

18 OCT 2022

**NOTIFICACIÓN POR AVISO**

(Art. 69 Ley 1437 de 2011)

**N° UF 3A-020-I-AV**

Señor

**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

E. S. M.

**Ref.:** Contrato de Concesión bajo el esquema de APP N° 002 del 08 de septiembre de 2014 – Concesión Vial Corredor Perimetral de Cundinamarca (el “Contrato de Concesión”).

**ASUNTO: Notificación por Aviso, Aclaración a la Oferta Formal de Compra P-POB-4128-2021-UF-3A-020-I.**

Respetado señor:

Con el objeto de dar cumplimiento con lo establecido en el Artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, se procede a NOTIFICAR por medio del presente AVISO la Oferta Formal de Compra **P-POB-4128-2021-UF-3A-020-I**, por la cual la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, a través de la concesión **PERIMETRAL ORIENTAL DE BOGOTÁ S.A.S**, requiere comprar **UNA FRANJA** que hace parte de un predio de mayor extensión denominado “LOTE LA CONCEPCION PTE”, identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria N°**50N- 942485** de la Oficina de Instrumentos Públicos Zona Norte y cédula catastral No. **2537700000000022030700000000**.

Lo anterior en razón a que el oficio de citación **P-POB-4129-2021-UF-3A-020-I**, del 30 de junio de 2021, que fue enviado por la Concesión PERIMETRAL ORIENTAL DE BOGOTÁ S.A.S, donde los convocamos a comparecer a notificarse de la Aclaración a la Oferta Formal de Compra **P-POB-4128-2021-UF-3A-020-I** del 30 de junio de 2021 a través de la empresa de mensajería Enviamos Comunicaciones S.A.S con guía N° 10030464 del 14 de septiembre de 2022 y a la fecha no se logró su comparecencia.

Acompaño para su conocimiento copia de la Aclaración a la Oferta Formal de Compra **P-POB-4129-2021-UF-3A-020-I** del 30 de junio de 2021, ficha técnica predial, copia del avalúo y del plano topográfico de la franja de terreno a adquirir; este proceso de enajenación voluntaria se rige por lo dispuesto en las Leyes 9 de 1989, 388 de 1997, 1682 de 2013 modificada por la Ley 1745 de 2015 y demás normas complementarias.

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso en la actuación administrativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, numeral 4, de la ley 388 de 1997 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

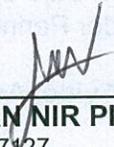
La presente notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

  
\_\_\_\_\_  
**TOMER GINESIN**

C.E. 23616901  
PERIMETRAL ORIENTAL DE BOGOTÁ S.A.S  
Representante Legal Suplente  
NIT. 900761657-8  
Proyecto vial Corredor Perimetral de Cundinamarca  
Dirección: Calle 93 No. 11A – 28, Of 701 Edificio  
Capital Park 93  
Ciudad: Bogotá  
Teléfono: (1) 755 02 64  
Correo electrónico: [atenciónalusuariopob@civ-pob.com](mailto:atenciónalusuariopob@civ-pob.com)

  
\_\_\_\_\_  
**MATAN NIR PINTO**

C.E. 567427  
PERIMETRAL ORIENTAL DE BOGOTÁ S.A.S  
Representante legal Suplente  
NIT. 900761657-8  
Proyecto vial Corredor Perimetral de Cundinamarca  
Dirección: Calle 93 No. 11A – 28, Of 701 Edificio  
Capital Park 93  
Ciudad: Bogotá  
Teléfono: (1) 755 02 64  
Correo electrónico: [atenciónalusuariopob@civ-pob.com](mailto:atenciónalusuariopob@civ-pob.com)

**Anexo:** Oferta Formal de Compra **P-POB-4128-2021-UF-3A-020-I** junto con ficha predial, plano y avalúo.

Copia: Archivo  
Proyectó: AP  
Revisó: CJV-POB

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 2537700000000022030700000000 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° 2537700000000022030700000000**, la cual obra inscrita en la anotación No 05 de la citada Matricula 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 m<sup>2</sup> a 81,60 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>, 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° **2537700000000022030700000000**.

De conformidad con el Artículo 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 BOGOTÁ 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
<b>TOTAL AVALÚO COMERCIAL</b>				<b>\$ 24.460.390,05</b>
<b>SON: VEINTICUATRO MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA MIL TRESCIENTOS NOVENTA PESOS CON CINCO CENTAVOS M/CTE.</b>				

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 BOGOTÁ 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@civ-pob.com](mailto:atencionalusuariopob@civ-pob.com).

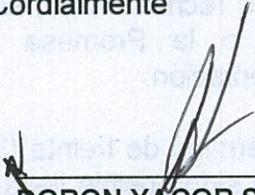
Contra la presente comunicación no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y Artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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: [atencionalusuariopob@civ-pob.com](mailto:atencionalusuariopob@civ-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: [atencionalusuariopob@civ-pob.com](mailto:atencionalusuariopob@civ-pob.com)

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





UF-3A-022-D  
253770000000004007400000000000  
ALIANZA FIDUCIARIA S.A

E= 1011600  
N= 1012500

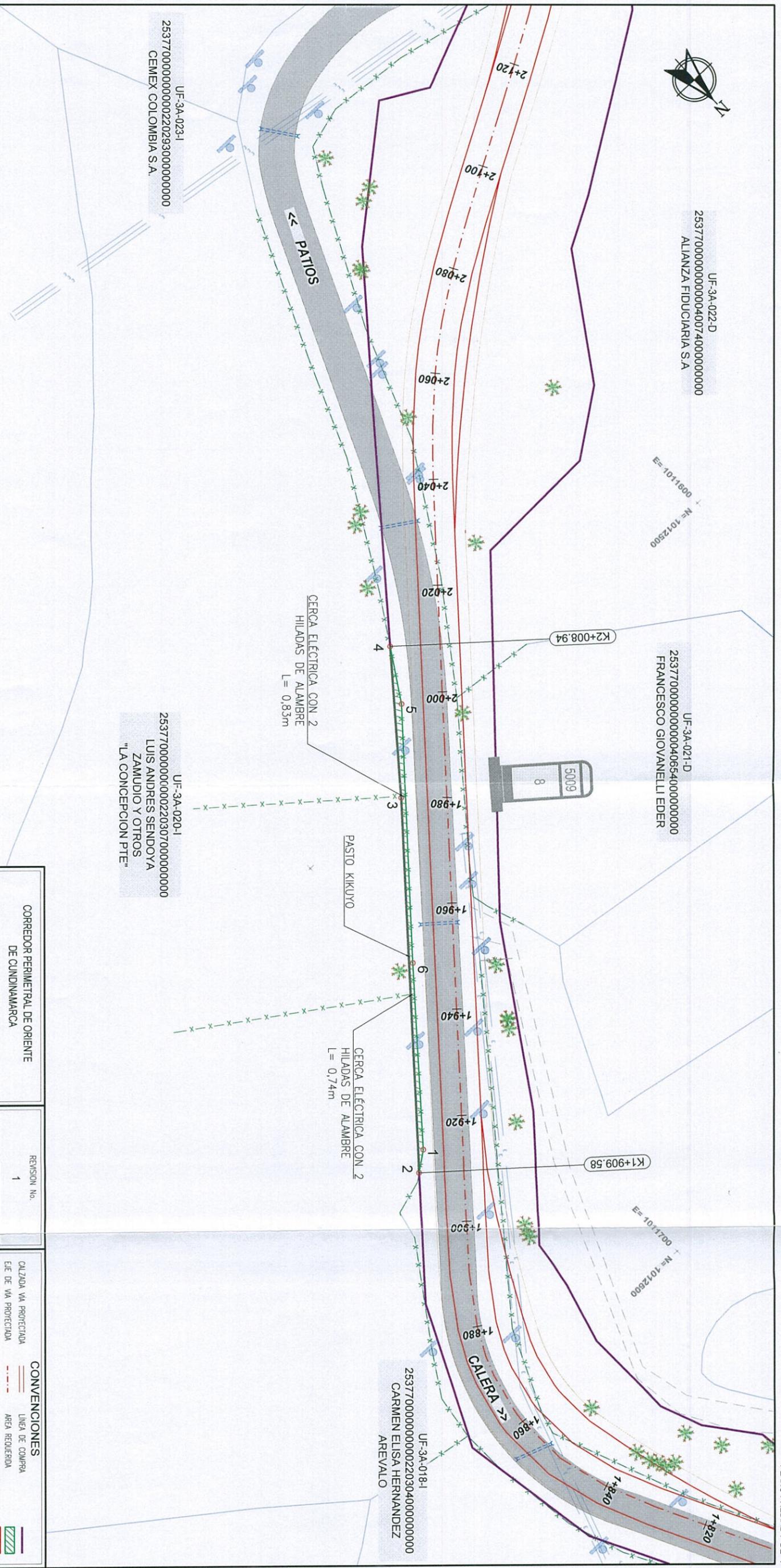
UF-3A-021-D  
253770000000004065400000000000  
FRANCESCO GIOVANELLI EDER

E= 1011700  
N= 1012600

UF-3A-018-1  
253770000000002203040000000000  
CARMEN ELISA HERNANDEZ  
AREVALO

UF-3A-023-1  
25377000000000220293000000000000  
CEMEX COLOMBIA S.A.

UF-3A-020-1  
25377000000000220307000000000000  
LUIS ANDRES SENDOYA  
ZAMUDIO Y OTROS  
"LA CONCEPCION PTE"



CUADRO DE COORDENADAS  
AREA REQUERIDA

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

AREA REQUERIDA = 81,22 m<sup>2</sup>

N= 1012400  
E= 1011700



<p>CORREDOR PERIMETRAL DE ORIENTE DE CUNDINAMARCA</p>		<p>REVISION No. 1</p>																																									
<p>DISEÑO Y CALCULO: CONCESIONARIO PERIMETRAL ORIENTAL DE BOGOTA S.A.S</p>		<p>PROPIETARIO: LUIS ANDRES SENDOYA ZAMUDIO Y OTROS</p>																																									
<p>AREA REQUERIDA: 81,22 m<sup>2</sup></p>	<p>AREA TOTAL: 2Ha 3.998 m<sup>2</sup></p>	<p>AREA CONSTRUIDA: 00,00m<sup>2</sup></p>	<p>AREA REMANENTE: 00,00m<sup>2</sup></p>																																								
<p>AREA SOBREPANTE: 2Ha 3.917,78m<sup>2</sup></p>	<p>FECHA ELAB: 28-08-2015</p>	<p>ESCALA: 1:750</p>	<p>UNIDAD FUNCIONAL: 3A</p>																																								
<p>SECTOR: PATIOS - LA CALERA</p>	<p>No. CATASTRAL: 25377000000000220307000000000000</p>	<p>FECHA GRAFICA No. UF-3A-020-1</p>	<p>CONVENCIONES</p>																																								
<table border="0"> <tr> <td></td> <td>LINIA DE COMPRA</td> <td></td> <td>AREA REQUERIDA</td> </tr> <tr> <td></td> <td>AREA PROYECTADA</td> <td></td> <td>AREA REQUERIDA REQUERIDA</td> </tr> <tr> <td></td> <td>BERMA PROYECTADA</td> <td></td> <td>AREA REMANENTE</td> </tr> <tr> <td></td> <td>CALZADA VIA EXISTENTE</td> <td></td> <td>AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS</td> </tr> <tr> <td></td> <td>CHAFLAN CORTE/RELLENO</td> <td></td> <td>RED ENERGIA BT-MT</td> </tr> <tr> <td></td> <td>CONSTRUCCIONES EXISTENTES</td> <td></td> <td>RED ENERGIA AT</td> </tr> <tr> <td></td> <td>QUEBRADAS</td> <td></td> <td>POSTE ENERGIA BT-MT</td> </tr> <tr> <td></td> <td>LINDERO</td> <td></td> <td>ALCANTARILLAS EXISTENTES</td> </tr> <tr> <td></td> <td>CERCA</td> <td></td> <td>ARBOL</td> </tr> <tr> <td></td> <td>CERCA VIVA</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>					LINIA DE COMPRA		AREA REQUERIDA		AREA PROYECTADA		AREA REQUERIDA REQUERIDA		BERMA PROYECTADA		AREA REMANENTE		CALZADA VIA EXISTENTE		AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS		CHAFLAN CORTE/RELLENO		RED ENERGIA BT-MT		CONSTRUCCIONES EXISTENTES		RED ENERGIA AT		QUEBRADAS		POSTE ENERGIA BT-MT		LINDERO		ALCANTARILLAS EXISTENTES		CERCA		ARBOL		CERCA VIVA		
	LINIA DE COMPRA		AREA REQUERIDA																																								
	AREA PROYECTADA		AREA REQUERIDA REQUERIDA																																								
	BERMA PROYECTADA		AREA REMANENTE																																								
	CALZADA VIA EXISTENTE		AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS																																								
	CHAFLAN CORTE/RELLENO		RED ENERGIA BT-MT																																								
	CONSTRUCCIONES EXISTENTES		RED ENERGIA AT																																								
	QUEBRADAS		POSTE ENERGIA BT-MT																																								
	LINDERO		ALCANTARILLAS EXISTENTES																																								
	CERCA		ARBOL																																								
	CERCA VIVA																																										



**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	:	253770000000002203070000000000
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.



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**

**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. 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.
- 3.5 Norma de uso de suelo : 253770000000002203070000000000
- 3.6 Cédula catastral : 253770000000002203070000000000

**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.  
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.
- 4.2 Nivel socio económico : 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.  
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.
- 4.3 Actividad predominante : Presenta una topografía que corresponde a la de sabana y altiplanicies con relieves de plano a moderadamente ondulado y fuertemente ondulado.
- 4.4 Topografía :



**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 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 vigente urbanística : 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<sup>2</sup>



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**

**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, indican 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.



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**

**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
<b>TOTAL AVALÚO COMERCIAL</b>				<b>\$ 24.460.390,05</b>

**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



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**

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

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ

PRESIDENTA

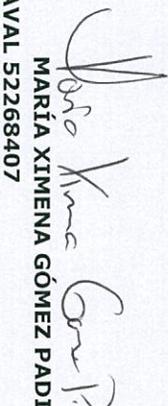
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR

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