



Agencia Nacional de
Infraestructura



PUBLICACIÓN DE AVISO

No. **2015** DEL **08 FEB 2016**

EL COORDINADOR DEL GRUPO INTERNO DE TRABAJO DE ASESORÍA JURÍDICO PREDIAL DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

HACE SABER

Bogotá,

Señores:

PROTECCION S.A. NIT. 8002297390

CENTRAL DE INVERSIONES S.A. "CISA" NIT. 8600429455

BANCO DE BOGOTÁ NIT. 8600029644

FONDO NACIONAL DE GARANTÍAS NIT. 8604022722

Predio denominado "LOTE EL RETIRO"

Vereda RIOGRANDE

Municipio CAJICÁ - Departamento CUNDINAMARCA

ASUNTO: NOTIFICACIÓN POR AVISO OFERTA FORMAL DE COMPRA 2014-706-0151134 del 12 de Agosto de 2014.
Proyecto Vial para el Desarrollo del Norte de Bogotá "DEVINORTE", SECTOR DOBLE CALZADA CAPELLANÍA-ZIPAQUIRA, Predio 023-NA.

Se procede a efectuar la notificación por aviso dando aplicabilidad al inciso 1° del Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo así:

AVISO

En cumplimiento de los objetivos y fines señalado por la ley a esta entidad, y como uno de los proyectos prioritarios dentro de las obras viales de la actual administración, se aprobó el proyecto Vial Doble Calzada Capellanía-Zipaquirá, por lo cual la Agencia Nacional de Infraestructura –ANI, requiere comprar una franja de terreno de su propiedad, conforme a la afectación de la ficha predial No. 023- NA, de fecha 13 de Noviembre de 2007, elaborada por la firma Cano Jiménez Concesiones S.A., donde aparece debidamente delimitado y alinderados, dentro de las abscisas inicial K13+703, y Final K13+724; del predio Denominado "LOTE EL RETIRO", ubicado en la Vereda RIOGRANDE, del Municipio de CAJICA, Departamento de CUNDINAMARCA, comprendida dentro de los siguientes linderos: POR EL NORTE: En extensión de cuatro punto cero cinco metros (4.05 m) colinda con predio de SARA MOLINA DE FETECUA; POR EL ORIENTE: En extensión de veinte punto setenta y nueve metros (20.79 m) colinda con predio de MIGUEL SAMUDIO Q.Y OTROS; POR EL SUR: En extensión de cinco punto cero nueve metros (5.09 m) colinda con predio de BRINSA S.A; POR EL OCCIDENTE: En extensión de veinte punto sesenta y cinco metros (20.65 m) colinda con predio del INCO.

Es de indicar que en la comunicaciones de citaciones Rad Salida No. 2014-706-015134-1 del 12 de Agosto de 2014, se les informó las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

De igual manera se le advierte que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega de este aviso en el lugar de destino.

Acompaño para su conocimiento copia del oficio No. 2014-706-015134-1 del 12 de Agosto de 2014 (oferta formal de compra), copia de la ficha técnica predial, copia del avalúo y del plano topográfico de las fajas de terreno a adquirir, así como las normas relativas a la enajenación voluntaria. El proceso de enajenación voluntaria se rige por lo dispuesto en la

08 FEB 2016

Ley 9 de 1989, 388 de 1997, Decreto Reglamentario 1420 de 1998 y la Ley 1682 de 2013, objeto de notificación a través de este medio.

Atentamente,

JAIFER BLANCO ORTEGA

Coordinador del Grupo Interno de Trabajo de Asesoría Jurídica para
Gestión predial de la Vicepresidencia Jurídica

Anejos:
Proyecto: Helena Lindarte- Abogada Coordinación del Grupo Interno de Trabajo de Asesoría Jurídica
Riesgo y Aprobó: Dr. Jaifer Blanco Ortega Coordinador del Grupo Interno de Trabajo de Asesoría Jurídica para
Gestión predial de la Vicepresidencia Jurídica
No. de Borrador: 2016-706-0001633, 2016-706-0001634, 2016-706-0001636, 2016-706-0001639, 2016-706-0001638.

El presente aviso se fija para los fines correspondientes en la cartelera de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** ubicada en la **Avenida Calle 26 No. 59-51 Torre 4 y/o Calle 24A Nro. 59-42 Torre 4 Piso 2**, en la ciudad de Bogotá, bajo el link <http://www.ani.gov.co/servicio-de-informacion-el-ciudadano/notificaciones-por-aviso> y en el lugar de ubicación del INMUEBLE requerido para la construcción vial, el cual permanecerá fijado por el término de cinco (5) días, con el fin de notificar por aviso a los señores **PROTECCIONS.A., CENTRAL DE INVERSIONES.S.A."CISA", BANCO DE BOGOTÁ, Y FONDO NACIONAL DE GARANTIAS**, propietario del Predio identificado con la ficha predial No. 023-NA, ubicado en el Municipio de Cajicá-Departamento de Cundinamarca, identificado con el folio de matrícula No. 176-24061 de la Oficina de Registro de Instrumento Público de Zipaquirá y cédula catastral No. 00-00-0003-0023-000, de la Oferta Formal de Compra, por medio del cual se inicia el trámite de Enajenación Voluntaria del predio antes señalado, aclarando que se realizó previamente la citación de notificación personal al propietario mediante oficio No. 2014-706-0151341 del 12 de Agosto de 2014, enviado por correo certificado, sin que se hayan presentado a notificar de la Oferta de Compra la totalidad de los propietarios por lo que se procede a fijar el presente aviso.

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

Con el presente aviso se publica la oferta formal de compra, contenidas en dos (2) folios.

FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, Y EN LA PÁGINA WEB EL 08 FEB 2016 A LAS 7:30 A.M. DESFIJADO EL 15 FEB 2016 A LAS 5:30 P.M.


OSCAR LAUREANO ROSERO JIMENEZ
Coordinador GIT Predial

Proyecto: Helena Lindarte - Grupo Interno de Trabajo de Asesoría Jurídica Predial





Bogotá D.C.,

Señores

PROTECCIÓN S.A. Nit. 8002297390
CENTRAL DE INVERSIONES S.A. "CISA" Nit. 8600429455
BANCO DE BOGOTÁ Nit. 8600029644
FONDO NACIONAL DE GARANTÍAS S.A. Nit. 8604022722
Predio Lote el Retiro
Cajicá, Cundinamarca

ASUNTO: Notificación por Aviso de la Oferta Formal de Compra No. 2014-706-015134-1 del
12 de agosto de 2014. Predio No. 23NA

Respetados señores,

En razón a que el oficio de requerimiento No. 2014-706-015134-1 de fecha 12 de agosto de 2014, enviado por la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, con la colaboración de la U.T. Desarrollo Vial para el Norte de Bogotá – DEVINORTE, instándolos a comparecer a notificarse de la Oferta Formal de Compra No. No. 2014-706-015134-1 de fecha 12 de agosto de 2014, Predio No. 23NA, fue enviado el pasado 20 de agosto de 2014 tal como lo indican las facturas de envío No. 916082718 del servicio de correo Certificado Nacional Servientrega, y teniendo en cuenta que a la fecha no se ha podido surtir notificación personal de PROTECCIÓN S.A. Nit. 8002297390, CENTRAL DE INVERSIONES S.A. "CISA" Nit. 8600429455, BANCO DE BOGOTÁ Nit. 8600029644, FONDO NACIONAL DE GARANTÍAS S.A. Nit. 8604022722, se procede a efectuar la Notificación por Aviso aplicando lo establecido en el inciso 1 del Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, así:

AVISO

En cumplimiento de los objetivos y fines señalados por la ley a esta entidad, y como uno de los proyectos prioritarios dentro de las obras viales de la actual Administración, se aprobó el proyecto Doble Calzada Capellanía – Zipaquirá, por lo cual la **AGENCIA NACIONAL INFRAESTRUCTURA – ANI** requiere comprar una franja de terreno de su propiedad, conforme a la afectación de la ficha predial No. 023NA de fecha 13 de Noviembre de 2007 elaboradas por la firma Cano Jiménez Concesiones S.A., donde aparece debidamente delimitados y alinderados, dentro de las abscisas inicial K13+703, final K13+724; denominado Lote El Retiro, ubicado en la vereda Riogrande, del municipio de Cajicá, comprendida dentro de los siguientes linderos: **POR EL NORTE:** en extensión de cuatro punto cero cinco metros (4.05 m) colinda con predio de Sara Molina de Fetequa; **POR EL ORIENTE:** en extensión de veinte punto setenta y nueve metros (20.79 m) colinda con predio de Miguel Samudio Q. y Otros;

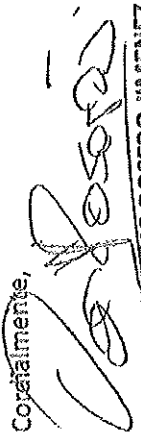
POR EL SUR: en extensión de cinco punto cero nueve metros (5.09 m) colinda con predio de Brinsa S.A.; **POR EL OCCIDENTE:** en extensión de veinte punto sesenta y cinco metros (20.65 m) colinda con predio del INCO.

Es de indicar que en la comunicación de citación con Radicado No. 2014-706-015134-1 del 12 de agosto de 2014, se les indicó las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

De igual forma se advierte que la notificación se considera surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega de este aviso en el lugar de destino.

Acompaño para su conocimiento copia del oficio No. 2014-706-015134-1 del 12 de agosto de 2014 (oferta formal de compra), copia de la ficha técnica predial, copia del avalúo y del plano topográfico de las fajas de terreno a adquirir, así como las normas relativas a la enajenación voluntaria. El proceso de enajenación voluntaria se rige por lo dispuesto en las Leyes 9 de 1989, 388 de 1997, Decreto Reglamentario 1420 de 1998 y la Ley 1682 de 2013, objeto de notificación a través de este medio.

Cordialmente,


OSCAR LAUREANO ROSERO JIMENEZ
Coordinador GIT Predial

Anexo: lo enunciado

Proyectó: Helena Lindarte – Abogada Gerencia Jurídico Predial

Revisó: Jaffer Blanco Ortega – Gerente Jurídico Predial

Revisó: Argemiro Palacios-Ingeniero Catastral-Grupo Interno de Trabajo

Borrador: 2016-706-001633
GADF-F-012



Agencia Nacional de
Infraestructura

PROSPERIDAD
PARA TODOS

AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA
Rad. Salda No. 2014-706-015134-1
Fecha: 12/08/2014 16:03:43-706
CIU: MIGUEL SAMUDIO MORALES Y OTROS
Atexcentrega personal



Bogotá, D.C.

Señores:

Miguel Samudio Quintero, C.C. No. 189.371
Leovigildo Morales Ardila, C.C. No. 252.024
Próspero González, C.C. No. 344.326
Jorge Enrique Tovar Chavarro, C.C. No. 3.051.974
Elena Nuñez de Samudio, C.C. No. 20.234.308
Josefina del Carmen Ruiz María, C.C. No. 41.477.452
Diana Patricia González Garay, C.C. No. 51.625.920
Claudia Adriana Rubio Galindo, C.C. No. 51.879.906
Rocio Muñoz Reales, C.C. No. 57.273.034
Pablo Arturo Carrillo Vallejo, C.C. No. 79.385.374
William Eduardo Vásquez Vásquez, C.C. No. 79.455.088
Jaime Samudio Nuñez, C.C. No. 79.484.685
Ricardo José Zambrano Caballero, C.C. No. 79.533.238
Ricardo Hernández Jiménez, C.C. No. 79.981.604
Rubén Adenis Medina Rojas, C.C. No. 80.410.580
Miguel Hernán Samudio Nuñez, C.C. No. 80.413.205
Secretaría de Hacienda del Distrito Capital NIT. 8999999061-9
Albenio Mateus Salamanca, C.C. No. 86.053.732
I.C.B.F Instituto Colombiano de Bienestar Familiar NIT. 8002132771
Pensiones y Cesantías Santander NIT. 8002248273
Colfondos S. A. NIT. 8002279406
Protección S. A. NIT. 8002297390
Financiera Compartir S. A. NIT. 8002500487
Suratop S. A. NIT. 8002561619
Central de Inversiones S.A. NIT. 8800429455
Polyprotec S. A. NIT. 8300159143
Equigases Ltda. NIT. 8300324112
Banco de Bogotá S. A. NIT. 8600629644
Banco Bilbao Viscaya Argentina Colombia S.A. "BBVA Colombia" S.A. NIT. 8600030201
Talleres La Industria y Centricol NIT. 8600084640
Instituto de Seguro Sociales en liquidación. NIT. 8600138161
Disico S. A. NIT. 8600741869
Fondo Nacional de Garantías S. A. NIT. 860402722
Progreso Leasing S. A. hoy Leasing de Occidente S.A. NIT. 8605033701
Sencarga S. A. NIT. 8605090118
Acefer y Cia Ltda. 8605115598
Servicio Nacional de Aprendizaje SENA NIT. 89999990341
Empresa de Telecomunicaciones de Santa Fe de Bogotá S. A. E. S. P. NIT. 89999991458.
Predio Lote el Retiro
Calicá, Cundinamarca

Ref.: Oficio por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio "Lote el Retiro", ubicado en la vereda Riogrande, del municipio de Cajicá, identificado con la Cédula Catastral No. 00-00-0003-0023-000 y Matricula inmobiliaria número 176-24061.

Respetados Señores:

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, en coordinación con la firma concesionaria **UNIÓN TEMPORAL PARA EL DESARROLLO VIAL DEL NORTE DE BOGOTÁ - DEVINORTE**, en virtud del contrato de concesión No. 0664 de 1994, adelanta el Proyecto Desarrollo Vial del Norte de Bogotá, Sector Capellanía - Zipaquirá, como parte de la modernización de la Red Vial Nacional.

En cumplimiento de los objetivos y fines señalados por la ley a esta entidad, y como uno de los proyectos prioritarios dentro de las obras viales de la actual Administración, se aprobó el proyecto Doble Calzada Capellanía - Zipaquirá, por lo cual la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI** requiere comprar una franja de terreno de su propiedad, conforme a la afectación de la ficha predial No. 023NA de fecha 13 de Noviembre de 2007 elaborados por la firma Cano Jiménez Concesiones S.A., donde aparece debidamente delimitados y alinderados, dentro de las abscisas inicial K43+703, final K43+724; denominado Lote El Retiro, ubicado en la vereda Riogrande, del municipio de Cajicá, comprendida dentro de los siguientes linderos: POR **EL NORTE**: en extensión de cuatro punto cinco metros (4.05 m) colinda con predio de Sara Molina de Fefecua; POR **EL ORIENTE**: en extensión de veinte punto setenta y nueve metros (20.79 m) colinda con predio de Miguel Samudio Q. y Otros; POR **EL SUR**: en extensión de cinco punto cero nueve metros (5.09 m) colinda con predio de Brinsa S.A.; POR **EL OCCIDENTE**: en extensión de veinte punto sesenta y cinco metros (20.65 m) colinda con predio del INCO.

El área total del predio de su propiedad requerido para el desarrollo del proyecto, ubicado en el municipio de Cajicá, es de **NOVENTA Y TRES PUNTO SESENTA METROS CUADRADOS (93.60 M2)**, junto con las construcciones y mejoras consistentes en: acceso en rebebo 30.08 M2.

La presente oferta formal de compra se emite de conformidad con la identificación predial 023 NA remitida por el Concesionario Unión Temporal Desarrollo Vial del Norte de Bogotá - DEVINORTE, en cumplimiento de sus obligaciones contractuales, quien envió a la Agencia nacional de Infraestructura los documentos necesarios para su emisión mediante oficio con radicado en la Entidad No. 2014-409-034237-2 del 21 de julio de 2014.

En consecuencia el valor total de la presente oferta de compra es la suma **CATORCE MILLONES TRESCIENTOS DOS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$14.302.786 MCTE.)** discriminados conforme al avalúo del 18 de Marzo de 2014 elaborado por la firma Inmobiliaria Bustamante Vásquez, en cumplimiento a lo contemplado en el decreto 2150 de 1995 Art. 27, Ley 388 de 1997 Art. 61 y su Decreto Reglamentario 1420 de 1998 y Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así:

CONCEPTO	VALOR
Terreno	\$ 13.519.022
Mejoras y construcciones	\$ 783.764



PROCESOS
PARA 1996

Estos recursos se encuentran en la denominada "CLIP TELEFÓN - INCO 70%" de la Fiduciaria Bancolombia quien el Fideicomitente es la Unión Temporal Desarrollo Vial del Norte de Bogotá - Devinorte, conforme al Contrato de Concesión No. 0664 de 1994.

Este inmueble se adquiere por el procedimiento de la 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 y su Decreto Reglamentario 1420 de julio 24 de 1998.

A partir de la comunicación de la presente oferta de compra, cuenta usted con un plazo de treinta (30) días hábiles para llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria, lo cual deberá manifestar a esta Agencia mediante oficio que hará llegar a través del Departamento Inmobiliario de la Concesionaria Devinorte.

En caso de no llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria durante el término de treinta (30) días hábiles establecidos en la norma, es obligación legal de la entidad dar inicio al procedimiento de la expropiación judicial.

Contra la presente comunicación no procede ningún Recurso en la Vía Gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 61 de la Ley 388 de 1997 y Artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Con el objeto de facilitar la comunicación entre usted y la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, puede dirigirse a las oficinas del DEPARTAMENTO INMOBILIARIO DE LA UNIÓN TEMPORAL DESARROLLO VIAL DEL NORTE DE BOGOTÁ, ubicadas en la Calle 56 # 4A-26 Of.202 de la Ciudad de Bogotá. Tel. 2126347 y 2493966.

Según el estudio de títulos elaborado por la Dra. Myriam Pulido de López con T.P. No. 14.524 C.S. de J., el área del predio que se requiere pertenece a Miguel Samudio Quintero C.C. No. 199.371, Leonvigildo, Morales Ardila, C.C. No. 252.924, Próspero González, C.C. No. 344.326, Jorge Enrique Tovar Chavarro, C.C. No. 3.051.974, Elena Nuñez de Samudio, C.C. No. 20.234.398, Josefina del Carmen Ruiz María, C.C. No. 41.477.452, Diana Patricia González Garay, C.C. No. 51.625.920, Claudia Adriana Rubio Galindo, C.C. No. 51.879.906, Rocio Muñoz Reales, C.C. No. 57.273.034, Pablo Arturo Camillo Vallejo, C.C. No. 79.385.374, William Eduardo Vásquez Vásquez, C.C. No. 79.455.082, Jaime Samudio Nuñez, C.C. No. 79.484.685, Ricardo José Zambrano Cabilero, C.C. No. 79.533.238, Ricardo Hernández Jiménez, C.C. No. 79.981.604, Rubén Adenis Medina Rojas, C.C. No. 80.410.580, Miguel Hernán Samudio Nuñez, C.C. No. 80.413.205, Secretaría de Hacienda del Distrito Capital NIT. 899999061-9, Alberio Mateus Salamanca, C.C. No. 86.053.732, I.C.B.F. Instituto Colombiano de Bienestar Familiar NIT. 8002132771, Pensiones y Cesantías Santander NIT.8002248278, Colfondos S. A. NIT. 8002276406, Protección S. A. NIT. 8002297390, Financiera Compartir S. A. NIT.8002500487, Suratep S. A. NIT. 8002561619, Central de Inversiones S.A. NIT. 8800429455, Polyprotec S. A. NIT. 8300159143, Equigasas Ltda. NIT. 8300324112, Banco de Bogotá S. A. NIT. 8600029644, Banco Bilbao Viscaya Argentina Colombia S.A. "BBVA Colombia" S.A. NIT. 8600030291, Talleres La Industria y Centricol NIT. 8600084640, Instituto de Seguro Sociales en liquidación. NIT. 8600138161, Disico S. A. NIT. 8600741869, Fondo Nacional de Garantías S. A. NIT. 8604022722, Progreso Leasing S. A. hoy Leasing de Occidente S.A. NIT.8605033701, Sencarga S. A. NIT. 8605090118, Acefer y Cia Ltda. 8605115598, Servicio Nacional de Aprendizaje SENA NIT. 8999990341, Empresa de Telecomunicaciones de Santa Fe de Bogotá S. A. E. S. F. NIT. 8999991158, quienes lo adquirieron mediante Cesión de bienes obligatoria aprobada por la Superintendencia de Sociedades, ordenada mediante auto 440-000136, del 12 de junio de 2006, al cual corresponde la matrícula inmobiliaria número 176-24061

La presente comunicación será notificada de conformidad con lo dispuesto en los artículos 67,68 y 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, la cual es suscrita por el Vicepresidente de Planeación, Riesgos y entorno de conformidad con las disposiciones contenidas en la Resolución No. 399 del 17 de Abril de 2013 emitida por la Agencia Nacional de Infraestructura.

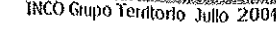
Acompaño para su conocimiento copia de la ficha técnica predial, copia del avalúo y del plano topográfico de las fajas de terreno a adquirir, así como las normas relativas a la Enajenación Voluntaria y Expropiación judicial.

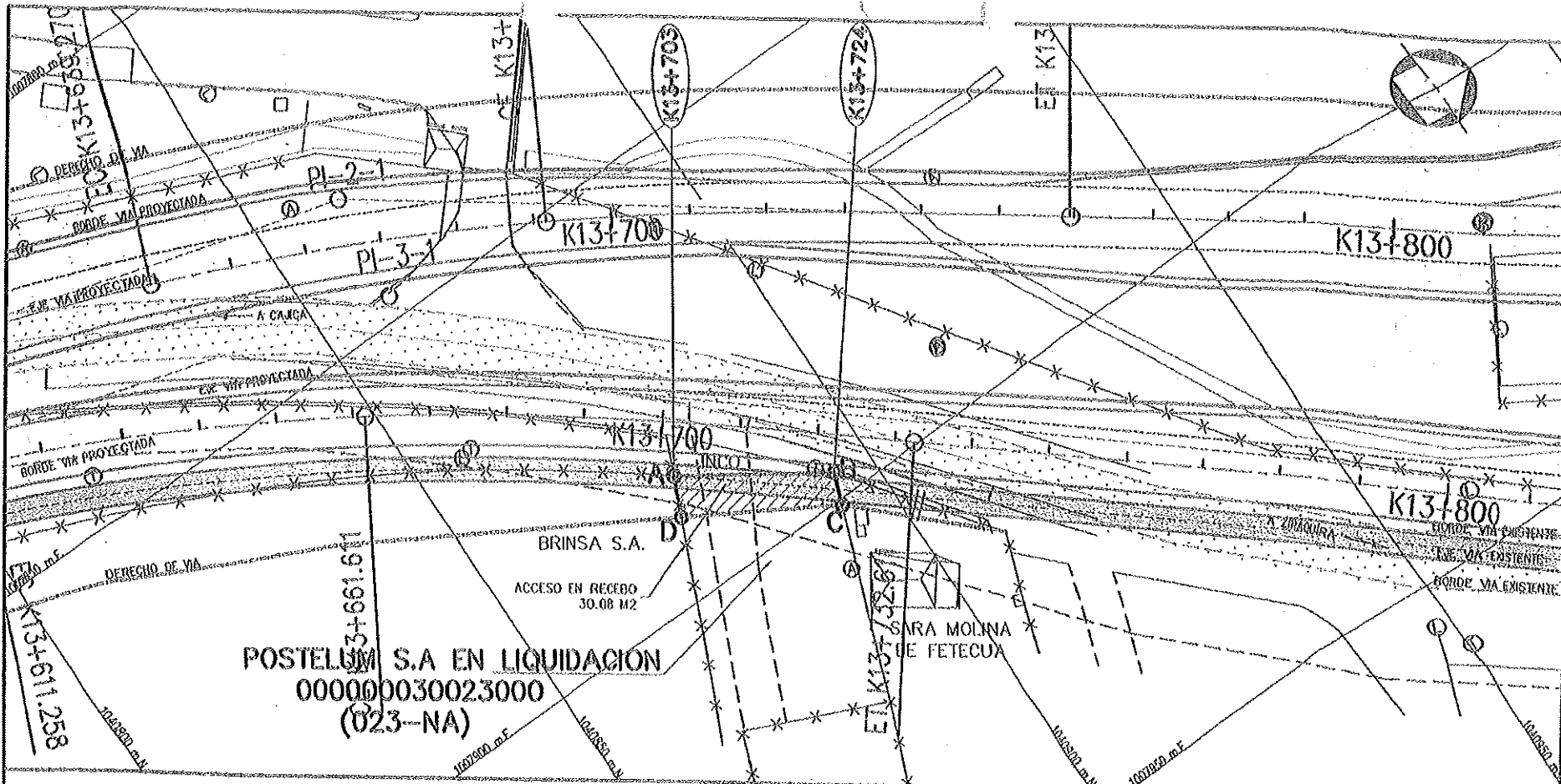
Agradezco la atención que le brinden a la presente.

Atentamente,


CAMILO MENDOZA ROZO
Vicepresidente de Planeación Riesgos y Entorno
Agencia Nacional Infraestructura - ANI

Proyectó:	Myriam P. de López
Revisó:	Maria Angélica Cuéller - Abogada Gerencia Jurídico Predial Argemiro Palacios - Ingeniero Gerencia Predial
Revisión Jurídica:	Jaifer Blanco Ortega - Gerente Jurídico Predial
Aprobó:	Edgar Chacón Hartmann - Gerente Predial
Ejecutó:	





PTO	NORTE	ESTE		DIST
A	1040877.58	1007885.72	A-B	20.65
B	1040894.95	1007896.89	B-C	4.05
C	1040893.51	1007900.67	C-D	20.79
D	1040875.47	1007890.35	D-A	5.09
AREA REQUERIDA = 93.60 m2				

CONVENCIONES	
BORDE VIA PROYECTADA	AREA REQUERIDA
EJE VIA PROYECTADA	AREA CONST. REQUERIDA
BORDE VIA EXISTENTE	AREA REMANENTE
EJE VIA EXISTENTE	VIA EXISTENTE
DERECHO DE VIA	POSTE
LINDERO	ARBOL
CERCA	
FLUJO DE AGUAS	
FERROCARRIL	



UNION TEMPORAL DE VINORTE
DESARROLLO VIAL DEL NORTE DE BOGOTA

MODIFICACIONES :
REV. 0 EMITIDO PARA APROBACION

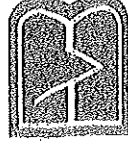
CONSULTOR:
CARO JIMENEZ
CONCESSION S.A.

PREPARO:
JAPONTE
DIGITALIZO:
P. GORDILLO

REVISO:
J. DURAN
FECHA :
13 NOV 07

CONTIENE:
AFECTACION PREDIO No. 023-NA
CAPELLANIA -- ZIPAQUIRA
ESCALA :
1:750
PLANO No. :
DZ-PRE-06-023-NA
REV. 0

Carretera 15A No. 119-27
PEX: 214 7511 • Fax: 213 4555
Bogotá, Colombia
sciente@bustamantevazquez.com.co
bustamantevazquez.com.co



Inmobiliaria
Bustamante
Vásquez

AVALÚO TÉCNICO COMERCIAL

PREDIO No. CDVN-0023-NA

1. PROPÓSITO DEL AVALÚO.

Establecer el valor comercial de este predio, requerido para la ejecución del trayecto vial La Caro - Centro Chia DOBLE CALZADA CAPELLANÍA ZIPAQUIRA.

2. INFORMACIÓN BÁSICA

Solicitante DESARROLLO VIAL DEL NORTE DE BOGOTÁ "DEVINORTE"
Departamento Cundinamarca Municipio Cajicá Cód. DANE 25126
Vereda Rio Grande (Cód. 0003) Dirección Lote El Retiro
Fecha Visita 12/03/2014 Fecha Informe 18/03/2014 ✓
Propietario Miguel Samundio y Otros C.C. 109.371
Clasificación Rural

3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

3.1. Localización Predio rural, con desarrollo de vivienda sobre la Vía que de Cajicá conduce a Zipaquirá en la vereda Rio Grande colindando con la vereda Chuntame, caracterizado por ser un sector industrial, como punto de referencia se encuentra la cercanía a la Laguna Retisal.

3.2. Vías
Pavimentadas ☒ Bueno ☐ Estado ☐ Buena ☐ Agua ☒ Teléfono ☐ Alum. Público ☒
Ciclo ruta ☒ Bueno ☐ Energía ☒ Gas Domi. ☐ Trans. Público ☒
Acoquinadas ☒ Bueno ☐ Alcantarillado ☐ Rec. Basuras ☒ Otro ☐

3.4. Uso Predominante

Lotes de terreno sin desarrollar con usos industriales, Industrias, vivienda y algunos establecimientos comerciales como EDS de servicio (Bño) y usos institucionales como La escuela Antonio Gaitán.

4. INFORMACIÓN DEL PREDIO

Información tomada de la ficha predial suministrada por el Concesionario.

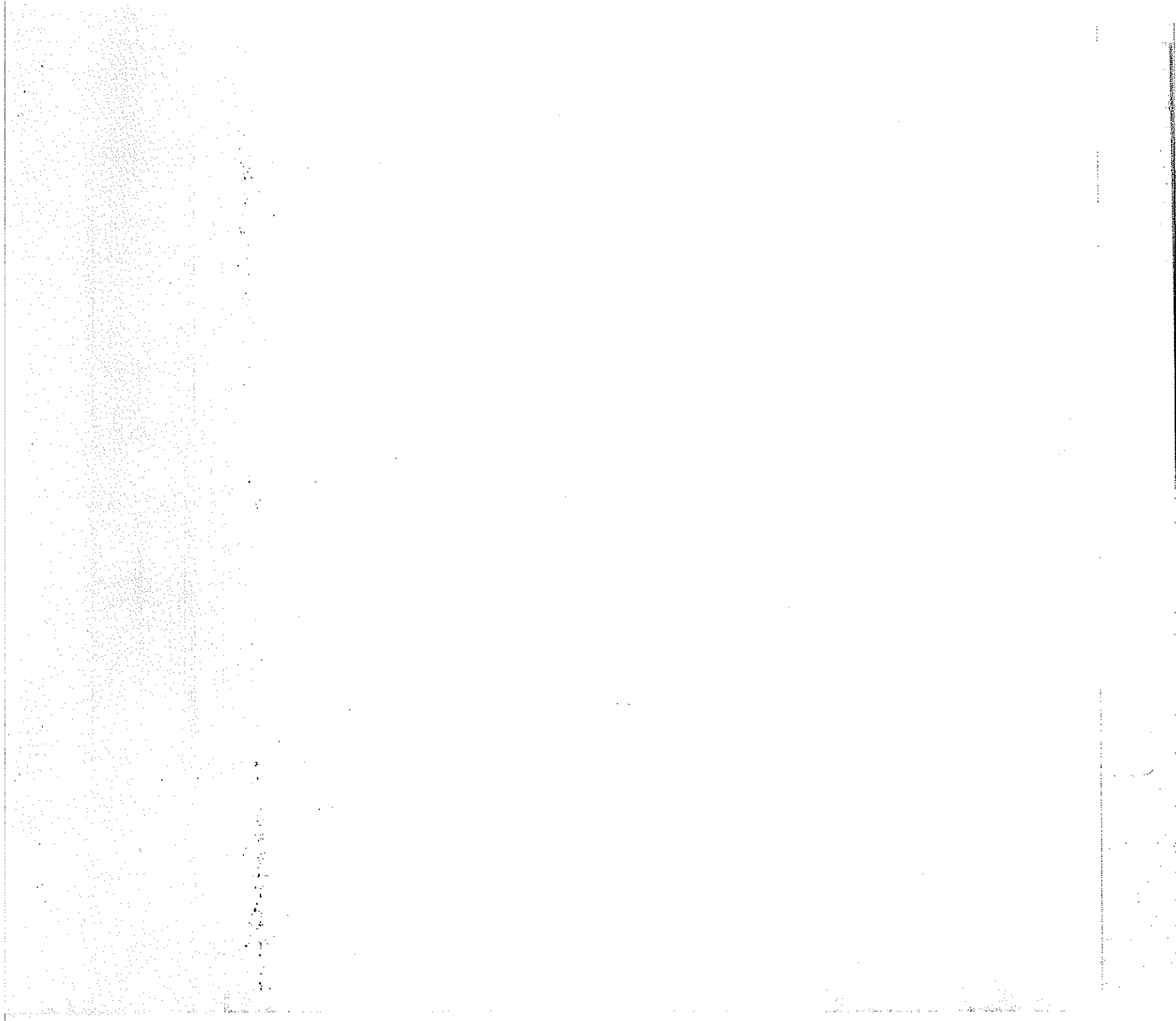
4.1. Jurídica

No. Catastral 00-00-0003-0023-000 Folio Matricula 176 - 24061
Titulación Auto # 440 Fecha 01/11/1992 Entidad Supersociedades

4.2. Norma de Uso del Suelo (Información tomada de la ficha predial suministrada por el Concesionario)

Suelo rural, forman parte de este las áreas no acas para el desarrollo de usos urbanos y que están destinados a usos agrícolas, pecuarios, forestales, mineros y actividades análogas.

CDVN-023-NA



Carrera 15A No. 119-27
 PBX: 214 7511 • Fax: 213 4555
 Bogotá, Colombia
 soliente@bustamantevasquez.com.co
 bustamantevasquez.com.co



Zona de Actividad Industrial. El uso principal es el de industrias con procesos en seco, que no generan impacto ambiental y sanitario sobre los recursos naturales y en el área de influencia. Usos Compatibles: Industria y actividades que generan mediano impacto ambiental y sanitario sobre los recursos naturales y en el área de influencia. Usos Condicionados: Industrias y actividades que generan impactos ambientales que puedan ser mitigados y controlados. Usos Prohibidos: Vivienda, suburbano, parcelaciones rurales y centros vacacionales. Desde todo punto de vista dentro de dicha zona se deberá cumplir con los requisitos exigidos por la CAR en materia de permisos y licencias ambientales, y demás que le competan.

4.3. Terreno Área Total 5.164,00 M² Área Requerida 93,60 M²
 Límites Área Afectada (información tomada de la ficha predial suministrada por el Concesionario)

Norte En longitud de 4,05 metros con SARA MOLINA DE FETECUA.
 Sur En longitud de 5,09 metros con BRINSA S.A.
 Oriente En longitud de 20,79 metros con MIGUEL SAMUDIO Q. Y OTROS.
 Occidente En longitud de 20,65 metros con INCO.

Topografía Ligeramente plana (3% - 7%) Forma Geométrica Rectángulo - Irregular
 Suelos Unidad fisiográfica Clase II. Suelos con relieve igual a los de clase I, moderadamente inclinado, con pendiente inferiores al 12%, sin erosión, moderadamente profundos a muy profundos, sin piedras, drenaje natural bueno, encharcamiento con duración no mayor a 15 días, por ciclos de invierno y que no ocasionan mayores daños, textura franco arcilloso.
 Clase Agrícola II.

Vías de Acceso Vía que de Cajicá conduce a Zipaquirá.

Características Especiales del Terreno

Cafes ☐ Zajones ☐ Vallado ☐ Puentes ☐ Otros ☐

4.4. Construcciones y Mejoras

Áreas Afectadas

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES Y MEJORAS REQUERIDAS			
Item No.	DESCRIPCIÓN DE MEJORAS	CANTIDAD	UNID.
1	Acceso en recebo	30,08	M2

5. MÉTODO AVALUATORIO

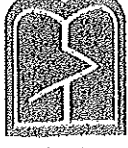
Método de Comparación de Mercado. Metodología Valuatoria que se basa en la información suministrada por la realidad del mercado, que consiste en una investigación general de oferta, negocios reales, demanda en el sector inmediato, la cual es debidamente ordenada, verificada y homologada. Al conjunto de datos organizados y tabulados se le aplica un "análisis estadístico" de Tendencia Central para alcanzar ciertas condiciones y/o parámetros de fiabilidad que permiten el pronóstico adecuado con

CDVN-023-VA

Carretero 13A No. 119-27
PBK: 214 7511 • Fax: 213 4555

Bogotá, Colombia

cliente@bustamantevasquez.com.co
bustamantevasquez.com.co



Inmobiliaria

Bustamante
Vásquez

un admisible grado de certeza en función de los datos recolectados y/o obtenidos del mercado e investigaciones realizadas.

De otro lado se establecieron puntos de investigación económica dentro de zonas con usos similares, destinación, actividades económicas, entre otros con el objetivo de determinar los valores finales.

Método de Reposición a Nuevo. Metodología valuatoria que busca establecer el valor comercial de las construcciones y/o mejoras a partir de estimar el costo total de la mismas a precios de hoy y restarle la depreciación acumulada.

Parágrafo.- Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar a las construcciones y/o mejoras por el tiempo de uso, toda vez que se debe evaluar la vida remanente.

Para la depreciación de las construcciones y mejoras se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fito y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

6. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO

TERRENO		
AREA	UNIDAD	VR/UNITARIO
93.60	M2	\$ 144.434
		VR TOTAL
		\$ 13.519.022

MEJORAS		
ITEM	CANTIDAD	UNIDAD
1	30.08	M2
		VR/UNITARIO
		\$ 26.056
		VR TOTAL
		\$ 783.764

Valor Total	\$ 14.302.786
-------------	---------------

Son: CATORCE MILLONES TRESCIENTOS DOS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS

GLORIA NAVARRO DE BUSTAMANTE
Gerente General

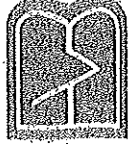
CAMILO BUSTAMANTE NAVARRO
Gerente Administrativo

Aprobó: Juan Manuel Perdomo - Coordinador
Visor: Diana Mariño - R.N.A. - Mí 1104 ASO.

Realizó: Sergio Mariño - R.N.A. - Mí 0970 ASO.

CDVA-023-NA

Carretera 15A No. 119-27
PSX 214 7511 • Fax 213 4555
Bogotá, Colombia
sciente@bustamantevásquez.com.co
bustamantevásquez.com.co



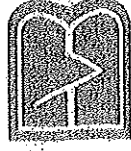
Inmobiliaria
Bustamante
Vásquez

7. ANEXOS

Registro fotográfico
Ficha predial
Procedimientos estadístico - Resolución 0620 de sep. De 2008 IGAC

CDVN-023-NA

Carrera 15A No. 119-27
PBX 214 7511 • Fax 213 4555
Bogotá, Colombia
sciente@bustamantevasquez.com.co
bustamantevasquez.com.co



Inmobiliaria
Bustamante
Vásquez

JUNTA TÉCNICA DE AVALÚOS

ESTUDIO Y APROBACIÓN AVALÚO CORPORATIVO

CDVN-0023-NA

Fecha	marías, 18 de marzo de 2014	Hora	08:00:00 a.m.
Lugar	Sala de Juntas Inmobiliaria Bustamante Vásquez Ltda.		
Asistentes	GLORIA NAVARRO DE BUSTAMANTE - Gerente General		
	CAMILO BUSTAMANTE NAVARRO - Gerente Administrativo		
	JUAN MANUEL PERDOMO- Coordinador de Avalúos		
	SERGIO MARSIGLIA RODRIGUEZ - Profesional AVALUADOR		

Desarrollo

Con base en la visita realizada por el AVALUADOR registrado y autorizado, previa determinación hecha por la inmobiliaria, conforme a las investigaciones realizadas y las metodologías propuestas, como al estudio cuidadoso de las características del inmueble, el sector, la oferta y demanda actuales y demás elementos necesarios para la valoración inmobiliaria.

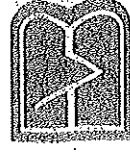
La Junta Técnica de Avalúos Corporativos de la entidad analizó el informe del AVALUADOR Comisionado, así como las diferentes investigaciones realizadas y sus observaciones e introducidas las observaciones generales pertinentes por parte de la junta, se concluyó lo siguiente:

La Junta Técnica APRUEBA, de forma unánime, los valores consignados en el informe final.

Nota: Los valores objeto de aprobación se encuentran contemplados en el informe final de avalúo.

CDVN-0023-NA

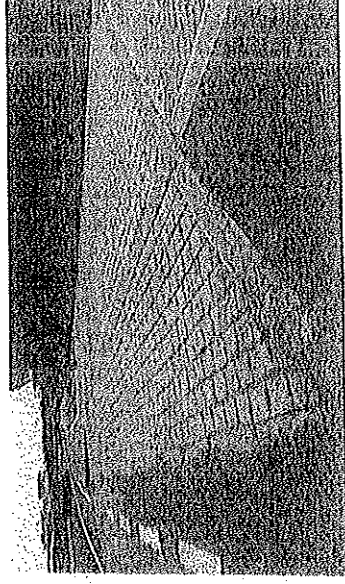
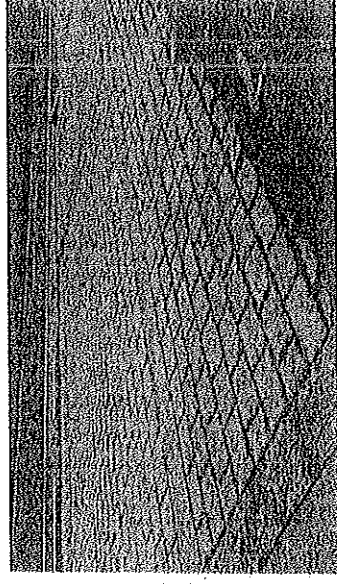
Carrera 15A No. 119-27
PBX: 214 7511 • Fax: 213 4555
Bogotá, Colombia
sciente@bustamantevasquez.com.co
bustamantevasquez.com.co



Inmobiliaria

Bustamante
Vásquez

VISTAS INMUEBLE - MEJORAS



CDVN-023-NA

HOJA DE TRABAJO - METODOLOGIA

CDVN-CZ-023-NA

Se adelanta investigación económica de mercado en el sector con el propósito de determinar el valor de bienes inmuebles semejantes y comparables al del objeto de análisis, por el método de comparación o de mercado.

Una vez clasificadas, analizadas e interpretadas las ofertas encontradas se procedió a realizar el cálculo estadístico con el fin de establecer la estimación comercial.

METODO DE COMPARACION DE MERCADO									
FUENTE	TIPO INMUEBLE	TIPO TRANS	UBICACION	AREA M2	VR. OFERTA	DESCUENTO	VR. DEPURADO	VR. M2 FINAL	OBSERVACIONES
310049306	Urb. Rural	Venta	Grdo. las Ventanas del Grande y Chontales del	1,728.00	\$ 280,000.000	1.00	\$ 280,000.000	\$ 148,469	
310050215	Urb. Rural	Venta	Grdo. las Ventanas del Grande y Chontales del	76,000.00	\$ 10,000,000.000	1.00	\$ 10,000,000.000	\$ 142,287	
300573403	Urb. Rural	Venta	Grdo. las Ventanas del Grande y Chontales del	23,400.00	\$ 1,500,000.000	1.00	\$ 1,500,000.000	\$ 141,794	
MEDIDA ARITMETICA									
DESVIACION ESTANDAR								\$ 144,434	Dicha variación admite hasta el 93.69317,5 % de conformidad con el 2.566% Artículo 11 de la Resolución 520
COEFICIENTE DE VARIACION								\$ 148,127	de 2.008 del I.S.A.C.
LIMITE SUPERIOR								\$ 140,763	
LIMITE INFERIOR								\$ 144,434	
VALOR ADOPTADO (Arrebolado)									

OBSERVACIONES.
Se realizó comité técnico de análisis ante la Junta Técnica de Avalúos Corporativos con el fin de estudiar los resultados obtenidos, realizar las observaciones pertinentes y determinar el valor final del avalúo, así como su posterior aprobación y cierre definitivo.

CDVN-023-NA

METODO DE REPOSICION A NUEVO ESTADO DE DEGRADACION (MORFOLOGIA)

Valor M ² Costos Total	\$ 30.000
Vida Util	50
Vetustez	5
Vida Remanente	10
Clase de Inmueble	2,5
Estado de Conservación	Normal
Porcentaje De Edad A Depreciar	13,15
Depreciación Acumulada	\$ 3.944
Valor por M ² Adoptado	\$ 26.056
OBSERVACIONES: Incluyen costos directos, costos indirectos, AIU	

$Clase_1 : y = 0.0050 x^2 + 0.5001 x - 0.0071$
 $Clase_{1,5} : y = 0.0050 x^2 + 0.4998 x + 0.0262$
 $Clase_2 : y = 0.0049 x^2 + 0.4861 x + 2.5407$
 $Clase_{2,5} : y = 0.0046 x^2 + 0.4581 x + 8.1068$
 $Clase_3 : y = 0.0041 x^2 + 0.4092 x + 18.1041$
 $Clase_{3,5} : y = 0.0033 x^2 + 0.3341 x + 33.1990$
 $Clase_4 : y = 0.0023 x^2 + 0.2400 x + 52.5274$
 $Clase_{4,5} : y = 0.0022 x^2 + 0.1275 x + 75.1530$

Formulas tomadas Resolución 623 de 2008 del I.G.A.C.

