A-155
184	25377000000000025033900000000	50N-1073228	CV, MH	UF-3A-194
16	25377000000000004065400000000	50N-479967	CV PATIOS, MH	UF-3A-021
21	25377000000000004047900000000	50N-20076749	CV PATIOS, MH	UF-3A-026
22	25377000000000004002600000000	50N-483316	CV PATIOS, MH	UF-3A-029
29	25377000000000004026200000000	NO REGISTRA	CV PATIOS, MH	UF-3A-034
30	25377000000000004013900000000	50N-20598653	CV PATIOS, MH	UF-3A-035
48	25377000000000004090000000000	50N-20284589	CV PATIOS, MH	UF-3A-053
51	25377000000000004038300000000	50N-20130484	CV PATIOS, MH	UF-3A-056
52	25377000000000004032500000000	50N-20047529	CV PATIOS, MH	——
108	25377000000000006001200000000	50N-154256	CV PATIOS, MH	UF-3A-114
127	25377000000000006015400000000	50N-4119525	CV PATIOS, MH	——
129	25377000000000006043500000000	50N-412830	CV PATIOS, MH	——
130	25377000000000006049200000000	50N-1056642	CV PATIOS, MH	UF-3A-138
131	25377000000000006054100000000	50N-56643	CV PATIOS, MH	UF-3A-139
132	25377000000000006069300000000	50N-20095503	CV PATIOS, MH	UF-3A-140
6	25377000000000006156600000000	50N-20663960	CV PATIOS, MH, Vía Nacional 1er orden	UF-3A-122
7	25377000000000006034800000000	50N-517148	CV PATIOS, MH, Vía Nacional 1er orden	UF-3A-126
8	25377000000000006155100000000	50N-20544755	CV PATIOS, MH, Vía Nacional 1er orden	UF-3A-147
9	25377000000000025059100000000	50N-20620207	CV PATIOS, Vía Nacional 1er orden	UF-3A-176
10	25377000000000025059200000000	50N-20620208	CV PATIOS, MH, Vía Nacional 1er orden	UF-3A-197
11	25377000000000025059900000000	50N-20719966	CV PATIOS, MH	UF-3A-182
12	25377000000000025021700000000	50N-20455999	CV PATIOS, MH, Vía Nacional 1er orden	UF-3A-192

CORREDORES VIALES SUBURBANOS DE SEGUNDO ORDEN

UFOS	
Uso Principal	Comercio I y Comercio II.
Usos Compatibles	Vivienda principal y del administrador, Institucional I e Institucional II.
Usos Condicionados	Agropecuario Tradicional y Forestal, Recreacional activo y pasivo Comercio III, Industria I e Industria II.

NORMAS URBANÍSTICAS CORREDOR VIAL

NORMAS URBANISTICAS GENERALES	Vivienda	Comercio	Agroindustrial	Institucional
Área mínima de Lote	2.500 M^2	2.500 M^2	20.000 M^2	10.000 M^2
Frente mínimo de lote	30 ML	30 ML	60 ML	50 ML
Indice Máximo de Ocupación	10%	30%	30%	30%
Índice Máximo de Construcción	2.5	4	3	5
Aislamiento Lateral Mínimo	3 ML	5 ML	10 ML	5 ML
Aislamiento contra vías	S/Plan Vial	S/Plan Vial	S/Plan Vial	S/Plan Vial
Número de Pisos	2 y Altillo	4	3	5
CRITERIOS				
Reforestación		70%	Especies nativas	
Cerramientos		Transparencia mínima del 80% en todos los linderos o cercas vivas.		

CONDICIONAMIENTO DE USOS
Se permite la construcción de la vivienda del propietario, siempre y cuando el desarrollo urbanístico lo permita.
Para todos los usos, incluido el principal, se requiere el cumplimiento de los requisitos exigidos por las autoridades de planeación y ambiental.
El área de Corredor Vial corresponde a una franja máxima de 300 metros lineales de ancho, medidos a partir del borde de la vía.
Los accesos y salidas de las calzadas de desaceleración deberá ubicarse como mínimo cada quinientos (500) metros lineales.
Las franjas de aislamiento y la calzada de desaceleración deberán entregarse como área de cesión pública obligatoria.
Las áreas de corredor vial se localizan en los siguientes lugares: Sobre la vía nacional concesionada Los Patios - La Calera - Sopó, desde el sector del peaje hasta el casco urbano, en los dos constados de la vía. Exceptuando el predio de la reserva forestal el sapo en el Embalse San Rafael. Sobre la vía San Cayetano.- La Aurora Alta - Bogotá, en longitud aproximada de un (1) Km a partir del perímetro del centro poblado rural de San José de El Triunfo, en dirección de San Cayetano y de La Aurora Alta, respectivamente, y por los dos costados de la vía. Sobre la vía San Cayetano - La Aurora Alta - Bogotá, en longitud aproximada de un (1) Km a partir del perímetro del centro poblado rural de La Aurora Alta, en dirección del centro poblado de San José del Triunfo, y en el sentido contrario a partir del perímetro del mismo centro poblado, hasta el límite con Bogotá.

PIN de Validación: b6420ada

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 20323383, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-20323383.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos **Alcance** • Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	**Fecha** 01 Feb 2017	**Regimen** Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales **Alcance** • Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	**Fecha** 01 Feb 2017	**Regimen** Régimen de Transición
Categoría 6 Inmuebles Especiales **Alcance** • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	**Fecha** 26 Mayo 2018	**Regimen** Régimen de Transición

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0570, vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 31 de Octubre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0371, vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 31 de Octubre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0230, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: KR 48 NO. 103 B - 23
Teléfono: 3138839698
Correo Electrónico: presidencia@camarapropiedadraiz.com

Experiencia verificada:

- CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - AVALÚOS URBANOS, RURALES E INMUEBLES ESPECIALES - 2000, 2004, 2010, 2011, 2013 Y 2015.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 20323383.

El(la) señor(a) GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

b6420ada

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los cuatro (04) días del mes de Abril del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

PIN de Validación: bf200b7c

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) BERNARDO BONILLA PARRA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 3011588, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 24 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-3011588.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) BERNARDO BONILLA PARRA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos **Alcance** • Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	**Fecha** 24 Oct 2017	**Regimen** Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales **Alcance** • Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	**Fecha** 24 Oct 2017	**Regimen** Régimen de Transición
Categoría 6 Inmuebles Especiales **Alcance** • Avances de obras , Incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores	**Fecha** 12 Mar 2018	**Regimen** Régimen Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio **Alcance** • Revalorización de activos , Inventarios	**Fecha** 12 Mar 2018	**Regimen** Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles		

Alcance	Fecha	Regimen
• Secretos empresariales , Derechos deportivos , Espectro radioeléctrico , Fondo de comercio	12 Mar 2018	Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0806, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0544, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 48# 103B-23
Teléfono: 3102988937
Correo Electrónico: VICEPRESIDENCIA@CAMARAPROPIEDADRAIZ.COM

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Economista - Universidad de los Andes.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) BERNARDO BONILLA PARRA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 3011588.

El(la) señor(a) BERNARDO BONILLA PARRA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

bf200b7c

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los cinco (05) días del mes de Abril del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

PIN de Validación: ab510a53

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) MARIA XIMENA GOMEZ PADILLA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52268407, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Julio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-52268407.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARIA XIMENA GOMEZ PADILLA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos **Alcance** • Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	**Fecha** 28 Jul 2017	**Regimen** Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales **Alcance** • Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	**Fecha** 28 Jul 2017	**Regimen** Régimen de Transición
Categoría 6 Inmuebles Especiales **Alcance** • Avances de obras , Incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores	**Fecha** 25 Mayo 2018	**Regimen** Régimen de Transición
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil **Alcance** • Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros	**Fecha** 25 Mayo 2018	**Regimen** Régimen de Transición

accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores,camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.		
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio **Alcance** • Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	**Fecha** 20 Mar 2019	**Regimen** Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles **Alcance** • Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	**Fecha** 20 Mar 2019	**Regimen** Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales **Alcance** • Demás derechos de indemnización , Cálculos compensatorios , Cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores	**Fecha** 20 Mar 2019	**Regimen** Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 30 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil vigente hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales vigente hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

PIN de Validación: ab510a53

https://www.raa.org.co

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 57 # 188-80 CASA 63
Teléfono: 31078274
Correo Electrónico: ximegomez23@yahoo.es

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Industrial - La Escuela Colombiana de Ingeniería Julio Garavito.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARIA XIMENA GOMEZ PADILLA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52268407.

El(la) señor(a) MARIA XIMENA GOMEZ PADILLA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

ab510a53

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los cinco (05) días del mes de Abril del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

PIN de Validación: aff30a97

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ALBERTO PINZON ROMERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79912123, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Mayo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79912123.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ALBERTO PINZON ROMERO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos **Alcance** • Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	**Fecha** 16 Mayo 2017	**Regimen** Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales **Alcance** • Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	**Fecha** 16 Mayo 2017	**Regimen** Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección **Alcance** • Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	**Fecha** 16 Mayo 2017	**Regimen** Régimen Académico
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos **Alcance** • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	**Fecha** 16 Mayo 2017	**Regimen** Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	**Fecha** 16 Mayo 2017	**Regimen** Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance • Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	**Fecha** 16 Mayo 2017	**Regimen** Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 55 #5A-76
Teléfono: 3107684475
Correo Electrónico: PRACONSULTORES@GMAIL.COM

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ALBERTO PINZON ROMERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79912123.

El(la) señor(a) ALBERTO PINZON ROMERO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

aff30a97

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los cinco (05) días del mes de Abril del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

certicámara.
validez y seguridad jurídica electrónica

ACREDITADO ONAC
ORGANISMO NACIONAL DE ACREDITACIÓN DE COLOMBIA
CEA-4.1-10 V 01
16-ECD-002

1258016

Bogotá, lunes 18 de enero de 2021

Señor(a)
GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
CAMARA DE LA PROPIEDAD RAIZ LONJA INMOBILIARIA
CARRERA 48 NO 103 B 23
Teléfono: 6225173
Celular: 3123713442
BOGOTA D.C.
BOGOTA D.C.
I.D. 20323383

1258016

REF: ENTREGA CERTIFICADO DE FIRMA DIGITAL CERTICAMARA S.A.

Estimado (a) Señor (a):

Bienvenido al mundo del comercio electrónico seguro y confiable. A partir de este momento usted forma parte de la comunidad de usuarios del Servicio de Certificación Digital prestado por Certicámara S.A.

Nuestra entidad hace entrega de su certificado de firma digital como **Representante Legal**, sujeto al alcance definido en la Declaración de Prácticas de Certificación, DPC, que podrá consultar en nuestro sitio web www.certicamara.com - sección Marco Legal.

Le informamos que también podrá solicitar la presente comunicación firmada digitalmente, a través de nuestro sitio web www.certicamara.com - sección Realiza tus trámites en línea.

Fecha de emisión del certificado digital: 13 de noviembre de 2020
Fecha de vencimiento del certificado digital: 15 de noviembre de 2021

Hacemos la vida más fácil con tecnologías seguras y confiables.

Cordial saludo,

Encargado CA
Certicámara SA
Cra 7 No 26 – 20 piso 18 y 19

ACTA COMITÉ AVALUADORES
PROYECTO P.O.B.

FECHA: 07 de abril de 2021
HORA: 3:00 p.m.
LUGAR: Sede de la Cámara de la Propiedad Raíz- Lonja Inmobiliaria

LOS SUSCRITOS PRESIDENTE Y SECRETARIA DEL COMITÉ DE AVALÚADORES, CERTIFICAN:

.....

Que, el día 07 de Abril de 2021, según citación virtual, se reunió el comité de Avaluadores de la Cámara de la Propiedad Raíz - Lonja Inmobiliaria, conformado con los siguientes afiliados:
Bernardo Bonilla Parra, Presidente Comité Avalúos.
Gloria Y. Bonilla Chauvez, Presidente Cámara de la Propiedad Raíz-Lonja Inmobiliaria.
María Ximena Gómez Padilla – Valuador.
Alberto Pinzón Romero – Valuador.
Lilia Esperanza Rodríguez Forero - secretaria del Comité de Valuadores

Orden del Día.
La secretaria procede a leer el orden del día.

Estudiar el INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO, PROYECTO PERIMETRAL ORIENTAL DE BOGOTÁ S.A.S, **PREDIO No. UF–3A–020-I,** propuesto por los Avaluadores Alberto Pinzón Romero y María Ximena Gómez Padilla.

Los Avaluadores exponen el informe de avalúo con soportes y estudio de mercado correspondiente para terreno, mejoras y especies, de acuerdo con documentos suministrados por POB.

INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

Se analizaron ofertas de lotes rurales, de diferentes tamaños sobre el corredor vial de La Calera - Patios, con topografía plana o ligeramente inclinada, con usos, comparables con el inmueble objeto de avalúo. Se resalta que el inmueble objeto de avalúo se ubica en suelo de vivienda campestre y corredor vial y que el área requerida es usada para el acceso a la vivienda del propietario.

Una vez analizados los datos de la muestra, se concluye:

No se observa mayor incidencia de valor por el tamaño de los lotes, siempre y cuando su destinación principal sea para vivienda. Por lo anterior esta variable no se tendrá en cuenta para la definición del valor comercial final que se adopte.

La posibilidad de tener accesos permanentes y la totalidad de servicios públicos, indicen en el valor final del inmueble. Las ofertas 1, 2 y 3 se ubican muy cercanos a la vía principal frente al embalse San Rafael.

De acuerdo con la investigación de mercado inmobiliario de predios rurales (ofertas 1, 2 y 3), localizados en el municipio La Calera, específicamente en las vereda San Rafael, en suelos con topografías planas o ligeramente inclinadas, con acceso vial permanente, con uso similar al predio objeto de estudio, con disponibilidad de servicios básicos de energía acueducto veredal, los valores oscilan entre $2.550.265.310 Ha ($255.027 m2) y $2.955.852.667 Ha ($295.585 m2), en condiciones normales de mercado. Teniendo en cuenta lo anterior y que el área objeto de avalúo es un área parcial, que colinda con vía principal, se adopta el valor del límite superior del análisis estadístico redondeado $2.960.000.000 por Hectárea ($296.000 por m2). Ver Anexo Estudio de Mercado de lotes.

Puesto a consideración del comité, éste aprueba el informe de avalúo.

El resultado del avalúo se describe como sigue:

PREDIO	MUNICIPIO	VEREDA	VALOR TERRENO / HA	VALOR TOTAL AVALUO	AVALUADOR
UF-3-A-020-I	LA CALERA	SAN RAFAEL	$ 2.960.000.000,00	$ 24.460.390,05	MARIA XIMENA GÓMEZ PADILLA

Se aclara que los valores estudiados en este comité son avalúos comerciales corporativos puntuales para cada predio. Siendo las 4:00 p.m., se levanta la sesión.

BERNARDO BONILLA PARRA
VICEPRESIDENTE
RAA AVAL-3011588

GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Firmado digitalmente por GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Fecha: 2021.05.11 08:24:17 -05'00'

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
PRESIDENTE CPR
RAA AVAL-20323383

MARÍA XIMENA GÓMEZ PADILLA
VALUADOR
RAA AVAL-52268407

ALBERTO PINZÓN ROMERO
VALUADOR
RAA AVAL-79912123

LILIA E. RODRÍGUEZ FORERO
SECRETARIA DE COMITÉ

Bogotá D.C, Junio de 2021 30 JUN 2021

Señores:
LUIS ANDRES SENDOYA ZAMUDIO
LUIS ANGEL SENDOYA NARANJO
LUCERO DE LAS MERCEDES ZAMUDIO CARDENAS (FALLECIDA) Y HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
ALVARO AUGUSTO TOLEDO ROMERO
LOTE LA CONCEPCION PTE
Vereda De San Rafael
La Calera -Cundinamarca
Coordenadas = X = 1011700.000 Y = 1012529.875 Z = 0.00
Costado Izquierdo Sentido Calera - Patios

ASUNTO: ACLARACIÓN DE OFERTA FORMAL DE COMPRA P-POB-4128-2021-UF-3A-020-I- A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA P-POB-0194-2016-UF-3A-020-I-IN del 06 de Mayo de 2016, Oficio por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno que hace parte de un predio de mayor extensión denominado LOTE LA CONCEPCION PTE, ubicado en la vereda de San Rafael, municipio de La Calera - Cundinamarca, departamento de Cundinamarca e identificado con la cédula catastral número 25377000000000220307000000000 y la matricula inmobiliaria número 50N-942485 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Norte

Respetados Señores:

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

2014 Prosperidad para Todos "donde se determinó el esquema de Asociaciones Público Privadas, en Virtud del cual se desarrollará el proyecto en mención, como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.

Que el concesionario **PERIMETRAL ORIENTAL DE BOGOTA S.A.S**, en virtud del contrato de concesión N° 002 del 08 de septiembre de 2014, expidió la Oferta Formal de Compra número **P-POB-0194-2016-UF-3A-020-I-IN del 06 de Mayo de 2016**, correspondiente al predio identificado con la ficha predial **UF-3A-020-I-IN** de 2015 correspondiente al Tramo **LA CALERA – PATIOS** con un área de terreno requerida de **OCHENTA Y UNO PUNTO VEINTIDOS METROS CUADRADOS (81,22 M2),** franja de terreno que hace parte del predio de mayor extensión identificado con la Matricula Inmobiliaria número **50N- 942485** de la Oficina de Instrumentos Públicos Zona Norte y cédula catastral **N° 25377000000000220307000000000,** la cual obra inscrita en la anotación No 05 de la citada Matrícula Inmobiliaria.

Que en la citada Oferta de Compra fue dirigida a los señores **LUIS ANDRES SENDOYA ZAMUDIO, LUIS ANGEL SENDOYA NARANJO, LUCERO DE LAS MERCEDES ZAMUDIO CARDENAS, ALVARO AUGUSTO TOLEDO ROMERO.**

Que en razón a la Oferta **P P-POB-0194-2016-UF-3A-020-I-IN** del 06 de Mayo de 2016 se suscribió Promesa de Compraventa de fecha 23 de Enero de 2017 y en virtud de la cual se realizó un desembolso por valor de **DIEZ MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS TRES PESOS CON CUARENTA Y TRES CENTAVOS MONEDA CORRIENTE M/CTE ($10.744.803,43).**

Que mediante concepto técnico de modificación de linderos, de fecha 08 de marzo de 2021, se evidenció lo siguiente: *"el predio identificado como UF-3 A-020-I presentaban incongruencias en cuanto al área, dado que el folio de matricula registra como área 169 m2, en los títulos adquisitivos no realizan mención del área, y en el certificado catastral registra un área de 2Ha 4000 m2. así las áreas registradas en estos documentos no permiten tener certeza del área real del predio, adicionalmente, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos el día 20 de febrero del 2018 emite Nota Devolutiva por la incongruencia entre el área y los linderos del predio citado en el documento y los inscritos en el folio de matrícula. Debido a las anteriores justificaciones, se dio inicio al respectivo proceso de cabida y linderos mediante radicado 225202ER8400-O1 del 20 de Noviembre de 2020 y la reiteración mediante radicado 6010-2021-0001494-ER-000 del día 054 de marzo de 2021 de la cual no se ha obtenido respuesta, junto a estas solicitudes se radicaron planos topográficos que muestran los linderos reales y verificables en*

campo, que al ser comparados coinciden con los linderos consignados en la ficha predial del insumo identificado como UF-3 A-020-I.

De conformidad con lo anterior, se procedió a realizar una verificación de los linderos del predio UF-3 A – 020-I donde se evidenció que el polígono del predio se encontraba desplazado, razón por la cual se ajustaron los linderos de la ficha predial UF-3 A – 020 – I a los linderos reales del predio, es decir a los linderos materializados en el terreno…. dando como resultado la modificación del área requerida pasando de 81,22 m2 a 81,60 m2.

Adicionalmente cabe aclarar que el área total se toma del levantamiento topográfico, presentado para el trámite de cabida y linderos el cual corresponde a 23592.63 m2, sin embargo, se realiza la salvedad de que ésta ´parea únicamente podría considerarse definitiva cuando el IGAC emita la resolución de cabida y linderos del predio UF- 3 A – 020-I, lo anterior implica la modificación de todos los insumos prediales.

Que en consecuencia de lo anterior, se procede mediante oficio P-POB-4128-2021-UF-3 A-020-I, aclarar la oferta formal de compra P-POB-0194-2016-UF-3 A-020-I, para la adquisición de la franja de terreno requerida para el proyecto vial que se encuentra delimitada y alinderada conforme a la ficha predial **UF-3A-020-I** de marzo de 2021, así: Franja de terreno comprendida entre la Abscisa inicial **K 1+909,63 I** y la Abscisa final **K 2+008,80 I**.

NORTE: VIA LA CALERA PATIOS EN LONGITUD DE 99,41
SUR: LUIS ANDRES SENDOYA ZAMUDIO Y OTROS EN LONGITUD DE 99,18
ORIENTE: N/A
OCCIDENTE: N/A

La franja de terreno requerida hace parte de un predio de mayor extensión denominado **LA CONCEPCIÓN PTE** identificado con la Matrícula Inmobiliaria 50N- 942485 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona Norte y cédula catastral N° **25377000000000022030700000000.**

De conformidad con el Articulo 10 de la Ley 1882 de 2018, se está notificando a los herederos determinados e indeterminados de la señora **LUCERO DE LAS MERCEDES ZAMUDIO CARDENAS** identificada con la cedula de ciudadanía número **41.314.951** toda vez que la ley establece: "El artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, quedará así: Artículo 25. Notificación de la oferta. *"La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de los derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor*

regular inscrito o a los herederos determinados e indeterminados, entendidos como aquellas personas que tengan la expectativa cierta y probada de entrar a representar al propietario fallecido en todas sus relaciones jurídicas por causa de su deceso de conformidad con las leyes vigentes.

El precio que ofrece la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI** identificada con número de **NIT. 830125996-9** a través de la concesión **PERIMETRAL ORIENTAL DE BOGOTA S.A.S,** por la compra del Inmueble, mejoras y especies requeridas, de acuerdo con el Avalúo Comercial **UF-3 A – 2020 - I** del 07 de Abril de 2021 elaborado por la Cámara de Propiedad Raíz - Lonja Inmobiliaria, de conformidad con lo contemplado en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el Artículo 61 de la ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, es el siguiente:

9. CÁLCULO DEL AVALÚO COMERCIAL

DESCRIPCIÓN	MEDIDA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ÁREA TERRENO REQUERIDO PLANO	Ha	0,008160	$ 2.960.000.000,00	$ 24.153.600,00
M1. CERCA ELÉCTRICA	M	1,57	$ 9.533,00	$ 14.966,81
SAUCES (DAP>0,10m<0,30m)	Un	4	$ 20.000,00	$ 80.000,00
SAUCO (DAP>0,10m<0,30m)	Un	8	$ 20.000,00	$ 160.000,00
ALISO (DAP>0,10m<0,30m)	Un	2	$ 20.000,00	$ 40.000,00
KIKUYO	M2	78,00	$ 151,58	$ 11.823,24
TOTAL AVALÚO COMERCIAL				**$ 24.460.390,05**
SON: VEINTICUATRO MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA MIL TRESCIENTOS NOVENTA PESOS CON CINCO CENTAVOS M/CTE.				

El pago total del precio de adquisición es **VEINTICUATRO MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA MIL TRESCIENTOS NOVENTA PESOS CON CINCO CENTAVOS M/CTE ($24.460.390,05)**, el cual se efectuará a través de la Sub-cuenta fiduciaria Bancolombia Número 31336549-16 a nombre de la PA Perimetral Oriental de Bogotá S.A.S.

Se reconocerá el valor del daño emergente según el anexo del avalúo comercial corporativo, correspondiente a los derechos notariales y de registro los cuales serán asumidos por la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, y cancelados directamente a la entidad correspondiente a través del concesionario.

Esta Franja se adquiere por el procedimiento de enajenación directa y voluntaria según los términos de que trata el Capítulo III de la Ley 9a. de 1989, Capítulo VII de la Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013 y Ley 1742 de 2014, advirtiéndole al actual propietario inscrito que tendrá un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola, si la oferta es aceptada, deberá suscribirse Escritura Pública o la Promesa de Compraventa dentro de los diez (10) hábiles siguientes a su aceptación.

Si la Aclaración a la Oferta es rechazada o si transcurrido el término de treinta (30) días hábiles siguientes a la comunicación de esta Oferta no ha sido posible llegar a un acuerdo formal para la Enajenación Voluntaria, la entidad adquiriente dará inicio al proceso de Expropiación Judicial teniendo en cuenta el valor del avalúo catastral del área a expropiar de conformidad con la ley 1742 de 2014.

Con el objeto de facilitar la comunicación entre ustedes y la concesión **PERIMETRAL ORIENTAL DE BOGOTA S.A.S**, pueden dirigirse a las oficinas ubicadas en la Calle 93 No. 11a – 28, Oficina 701 de la ciudad de Bogotá. Teléfonos 6017515 y celular 301 509 75 73, correo electrónico: atencionalusuariopob@cjv-pob.com.

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y Artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

La presente Aclaración de Oferta de Compra será notificada de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 67, 68 y 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

Agradezco la atención que le brinden a la presente.

Cordialmente

DORON YACOB SZPORTAS
C.E. 547.739
PERIMETRAL ORIENTAL DE BOGOTÁ S.A.S
Representante Legal
NIT. 900761657-8
Proyecto vial CORREDOR PERIMETRAL DE ORIENTE DE CUNDINAMARCA
Dirección: Calle 93 No. 11A - 28 Oficina 701
Edificio Capital Park 93
Ciudad: Bogotá
Teléfono: (1) 755 02 64
Correo electrónico: atenciónalusuariopob@cjv-pob.com

TOMER GINESIN
P.P 23616901
PERIMETRAL ORIENTAL DE BOGOTÁ S.A.S
Representante legal Suplente
NIT. 900761657-8
Proyecto vial CORREDOR PERIMETRAL DE ORIENTE DE CUNDINAMARCA
Dirección: Calle 93 No. 11A - 28 Oficina 701
Edificio Capital Park 93
Ciudad: Bogotá
Teléfono: (1) 755 02 64
Correo electrónico: atenciónalusuariopob@cjv-pob.com

Copia: Archivo
Elaboró: Angélica Dávila M.
Revisó: CJV-POB