



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000001561**

Bogotá D.C., **19 ENE 2023**

Señores:

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS del señor RAFAEL CAYCEDO LOZANO identificado en vida (C.C No 35284).**

Predio denominado SAN MIGUEL (según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Predio denominado SAN MIGUEL NUMERO UNO (según Escritura Pública)

Vereda La Puerta (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Municipio de Fusagasugá (según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Departamento de Cundinamarca

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

**ASUNTO:** Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No. 202250000076221 del 05 de diciembre de 2022. Predio TCBG-3-105.

Respetados señores:

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, identificada con NIT. 830.125.996.9, en coordinación con el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, identificado con NIT. 901.009.478-6, en virtud del Contrato de Concesión bajo el esquema APP No. 4 el 18 de octubre de 2016, se encuentra ejecutando el proyecto vial "*Ampliación Tercer Carril -Doble Calzada Bogotá - Girardot*", como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia, el cual fue declarado de Utilidad Pública e Interés Social.

En virtud de lo anterior, el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, el día 05 de diciembre de 2022 se expidió la Oferta Formal de Compra No. 202250000076221, por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un predio denominado Predio denominado SAN MIGUEL (según Folio de Matricula Inmobiliaria) SAN MIGUEL NUMERO UNO (según Escritura Pública), ubicado en la Vereda La Puerta (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, localizado en las abscisas: Inicial K009+912,35 - Final K009+932,87; localizado en la margen Izquierdo del proyecto, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. **157-41063** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF Oficina 301, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1) 3906013

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000001561**

Soacha y Cédula Catastral No. **25-290-00-01-00-00-0002-1496-0-00-00-0000**, cuya titular del derecho real de dominio es el señor: **RAFAEL CAYCEDO LOZANO** identificado en vida con cedula de ciudadanía No. 35284.

Que el día 09 del mes de diciembre del año 2022, se envió la citación con radicado No. 202250000076231, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a través de la empresa de correo certificado ENVIOS 472 SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A, citación que fue recibida en la dirección del predio el día 12 del mes agosto del año 2022, y donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal, así las cosas y transcurridos cinco (5) hábiles días siguientes al recibo de dicha comunicación sin que a la fecha se haya podido realizar la notificación personal al titular inscrito de dicho inmueble, y de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 de la ley 1437 de 2011, se procede a notificar mediante aviso a través del envío integro de la misma, junto con el avalúo comercial correspondiente.

Así mismo, la citación con radicado No. 202250000076231, fue publicada en la página WEB de la ANI - VIA 40 EXPRESS, y en un lugar de acceso al público en las oficinas del Consorcio Vial Ruta 40, ubicada en la carrera 27 N°21-36 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, la cual fue fijada el 07 de diciembre de 2022 y desfijada el 14 de diciembre de 2022, de conformidad a lo establecido en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Contra la indicada Oferta de Compra no procede recurso alguno y se entenderá notificada al finalizar el día siguiente de la entrega de este aviso en el lugar de destino de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 y 75 de la ley 1437 de 2011, en concordancia con el artículo 13 de la ley 9 de 1989.

Atentamente,



**DIEGO ARROYO BAPTISTE**

Gerente General Suplente  
VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

Proyectó: CR40.  
Revisó: EM  
[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF Oficina 301, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1)  
3906013

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202250000076231**

Bogotá D.C., **05 DIC. 2022**

Señores:

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS del señor RAFAEL CAYCEDO LOZANO identificado en vida (C.C. 35284)**

Predio denominado SAN MIGUEL (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Predio denominado SAN MIGUEL NÚMERO UNO (Según Escritura Pública)

Vereda La Puerta (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Municipio de Fusagasugá (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Departamento de Cundinamarca

**REFERENCIA:** Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 4 del 18 de octubre de 2016 "Realización de los Estudios, Diseños, Construcción, Operación, Mantenimiento, Gestión Social, Predial y Ambiental de la ampliación tercer carril - doble calzada Bogotá - Girardot".

**ASUNTO:** Oficio de Citación para Notificación de la Oferta Formal de Compra No. 202250000076221; **Predio TCBG-3-105.**

Respetados señores:

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, les solicitamos presentarse personalmente, o por medio de apoderado, en las Oficinas ubicadas en la carrera 27 No 21-36 Consorcio Vial Ruta 40, en la ciudad de Fusagasugá, de lunes a viernes en horario de 7:30 am a 5:30 pm, con el fin de notificarles personalmente el contenido de la Oferta Formal de Compra No. 202250000076221, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno que hace parte del predio denominado SAN MIGUEL (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Predio denominado SAN MIGUEL NÚMERO UNO (Según Escritura Pública), Vereda La Puerta (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-290-00-01-00-00-0002-1496-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-41063** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-3-105.**

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF Oficina 301, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1) 3906013

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000076231**

Para la presentación a la diligencia de notificación personal, se les solicita identificarse con Cédula de Ciudadanía original. En caso de apoderados, el poder debe contar con nota de presentación personal.

En caso de no presentarse dentro de los cinco (5) días siguientes al recibo de la presente citación, se procederá a efectuar la Notificación por Aviso, mediante el procedimiento establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Por último, nos permitimos indicarles que para efectos de autorizar la notificación electrónica de la oferta formal de compra se podrá comunicar al número telefónico 3148145329 o a los correos electrónicos [correspondencia@consorcioruta40.com](mailto:correspondencia@consorcioruta40.com) y [predial@consorcioruta40.com](mailto:predial@consorcioruta40.com) donde se le explicará el procedimiento a seguir.

Cordialmente,



**DIEGO ARROYO BAPTISTE**

Gerente General Suplente

**VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |



Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF Oficina 301, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1)  
3906013

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000076221**

Bogotá D.C.,

Señores:

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS del señor RAFAEL CAYCEDO LOZANO identificado en vida (C.C. 35284)**

Predio denominado SAN MIGUEL (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Predio denominado SAN MIGUEL NÚMERO UNO (Según Escritura Pública)

Vereda La Puerta (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Municipio de Fusagasugá (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Departamento de Cundinamarca

**REFERENCIA:** Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 4 del 18 de octubre de 2016 "Realización de los Estudios, Diseños, Construcción, Operación, Mantenimiento, Gestión Social, Predial y Ambiental de la ampliación tercer carril – doble calzada Bogotá – Girardot"

**ASUNTO:** Oficio por el cual se presenta la **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno, construcciones principales, construcciones anexas, cultivos y especies ubicados en las siguientes abscisas inicial: **K009+912,35** – Abscisas Final: **K009+932,87**; localizado en la margen Izquierda del proyecto AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT, unidad Funcional 3, a segregarse del Predio denominado SAN MIGUEL (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Predio denominado SAN MIGUEL NÚMERO UNO (Según Escritura Pública), Vereda La Puerta (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-290-00-01-00-00-0002-1496-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-41063** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-3-105**.



Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF Oficina 301, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1)  
3906013

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000076221**

Respetados señores:

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, identificada con NIT. 830.125.996.9, en coordinación con el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, identificado con NIT. 901.009.478-6, en virtud del Contrato de Concesión bajo el esquema APP No. 4 el 18 de octubre de 2016, ejecutarán el proyecto vial "*Ampliación Tercer Carril -Doble Calzada Bogotá - Girardot*", como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.

De acuerdo con el mencionado Contrato de Concesión y con fundamento en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-** ha delegado a **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, la totalidad del proceso de adquisición predial de los inmuebles necesarios para la ejecución del mencionado Proyecto Vial.

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere por motivos de utilidad pública y de conformidad al artículo 58 de la Ley 388 de 1997, un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. TCBG-3-105, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado SAN MIGUEL (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Predio denominado SAN MIGUEL NÚMERO UNO (Según Escritura Pública), Vereda La Puerta (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-290-00-01-00-00-0002-1496-0-00-00-0000**, Matricula Inmobiliaria No. **157-41063** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **CIENTO VEINTISIETE COMA VEINTICINCO METROS CUADRADOS (127,25 M<sup>2</sup>)**, junto con sus construcciones principales, anexas, cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C** de fecha **24** de **agosto** de **2022**, por la suma de: **CUATROCIENTOS CUARENTA MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$440.753.388,00)** Correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones principales, anexas, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:



Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF Oficina 301, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1)  
3906013

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000076221**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U F 1	m2	127,25	\$ 170.000	\$ 21.632.500
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 21.632.500</b>
<b>CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				
C1	m2	173,69	\$ 970.500	\$ 168.566.145
C2	m2	9,07	\$ 1.312.000	\$ 11.899.840
C3	m2	98,94	\$ 1.200.600	\$ 118.787.364
C4	m2	7,25	\$ 797.000	\$ 5.778.250
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				<b>\$ 305.031.599</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	m2	15,61	\$ 261.700	\$ 4.085.137
M2	un	1,00	\$ 502.700	\$ 502.700
M3	m2	12,54	\$ 9.300	\$ 116.622
M4	un	1,00	\$ 680.600	\$ 680.600
M5	m2	7,05	\$ 182.400	\$ 1.285.920
M6	m2	129,57	\$ 414.300	\$ 53.680.851
M7	m2	3,28	\$ 371.600	\$ 1.218.848
M8	m2	4,26	\$ 248.500	\$ 1.058.610
M9	m	18,69	\$ 15.700	\$ 293.433
M10	un	1,00	\$ 1.939.500	\$ 1.939.500
M11	m	10,05	\$ 21.000	\$ 211.050
M12	un	1,00	\$ 2.299.300	\$ 2.299.300
M13	m2	15,24	\$ 360.800	\$ 5.498.592
M14	m2	28,66	\$ 360.200	\$ 10.323.332
M15	un	1,00	\$ 2.425.300	\$ 2.425.300
M16	m2	5,32	\$ 270.100	\$ 1.436.932
M17	m2	39,85	\$ 165.300	\$ 6.587.205
M18	m2	5,69	\$ 1.084.300	\$ 6.169.667
M19	m2	2,95	\$ 1.059.800	\$ 3.126.410
M20	m2	5,76	\$ 243.200	\$ 1.400.832
M21	m2	116,24	\$ 83.200	\$ 9.671.168
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 114.012.009</b>
<b>CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				
Mango (D=0.10-0.20m)	un	1,00	\$ 77.280	\$ 77.280
<b>TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				<b>\$ 77.280</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 440.753.388</b>

22

*V/A 26/24/2022*

Adicionalmente, se reconoce la suma de **DOS MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.274.586,00)**, que corresponde al valor de daño emergente 2. Desmonte, embalaje, Traslado y montaje de bienes muebles (Traslado de Sistema de vigilancia \$624.390), 3. Desconexión de Servicios Públicos (Traslado de medidor de energía ENEL CODENSA y Acueducto \$1.650.196) en aplicación del resarcimiento económico de que trata la Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, que será objeto de reconocimiento adicional. Así:

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF Oficina 301, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000076221**

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 624.390	Traslado de sistema de vigilancia
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 1.650.196	Traslado de medidor de energía ENEL CODENSA y Acueducto
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
5. Impuesto Predial	\$ 0	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
LUCRO CESANTE		
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0	
<b>VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE</b>	<b>\$ 2.274.586</b>	

Nos permitimos informarle que el Avalúo Comercial Corporativo mediante el cual se obtiene el valor de adquisición, se elaboró con fundamento en lo consagrado en el Decreto 422 de 2000, y en desarrollo de los métodos valuatorios previstos por la Resolución 620 de 2008, el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998, los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 del 26 de diciembre de 2014. El mismo, tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación del mismo, según lo dispuesto en el parágrafo 2° del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, a partir de la notificación de la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual los propietarios tendrán un término de **quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad**, bien sea aceptándola o rechazándola, con ocasión de lo cual deberá manifestarlo al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse al número telefónico 3148145329 o a los correos electrónicos [correspondencia@consorcioruta40.com](mailto:correspondencia@consorcioruta40.com) y [predial@consorcioruta40.com](mailto:predial@consorcioruta40.com).

Por otra parte, el Artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el Artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, que fue modificado por el Artículo 10° de la Ley 1882 de 2018, indica que será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF Oficina 301, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000076221**

pública; en estos mismos términos, se entenderá que los propietarios o poseedores del predio renuncian a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

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

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

En la presente oferta se incluye la solicitud de un permiso de intervención voluntario sobre el inmueble objeto de oferta, en los términos del artículo 27 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018, del cual se hará uso en el evento de requerirse, **CONSTITUYÉNDOSE EN ENTREGA ANTICIPADA** que se hace efectiva con la firma del presente acuerdo y la entrega material del predio.

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

Que sobre el inmueble objeto de adquisición parcial existen las siguientes medidas cautelares y/o gravámenes, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No 157-41063 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá:

-Medida Cautelar, consistente en DEMANDA MAYOR EXTENSIÓN, constituida mediante Oficio No. 140 del 04 de febrero de 1986 proferida por el JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, debidamente registrada en la anotación No.002.

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF Oficina 301, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1)  
3906013

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202250000076221**

-Medida Cautelar, consistente en OFERTA DE COMPRA EN BIEN RURAL, constituida mediante Oficio No. 15127 del 05 de diciembre de 2006 proferida por el INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES INCO, debidamente registrada en la anotación No.010.

-Medida Cautelar, consistente en EMBARGO DE LA SUCESIÓN RAD: 110013110014201100001003-00, constituida mediante Oficio No. 1672 del 26 de octubre de 2015 proferida por el JUZGADO 004 DE FAMILIA DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C, debidamente registrada en la anotación No.011.

Cabe precisar que el predio de su propiedad previamente individualizado, objeto de la presente oferta formal de compra con codificación interna **TCBG-3-105**, y codificación **CABG-2-3-R-173 Trayecto 8**, del proyecto Concesión Autopista Bogotá – Girardot, identificado con la matrícula inmobiliaria No.157-41063 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, corresponde parcialmente a un pasivo predial.

No obstante, lo anterior, de conformidad con la ficha predial **TCBG-3-105** de fecha 24 de junio de 2022, los insumos prediales objeto de gestión por parte del proyecto Ampliación a tercer carril Bogotá – Girardot se elaboran sobre el área requerida excluyendo el área determinada como pasivo predial.

Esta oferta formal de compra respecto al área contenida en la mencionada ficha predial **CABG-2-3-R-173**, del proyecto Concesión Autopista Bogotá – Girardot, cuyo saneamiento no se ha realizado por parte de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI, corresponde a un pasivo predial que es necesario para el acometimiento de las obras que tiene que adelantar VIA 40 EXPRESS S.A.S., en el marco del Contrato de Concesión APP No. 4 de 2016, ya que el área anteriormente ofertada, corresponde a un área previamente requerida de 54.48 M2 para la construcción de la Doble Calzada proyecto Concesión Autopista Bogotá – Girardot.

En el entendido de que la ANI "(...) adelantará la gestión para concluir los procesos pendientes de la ejecución del Contrato GG-040 de 2004 y asumirá los costos para la gestión predial y para concluir la adquisición de los predios" del pasivo predial<sup>1</sup>, según lo advirtió en el proceso de selección VJ-VE-APP-IPVSA-004-2016, el Concesionario ha solicitado a la ANI, priorizar y

<sup>1</sup> "(...) los pasivos prediales están referidos a aquellos procesos de adquisición de predios que fueron requeridos para la ejecución del contrato GG-040 de 2004 y que, al momento de la reversión, aún no han sido concluidos". Definición tomada textualmente de la observación realizada número 20 por la empresa Estructura Plural Vías a Girardot y respuesta dada por la ANI al pliego de condiciones de la selección abreviada menor cuantía con precalificación No. VJ-VE-APP-IPVSA-004-2016, así como a las observaciones realizadas durante la audiencia de aclaraciones al pliego de condiciones.

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF Oficina 301, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1)  
3906013

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202250000076221**

culminar la negociación para la franja de terreno objeto de la precitada oferta formal de compra.

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4º del artículo 61 de la Ley 388 de 1.997, en concordancia con el artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, la notificación del presente acto se hará con sujeción a las reglas del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y no dará lugar a recursos en la vía gubernativa.

Contra el presente comunicado no procede recurso alguno, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61 de la Ley 388 de 1997 en concordancia con el inciso primero del artículo 13 de la Ley 9 de 1989 y artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-3-105, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C de fecha 24 de agosto de 2022, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,



**DIEGO ARROYO BAPTISTE**

Representante Legal Suplente

**VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**

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

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |



Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF Oficina 301, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1)  
3906013

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)

Bogotá D.C., 26 de octubre de 2022

CSI-ANI-OBRA 04748  
Al contestar favor citar este consecutivo

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

via 40

Rad No 2022-4000-005300-2  
Fecha 2/11/2022 8:06:31 a. m.  
Destino: GERENCIA CONTRACTUAL  
Remite: ESP SEG CONSORCIO SEG II

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

Asunto. Predial Avalúos: Comunicación Vía 40 Express No. 202250000067361. Remisión respuesta observaciones a los avalúos de la entrega uno del mes de septiembre de 2022 para la aprobación de Interventoría.

Respetado Doctor,

En atención al oficio del asunto y verificadas a satisfacción las respuestas emitidas por el Concesionario, referente a las observaciones realizadas a la revisión de los informes de avalúos y según lo dispuesto en el capítulo IV, numeral 8.6, literales (i), (j) del apéndice 7 del contrato de Concesión; la Interventoría procede a la aprobación de los mismos, así:

**REVISIÓN DE 4 AVALÚOS RECIBIDOS EL 08 DE SEPTIEMBRE DEL 2022**

#	Avalúo	Aprobado Si/No	Nota
1	TCBG-3-002	sí	Informe de avalúo fechado el 10/ago./2022 predio sí presenta reproceso de insumos técnicos, con avalúo previamente aprobado y vigente hasta el 02-oct-2022 (sabana de avalúos del 30-08-2022) y con un registro oferta formal de compra el 31-ene-2020 (sabana predial del 30-08-2022)
2	TCBG-3-105	sí	Informe de avalúo fechado el 24/ago./2022 predio no tiene reprocesos de insumos técnicos y sin avalúos previamente aprobados (sabana de avalúos del 30-08-2022)
3	TCBG-6-1028	sí	Informe de avalúo fechado el 31/ago./2022 predio no tiene reprocesos de insumos técnicos y sin avalúos previamente aprobados (sabana de avalúos del 30-08-2022)
4	TCBG-7-221	sí	Informe de avalúo fechado el 01/sep./2022 predio no tiene reprocesos de insumos técnicos y sin avalúos previamente aprobados (sabana de avalúos del 30-08-2022)





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



## AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-3-105

CLASE DE INMUEBLE:	RURAL - LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIONES
DIRECCIÓN:	SAN MIGUEL 1
VEREDA/BARRIO:	LA PUERTA
MUNICIPIO:	FUSAGASUGÁ
DEPARTAMENTO:	CUNDINAMARCA
SOLICITANTE:	CONSORCIO RUTA 40
SOLICITANTE:	El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017. Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.

BOGOTÁ D.C., AGOSTO 24 DE 2022

*Handwritten signature and date: 26/oct/2022*

**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA  
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS  
"CORFELONJAS"**

**Telefax: 6123378**  
**Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507**  
**e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com**  
**Bogotá D.C. Colombia**



**TABLA DE CONTENIDO**

<b>1. INFORMACIÓN GENERAL</b> .....	<b>4</b>
1.1. SOLICITANTE.....	4
1.2. TIPO DE INMUEBLE .....	4
1.3. TIPO DE AVALÚO .....	4
1.4. MARCO JURÍDICO .....	4
1.5. DEPARTAMENTO .....	4
1.6. MUNICIPIO .....	4
1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO.....	4
1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE .....	4
1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA.....	4
1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE.....	4
1.11. USO POR NORMA .....	4
1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO .....	4
1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO .....	4
1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO.....	4
<b>2. DOCUMENTOS CONSULTADOS</b> .....	<b>4</b>
<b>3. INFORMACIÓN JURÍDICA</b> .....	<b>5</b>
3.1. PROPIETARIOS .....	5
3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN .....	5
3.3. MATRICULA INMOBILIARIA .....	5
3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS.....	5
<b>4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR</b> .....	<b>5</b>
4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR .....	5
4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE.....	6
4.3. TOPOGRAFÍA.....	6
4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS.....	6
4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS.....	6
4.6. SERVICIOS PÚBLICOS .....	6
4.7. SERVICIOS COMUNALES.....	6
4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE.....	6
<b>5. REGLAMENTACION URBANISTICA</b> .....	<b>7</b>
<b>6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE</b> .....	<b>8</b>
6.1. UBICACIÓN .....	8



6.2.	ÁREA DEL TERRENO.....	8
6.3.	LINDEROS.....	8
6.4.	VÍAS DE ACCESO AL PREDIO.....	9
6.5.	UNIDADES FISIográfICAS.....	9
6.6.	ÁREAS CONSTRUIDAS.....	9
6.7.	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS.....	11
6.8.	ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES.....	12
6.9.	CULTIVOS ESPECIES.....	16
<b>7.</b>	<b>MÉTODO DE AVALÚO.....</b>	<b>16</b>
<b>8.</b>	<b>INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA.....</b>	<b>17</b>
8.1.	RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS.....	17
8.2.	DEPURACIÓN DEL MERCADO.....	17
<b>9.</b>	<b>INVESTIGACIÓN DIRECTA.....</b>	<b>18</b>
9.1.	PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS.....	18
<b>10.</b>	<b>CÁLCULOS VALOR TERRENO.....</b>	<b>18</b>
10.1.	PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN).....	18
10.2.	ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE.....	18
10.3.	SERVIDUMBRES.....	19
10.4.	ZONAS DE PROTECCIÓN.....	19
<b>11.</b>	<b>CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES.....</b>	<b>19</b>
11.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN.....	19
11.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI.....	19
<b>12.</b>	<b>CÁLCULOS VALOR ANEXOS.....</b>	<b>19</b>
12.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN.....	20
12.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI.....	20
<b>13.</b>	<b>CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.....</b>	<b>20</b>
13.1.	SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES.....	20
<b>14.</b>	<b>CONSIDERACIONES GENERALES.....</b>	<b>21</b>
<b>15.</b>	<b>RESULTADO DE AVALÚO.....</b>	<b>22</b>
<b>16.</b>	<b>DOCUMENTOS ANEXOS.....</b>	<b>23</b>



**1. INFORMACIÓN GENERAL**

- 1.1. **SOLICITANTE:** El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017 de prestación de servicios Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno con construcciones.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **MARCO JURÍDICO:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Decreto 1170 de 2015, Decreto 2181 de 2006, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014, Resolución IGAC 316 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.
- 1.5. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.6. **MUNICIPIO:** Fusagasugá.
- 1.7. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** La Puerta.
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** San Miguel 1.
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K009+912,35 l y abscisa final K009+932,87 l.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso mixto (residencial – comercial).
- 1.11. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del municipio de Fusagasugá – Cundinamarca el uso por norma del predio es CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES.

4

**1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

<b>Cedula. Catastral actual</b>	25-290-00-01-00-00-0002-1496-0-00-00-0000
<b>Área de terreno</b>	0 Ha 1.110,0 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
<b>Área de construcción</b>	395,00 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
<b>Avalúo Catastral Año 2022</b>	\$260.651.000

Fuente: Certificado Catastral

- 1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 01 de agosto de 2022.
- 1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 24 de agosto de 2022.

**2. DOCUMENTOS CONSULTADOS**

- Ficha Predial del PREDIO TCBG-3-105.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-3-105.
- Títulos de Adquisición.
- Folio de matrícula inmobiliaria 157-41063.
- Certificado Catastral.



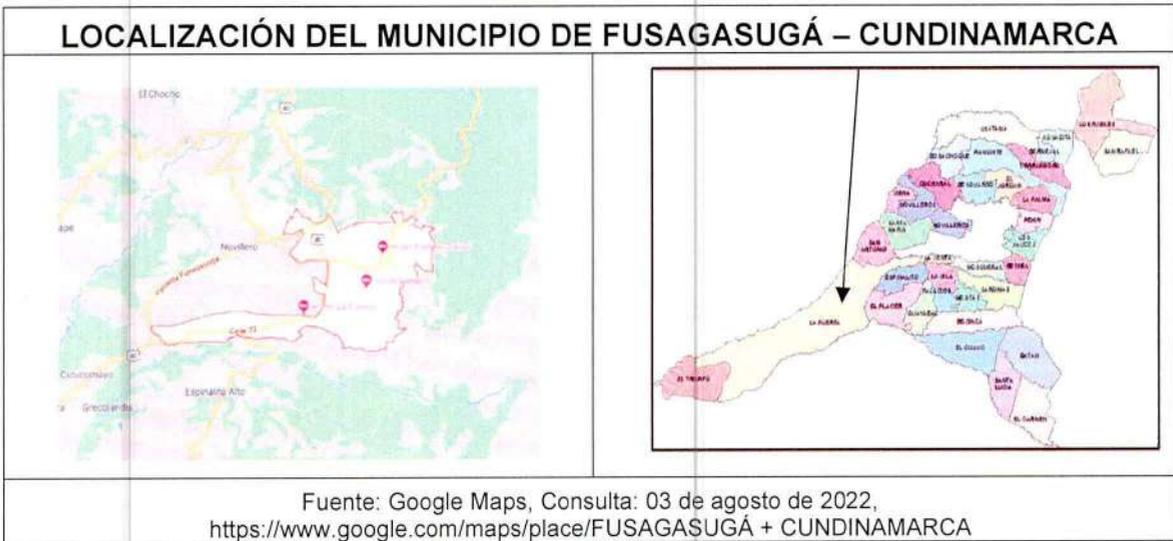
**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

- 3.1. **PROPIETARIO:** RAFAEL CAYCEDO LOZANO C.C. 35.284
  - 3.2. **TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Escritura Pública N° 3439 del 14 de julio de 1993 otorgada en la Notaria 20 de Bogotá.
  - 3.3. **MATRICULA INMOBILIARIA:** 157-41063.
  - 3.4. **OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 157-41063 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio, recaen las siguientes medidas cautelares:
    - **OFERTA DE COMPRA EN BIEN RURAL** Oficio 15127 del 05 de diciembre de 2006 proferida por el Instituto Nacional de Concesiones-INCO.
    - **EMBARGO DE LA SUCESIÓN** Oficio 1672 del 26 de octubre de 2015 proferido por el Juzgado 004 Familia de Circuito de Bogotá
- NOTA:** El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

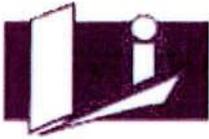
**4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

- 4.1. **DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** La vereda La Puerta, en donde se ubica el predio objeto de avalúo, se localiza al sur oeste del perímetro urbano del municipio de Fusagasugá, y delimita de la siguiente manera: al norte con las veredas El Mango, Bateas, El Cairo y San Luis del municipio de Tibacuy y la vereda San Antonio del municipio de Fusagasugá; al oriente con las veredas La Venta, Espinalito y El Placer del mismo municipio; al sur con la vereda San Roque del municipio de Arbeláez; al occidente con la vereda El Triunfo del municipio de Fusagasugá.<sup>1</sup>

5



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



**PREDIO TCBG-3-105**

- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente el sector depende principalmente del comercio localizado a lo largo de las vías principales, al igual que el desarrollo del sector turístico, condominios campestres y usos comerciales
- 4.3. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía plana (0-7 %).
- 4.4. **CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico Cálido Seco. La altura promedio es de 1700 msnm, y la temperatura media anual es de 20 °C. <sup>2</sup>
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MWXb, cuenta con un valor potencial de 49, y las siguientes características <sup>3</sup>:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLÓGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MWXb	Cálido seco	Depósitos coluvio aluviales mezclados	Typic Ustorthents, Typic Calciustolls	Superficial y moderadamente profundos, buen drenaje, fertilidad media y baja.	Baja

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

<sup>2</sup> Ibid.

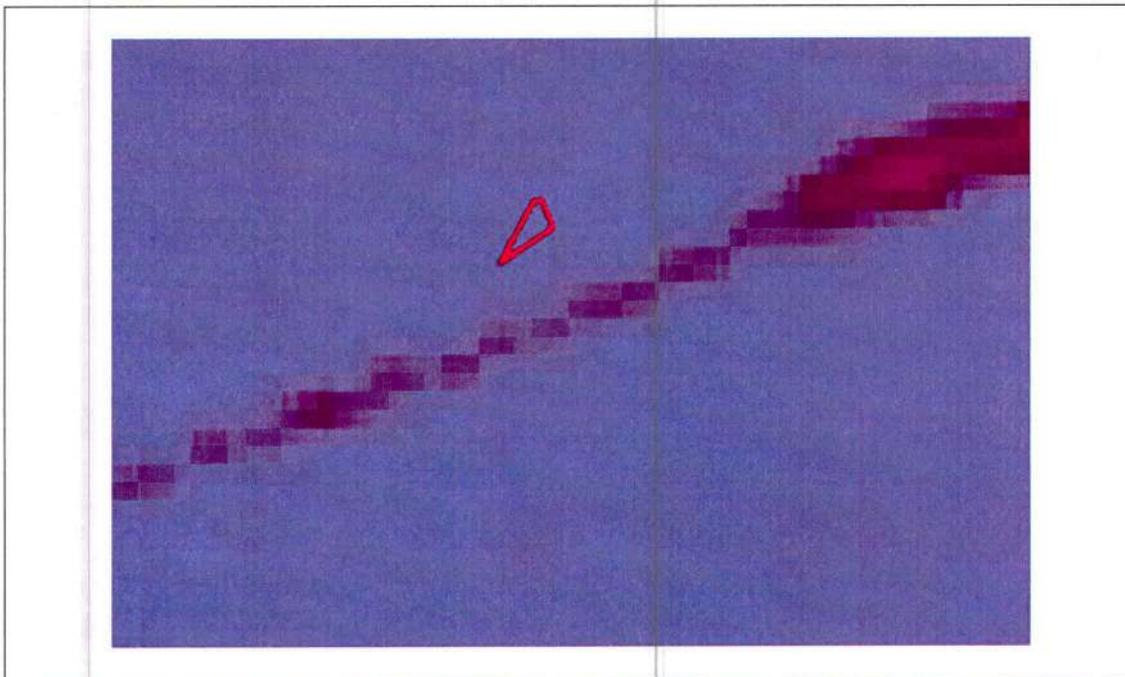
<sup>3</sup> Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Agrología. Estudio General de suelos del Departamento de Cundinamarca. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso, Bogotá D.C., 2000



**PREDIO TCBG-3-105**

**5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

**NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Fusagasugá – Cundinamarca, aprobado mediante Acuerdo 029 de 2001, y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la secretaria de Planeación e Infraestructura de Fusagasugá, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en una zona de las cual su uso **CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES**. (Ver anexo 16.2 – Certificación uso del suelo).



7

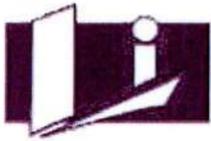
**CONVENCIONES**

ZONA DE PROTECCION	37'695.963,04 M2
ZONA DE CONSERVACION HIDROLOGICA	5'474.534,32 M2
ZONA DE AMORTIGUACION DE AREAS PROTEGIDAS.	8'303.440,41 M2
ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA.	21'963.614,89 M2
ZONA DE PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA CAMPESTRE	26'127.118,94 M2
ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL	70'863.926,91 M2
PARQUE INDUSTRIAL ZONA 1R	846.279,49 M2
PARQUE INDUSTRIAL ZONA 2R (CENTRO AGROTECNOLÓGICO DE COMERCIALIZACION Y EXPOSICIONES DEL SUMAPAZ)	200.684,83 M2
ZONA SUBURBANA 1	3'782.964,46 M2
ZONA SUBURBANA 2	14'591.919,68 M2
CENTROS POBLADOS	181.696,88 M2
ZONA URBANA	13'019.404,10 M2
ZONA EXPANSION-1	1'041.826,82 M2
ZONA EXPANSION-2	38.533,71 M2
ZONA EXPANSION-3	68.091,52 M2
ZONA PLANTA TRATAMIENTO AGUAS RESIDUALES	
ZONA TRATAMIENTO RESIDUOS SOLIDOS	
ZONA PLANTA DE SACRIFICIO ANIMAL REGIONAL	

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

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



**6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE**

**6.1. UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado a 11 km aproximadamente del perímetro urbano del municipio de Fusagasugá Cundinamarca.



Fuente: Google Earth, Consulta: 3 de agosto de 2022.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	1.060,00 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA:	127,25 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE:	0,00 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE:	932,75 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	127,25 m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial TCBG-3-105.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	3,22 m	RAFAEL CAYCEDO LOZANO (Mj 1 - 2)
SUR	20,92 m	RAFAEL CAYCEDO LOZANO - PASIVO PREDIAL (Mj 3 - 4)
ORIENTE	10,28 m	LUZ MERY MORENO SASTOQUE (Mj 2 - 3)
OCCIDENTE	22,39 m	RAFAEL CAYCEDO LOZANO (Mj 4 - 1)

Fuente: Ficha predial TCBG-3-105.



**6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por la vía Nacional Fusagasugá-Boquerón la cual comunica al municipio de Fusagasugá con Boquerón, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con doble calzada en dos sentidos.

**6.5. UNIDADES FISIAGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

**Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1):** Área: 127,25 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido Seco, con pendiente plana, su uso actual es mixta (residencial – comercial), cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a Corredor Vial de Servicios Rurales.

**6.6. ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales:

CONSTRUCCIÓN	USO	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
C1: Construcción de uso residencial de un piso, se encuentra cimentada en una placa de ferroconcreto de 0.30m de espesor, estructura de vigas y columnas en ferroconcreto de (0.30m*0.30m) muros en ladrillo pañetados, estucados y pintados, cubierta en teja de asbesto cemento soportada en cercha de carpintería metálica, piso enchapado en tableta, puertas internas en carpintería de madera y puertas externas y ventanas en carpintería metálica con reja. Distribución: 1 salón social, 1 baño para uso comercial distribuido en dos espacios con muros enchapados en baldosa a una altura de 1.50m, uno para hombres que presta el servicio de orinal y uno para mujeres que presta el servicio de sanitario con punto para instalación de lavamanos, el lavamanos se encuentra adosado al muro exterior, en el salón se encuentra un muro divisorio en ladrillo pañetado, estucado y pintado de 0.20m de grosor, 2.90m de longitud y 1.30m de altura con placa superior en concreto de 0.3m de ancho y 0.10m de espesor, enchapada en	Mixto	173,69 m <sup>2</sup>	19	BUENO	100



**PREDIO TCBG-3-105**

<p>baldosa, 1 sala - comedor, 2 habitaciones, 1 baño con muros y piso enchapados en baldosa, presta el servicio de ducha, sanitario y lavamanos, 1 cocina con muros enchapados en baldosa cuenta con un mesón de (1.80m*0.60m*0.90m de altura) en ladrillo y concreto con entrepaños enchapado en baldosa, el cual, se identifica en la visita que se le da otro uso; 1 apartamento independiente compuesto por 1 habitación, 1 baño con muros y piso enchapados en baldosa, presta el servicio de ducha, sanitario y lavamanos, 1 cocina con un mesón en forma de L de (2.00m*0.70m*0.90m de altura) en placa de ferroconcreto de 0.10m de espesor enchapada en baldosa, salpicadero en baldosa a 0.40m de altura, en la visita se identifica que a la cocina se le da otro uso, 1 baño con muros y piso enchapados en baldosa que presta el servicio de sanitario y lavamanos.</p>					
<p>C2: Construcción de un piso en función de M6, se encuentra cimentada en una placa de ferroconcreto de 0.30m de espesor, estructura en muros de carga enladrillo pañetados, estucados y pintados, dos de ellos se encuentran enchapados en baldosa, cubierta en teja de asbesto cemento soportada en cercha de carpintería metálica, piso enchapado en baldosa, puertas y ventanas en carpintería metálica con reja. Distribución: 1 cocina con un mesón en placa de ferroconcreto de 0.15m de espesor enchapada en baldosa, cuenta con lavaplatos esmaltado incrustado.</p>	Mixto	9,07 m <sup>2</sup>	19	BUENO	70
<p>C3: Construcción de uso residencial de un piso, se encuentra cimentada en una placa de ferroconcreto de 0.30m de espesor, estructura de vigas y columnas en ferroconcreto de (0.30m*0.30m) muros en ladrillo prensado a la vista en la fachada y pañetados, estucados y pintados en la parte interna, cubierta en teja de asbesto cemento soportada en cercha de carpintería metálica, piso enchapado en</p>	Mixto	98,94 m <sup>2</sup>	19	BUENO	100

10



<p>tableta, puertas internas en carpintería de madera con marco metálico y puertas externas y ventanas en carpintería metálica con reja. Distribución: 6 habitaciones, cinco de ellas con baño privado (5) con muros y piso enchapados en baldosa a una altura de 1.50m, prestan el servicio de ducha, sanitario y lavamanos, 1 corredor.</p>					
<p>C4: Construcción de un piso, se encuentra cimentada en una placa de ferroconcreto de 0.20m de espesor, estructura en muros de carga en ladrillo pañetados, estucados y pintados, cubierta en teja de asbesto cemento soportada en cercha de carpintería metálica, piso en concreto afinado y esmaltado, puertas y ventanas en carpintería metálica. Distribución: 1 cocina común mesón en placa de ferroconcreto de 0.10m de espesor con entre paño, enchapada en baldosa, cuenta con lavaplatos esmaltado incrustado.</p>	Mixto	7,25 m <sup>2</sup>	19	REGULAR	70

**6.7. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales:

11

ÍTEM	CARACTERÍSTICAS			
	C1	C2	C3	C4
<b>CIMENTACIÓN</b>	Ferro concreto	Placa de ferroconcreto	Ferro concreto	Placa de ferroconcreto
<b>ESTRUCTURA</b>	Vigas y Columnas	Muros de carga	Muros en ladrillo prensado	Muros de carga
<b>ENTREPISO</b>	No aplica	No Aplica	No aplica	No aplica
<b>FACHADA</b>	Pañete y Pintura	Pañete y pintura	Ladrillo prensado	Pañete y pintura
<b>CUBIERTA</b>	Teja asbesto cemento	Teja asbesto cemento	Asbesto cemento	Teja asbesto cemento
<b>CIELO RASO</b>	No Presenta	No presenta	No presenta	No presenta
<b>PISOS</b>	Baldosa	Baldosa	Tableta	Concreto afinado y esmaltado
<b>COCINA</b>	Mobiliario sencillo	Mobiliario sencillo	Mobiliario sencillo	mobiliario sencillo
<b>BAÑOS</b>	Mobiliario sencillo	No aplica	Mobiliario sencillo	No presenta
<b>ACABADOS BAÑO</b>	Paredes en pañete, estuco y pintura, piso y muros en cerámica	No aplica	Muros y pisos enchapados en baldosa	No presenta
<b>ACABADOS MUROS</b>	Pañete, estuco y pintura	Pañete y pintura	Pañete, estuco y pintura	Pañete, estuco y esmaltado
<b>OTROS</b>	Puertas y ventanas metálicas	Puertas y ventanas metálicas	Puertas en madera con marco metálico, ventanas metálicas	Puertas y ventanas metálicas
<b>VETUSTEZ</b>	19 años aprox.	19 años aprox.	19 años aprox	19 años aprox



ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno	Bueno	Bueno	Regular
------------------------	-------	-------	-------	---------

**6.8. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexos.

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD APROXIMADA EN AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Enramada con cubierta en teja metálica soportada sobre estructura metálica y una columna en ferroconcreto de (0.30 m*0.30 m) *3.00 m de altura), piso en placa de concreto de 0.20 m de espesor, cuenta con un lavadero de (1.30 m*1.30 m*0.92 m de altura) enladrillo y concreto pañetado afinado y pintado, se encuentra cimentado sobre una base en concreto de 0.20 m de espesor de (1.30 m*2.00 m).	15,61	m <sup>2</sup>	19	Bueno	70
M2: Base en concreto de (1.00m*1.00m*0.40m de espesor) para tanque de almacenamiento de agua adosado en concreto de 1000 litros de capacidad, cuenta con su respectiva red en PVC para captación y distribución de agua.	1	un	19	Bueno a Regular	50
M3: Zona dura en concreto de 0.20m de espesor.	12,54	m <sup>2</sup>	19	Bueno a Regular	20
M4: Muro en ladrillo pañetado y pintado de 0.20m de grosor, 1.60m de altura y 1.30m de longitud, soporta placa superior en ferroconcreto de 0.10m de espesor de (0.70m de ancho*1.30m de longitud), para disposición de pipeta de gas y como soporte de tanque de almacenamiento de agua plástico que cuenta con su respectiva red en PVC para captación y distribución de agua.	1	un	19	Bueno	70
M5: Enramada con cubierta en teja metálica soportada muro de C2, Estructura de M6 y un poste metálico de 2" cimentado en	7,05	m <sup>2</sup>	19	Bueno	60

12



**PREDIO TCBG-3-105**

zapata de concreto de (0.20m*0.20m*0.20m de profundidad), piso parcialmente en concreto (50%) de 0.20m de espesor y entierra pisada (50%), cuenta con un fogón de leña de (1.30m*0.80m*0.80m de altura) en ladrillo prensado pintado, parrilla superior en carpintería metálica					
M6: Enramada destinada como salón de eventos, cimentada en relleno de piedra superpuesta y concreto de 0.90m de altura, placa de ferroconcreto de 0.30m de espesor, cubierta en teja de asbesto cemento a dos aguas con canal de aguas lluvias, soportada en cercha de carpintería metálica adosada a C1 y columnas en ferroconcreto de 0.20m de diámetro estucadas y pintadas, cuenta con muro perimetral en ladrillo pañetado, estucado y pintado de 0.20m de grosor y 1.00m de altura con estructura de columnas en ferroconcreto de (0.30m*0.60m*1.00m de altura), piso enchapado en retal de mármol, cuenta con una barra de (10.00m*0.60m*1.10m de altura) con muro en ladrillo pañetado, estucado y pintado de 0.20m de grosor que soporta en la parte superior placa en ferroconcreto de 0.10m de espesor y 0.60m de ancho enchapada en granito afinado, un mesón de (0.90m*0.50m*1.00m de altura) en ladrillo pañetado y pintado con placa superior en ferroconcreto de 0.10m de espesor con espacio para instalación de lavaplatos.	129,57	m <sup>2</sup>	19	Bueno	70
M7: Escaleras en forma circular en concreto enchapado en granito afinado con 3 escalones de 0.35m de paso y 0.20m de contrapaso que conducen de la enramada M6 a la piscina	3,28	m <sup>2</sup>	19	Bueno a Regular	100

**PREDIO TCBG-3-105**

localizada en el predio colindante occidente TCBG-3-104.					
M8: Zona dura en concreto enchapada en granito afinado de 0.20m de espesor	4,26	m <sup>2</sup>	19	Bueno a Regular	100
M9: Muro de jardinera en piedra tallada y mortero de 0.10m de grosor y 0.40m de altura.	18,69	m	19	Bueno	100
M10: Caja de aguas jabonosas de (2.00m*0.90m*1.00m de profundidad) con tubería en PVC de 2", muros y tapa en concreto de 0.10m de espesor, cimentada en una base de concreto de 0.20m de espesor, en función del lavadero de M1 y tanque de M2	1	un	19	Bueno	70
M11: Tubo de Gres de 0.20m de diámetro semienterrado en el terreno, el cual, conduce las aguas al pozo séptico M12.	10,05	m	19	Bueno a Regular	60
M12: Pozo séptico de (2.00m*2.00m*2.00m de profundidad) con muros en concreto de 0.15m de grosor, tapa en ferro concreto de 0.10m de espesor cimentada en una base de concreto de 0.20m de espesor, en función de todo el predio.	1	un	19	Bueno	70
M13: Enramada con cubierta en teja de asbesto cemento soportada en cercha de carpintería metálica y columna en ferroconcreto de (0.30m*0.30m), piso en concreto de 0.10m de espesor enchapado en tableta, cuenta con un cerramiento parcial (3.60 m*1.70 m) en estructura de madera y malla eslabonada.	15,24	m <sup>2</sup>	19	Bueno	60
M14: Enramada con cubierta en teja de asbesto cemento soportada en cercha de carpintería metálica muros de C3 y un poste en carpintería de madera, piso en concreto de 0.20m de espesor enchapado en tableta, se encuentra adecuado como	28,66	m <sup>2</sup>	19	Bueno	60

**PREDIO TCBG-3-105**

cocina, en uno de sus lados cuenta con un muro en ladrillo pañetado estucado y pintado de 0.20m de grosor y 3.50m de altura, cerramiento parcial en poli sombra soportada en postes de guadua, con puerta en estructura de madera y teja metálica de 1.00m de ancho.					
M15: Tanque de almacenamiento de agua subterráneo de (2.00 m*2.00 m*2.50 m de profundidad) 10m <sup>3</sup> de capacidad, en función de piscina localizada en predio colindante occidente TCBG-3-104, muros en concreto de 0,20 m de grosor, cimentado en base de concreto de 0.20m de espesor, cuenta con la respectiva tubería en PVC para captación y distribución de aguas.	1	un	19	Bueno	100
M16: Enramada con cubierta enteja metálica soportada en estructura y postes de guadua, piso entierra, cuenta con un lavadero de (1.50m*1.50m*0.90m de altura) en ladrillo y concreto afinado, cimentado en base de concreto de (2.10m*1.50m*0.20m de espesor).	5,32	m <sup>2</sup>	12	Bueno a Regular	30
M17: Enramada en lamiáa de metaldeck soportada en cercha y postes de carpintería metálica, anclados a cubierta de M13 y muro de M18, piso en concreto de 0.20m de espesor.	39,85	m <sup>2</sup>	19	Bueno	70
M18: Local comercial cimentado en base de concreto ciclópeo de 0.40m de altura y placa de concreto de 0.20m de espesor, con estructura en muros de carga en ladrillo pañetados, estucados y pintados, la mitad de la estructura tiene los muros a una altura de 1.00m enchapados en baldosa en la parte interna y tiene anclados postes en carpintería metálica de 2" que soportan la	5,69	m <sup>2</sup>	12	Bueno	100

15



**PREDIO TCBG-3-105**

cubierta enteja metálica a dos aguas con canal de aguas lluvias y la cercha de carpintería metálica, piso en concreto afinado 50% y enchapado en baldosa 50%.					
M19: Enramada con cubierta en teja mixta, siendo plástica, metálica y lámina de metaldeck, soportada en estructura y postes de carpintería metálica, cimentada en base de concreto de 0.30m de espesor, cerramiento parcial en lamina metálica, piso en concreto 50% y enchapado en retales de baldosa y tableta.	2,95	m <sup>2</sup>	12	Bueno	60
M20: Base de cimentación en concreto de 0.30m de espesor, el cual, tiene anclado cerramiento enteja de asbesto cemento de 2.00m de altura	5,76	m <sup>2</sup>	19	Bueno	100
M21: Zona dura en concreto de 0.08m de espesor.	116,24	m <sup>2</sup>	12	Bueno a Regular	30

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

CULTIVO Y/O ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD
Mango (D=0.20-0.40m)	1	Un

**7. MÉTODO DE AVALÚO**

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

**MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.**

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



**MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.**

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

Ya que no se trata de una edificación nueva, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y la depreciación por estado de conservación, para eso se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, para así hallar el valor actual de la construcción.

**8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA**

**8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:**

**Unidad fisiográfica 1**

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

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

**8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:**

**Unidad fisiográfica 1**

**Método de Comparación o de Mercado:** Para determinar el valor de metro cuadrado de terreno se realizó la investigación de mercado de inmuebles similares al del objeto del avalúo, se encontró cinco ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:

ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGÁ												
ÍTEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR (m <sup>2</sup> )	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR / m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL
1	3208054604	Pedro Baquero	Fusagasugá	La Puerta	Lote	\$ 2.200.000.000,00	\$ 1.960.000.000,00	11.500	\$ 172.174	0,00	0	\$ -
2	3105606236	Nelson Campos	Fusagasugá	La Puerta	Casa Quinta	\$ 2.600.000.000,00	\$ 2.340.000.000,00	6.590	\$ 165.797	1.134,00	1100000	\$ 1.247.400.000
3	3114777439	Gabriel	Fusagasugá	La Puerta	Finca	\$ 1.800.000.000,00	\$ 1.620.000.000,00	3.015	\$ 166.527	1.096,00	1020000	\$ 1.117.920.000
4	3204960118	Alfredo Bernal	Fusagasugá	La Puerta	Finca	\$ 950.000.000,00	\$ 955.000.000,00	4.428	\$ 175.023	Global		\$ 80.000.000
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 169.880,13						
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						4.458,03	LÍMITE SUPERIOR	\$ 174.338,16				
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						2,62%	LÍMITE INFERIOR	\$ 165.422,10				



9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:

De acuerdo con el artículo 9 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas de alguna manera comparables, se pueden adoptar valores, por lo que no es necesario realizar la investigación directa.

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Unidad fisiográfica 1

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

De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el valor promedio encontrado en la zona teniendo en cuenta que el predio objeto de avalúo se comporta de manera similar a los puntos de investigación del mercado, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD	VALOR
U.F.1	Metro cuadrado m <sup>2</sup>	\$170.000

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad fisiográfica 1

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



**PREDIO TCBG-3-105**

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

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

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

**10.3. SERVIDUMBRES**

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

**10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN**

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

**11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES**

**11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN**

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 203.

**11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI**

La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales:

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1	19	100	19,00%	2	13,55%	\$ 1.122.538,96	\$ 152.053,51	\$ 970.485,44	\$ 970.500
C2	19	70	27,14%	2	19,34%	\$ 1.626.642,75	\$ 314.671,48	\$ 1.311.971,27	\$ 1.312.000
C3	19	100	19,00%	2	13,55%	\$ 1.388.655,35	\$ 188.100,31	\$ 1.200.555,04	\$ 1.200.600
C4	19	70	27,14%	3	32,23%	\$ 1.176.027,06	\$ 379.051,98	\$ 796.975,08	\$ 797.000

**12. CALCULOS VALOR ANEXOS****12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN**

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 203.

**12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI**

La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexas:

ITEM	EDAD	VIDA ÚTL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	19	70	27,14%	2	19,34%	\$ 324.476,37	\$ 62.769,44	\$ 261.706,92	\$ 261.700
M2	19	50	38,00%	2,5	32,16%	\$ 740.906,40	\$ 238.253,27	\$ 502.653,13	\$ 502.700
M3	19	20	95,00%	2,5	93,14%	\$ 135.792,70	\$ 126.479,09	\$ 9.313,61	\$ 9.300
M4	19	70	27,14%	2	19,34%	\$ 843.895,01	\$ 163.250,16	\$ 680.644,85	\$ 680.600
M5	19	60	31,67%	2	22,85%	\$ 236.366,07	\$ 54.003,69	\$ 182.362,38	\$ 182.400
M6	19	70	27,14%	2	19,34%	\$ 513.667,45	\$ 99.368,16	\$ 414.299,29	\$ 414.300
M7	19	100	19,00%	2,5	18,47%	\$ 455.753,36	\$ 84.183,57	\$ 371.569,79	\$ 371.600
M8	19	100	19,00%	2,5	18,47%	\$ 304.803,11	\$ 56.301,10	\$ 248.502,01	\$ 248.500
M9	19	100	19,00%	2	13,55%	\$ 18.153,07	\$ 2.458,92	\$ 15.694,15	\$ 15.700
M10	19	70	27,14%	2	19,34%	\$ 2.404.678,84	\$ 465.181,34	\$ 1.939.497,50	\$ 1.939.500
M11	19	60	31,67%	2,5	27,23%	\$ 28.893,30	\$ 7.866,51	\$ 21.026,79	\$ 21.000
M12	19	70	27,14%	2	19,34%	\$ 2.850.808,00	\$ 551.484,33	\$ 2.299.323,67	\$ 2.299.300
M13	19	60	31,67%	2	22,85%	\$ 467.629,62	\$ 106.841,57	\$ 360.788,05	\$ 360.800
M14	19	60	31,67%	2	22,85%	\$ 466.846,64	\$ 106.662,68	\$ 360.183,96	\$ 360.200
M15	19	100	19,00%	2	13,55%	\$ 2.805.270,00	\$ 379.987,85	\$ 2.425.282,15	\$ 2.425.300
M16	12	30	40,00%	2,5	33,79%	\$ 407.946,59	\$ 137.848,42	\$ 270.098,17	\$ 270.100
M17	19	70	27,14%	2	19,34%	\$ 204.995,51	\$ 39.656,06	\$ 165.339,45	\$ 165.300
M18	12	100	12,00%	2	9,08%	\$ 1.192.546,59	\$ 108.277,27	\$ 1.084.269,32	\$ 1.084.300
M19	12	60	20,00%	2	14,22%	\$ 1.235.555,32	\$ 175.729,33	\$ 1.059.825,99	\$ 1.059.800
M20	19	100	19,00%	2	13,55%	\$ 281.303,03	\$ 38.103,90	\$ 243.199,13	\$ 243.200
M21	12	30	40,00%	2,5	33,79%	\$ 125.707,55	\$ 42.477,59	\$ 83.229,96	\$ 83.200

**13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES****13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES**

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

CULTIVO Y/O ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Mango (D=0.20-0.40m)	1	Un	\$77.280

Fuente: Estudio realizado por Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá



**14. CONSIDERACIONES GENERALES**

- El predio presenta una ubicación con frente sobre una vía principal Fusagasugá-Boquerón, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El predio está ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo urbanístico comercial, el sector cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos básicos.
- El predio presenta una topografía definida como plana (0-7%).
- El predio objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área requerida.
- El predio objeto de avalúo no presenta zonas de protección en el área de terreno requerida.
- De acuerdo a lo establecido por el Decreto 1170 del 2015, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaramos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.



15. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	m2	127,25	\$ 170.000	\$ 21.632.500
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 21.632.500</b>
<b>CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				
C1	m2	173,69	\$ 970.500	\$ 168.566.145
C2	m2	9,07	\$ 1.312.000	\$ 11.899.840
C3	m2	98,94	\$ 1.200.600	\$ 118.787.364
C4	m2	7,25	\$ 797.000	\$ 5.778.250
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				<b>\$ 305.031.599</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	m2	15,61	\$ 261.700	\$ 4.085.137
M2	un	1,00	\$ 502.700	\$ 502.700
M3	m2	12,54	\$ 9.300	\$ 116.622
M4	un	1,00	\$ 680.600	\$ 680.600
M5	m2	7,05	\$ 182.400	\$ 1.285.920
M6	m2	129,57	\$ 414.300	\$ 53.680.851
M7	m2	3,28	\$ 371.600	\$ 1.218.848
M8	m2	4,26	\$ 248.500	\$ 1.058.610
M9	m	18,69	\$ 15.700	\$ 293.433
M10	un	1,00	\$ 1.939.500	\$ 1.939.500
M11	m	10,05	\$ 21.000	\$ 211.050
M12	un	1,00	\$ 2.299.300	\$ 2.299.300
M13	m2	15,24	\$ 360.800	\$ 5.498.592
M14	m2	28,66	\$ 360.200	\$ 10.323.332
M15	un	1,00	\$ 2.425.300	\$ 2.425.300
M16	m2	5,32	\$ 270.100	\$ 1.436.932
M17	m2	39,85	\$ 165.300	\$ 6.587.205
M18	m2	5,69	\$ 1.084.300	\$ 6.169.667
M19	m2	2,95	\$ 1.059.800	\$ 3.126.410
M20	m2	5,76	\$ 243.200	\$ 1.400.832
M21	m2	116,24	\$ 83.200	\$ 9.671.168
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 114.012.009</b>
<b>CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				
Mango (D=0.10-0.20m)	un	1,00	\$ 77.280	\$ 77.280
<b>TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				<b>\$ 77.280</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 440.753.388</b>

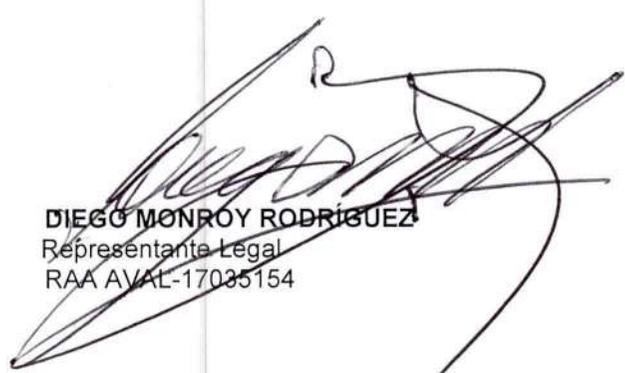
22

V/A 26/08/2022

TOTAL, AVALÚO: CUATROCIENTOS CUARENTA MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$440.753.388,00).

Bogotá, D.C., 24 de agosto de 2022.

Cordialmente,



**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**  
Representante Legal  
RAA AVAL-17035154



**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**  
Perito Avaluador  
RAA AVAL- 1014242133



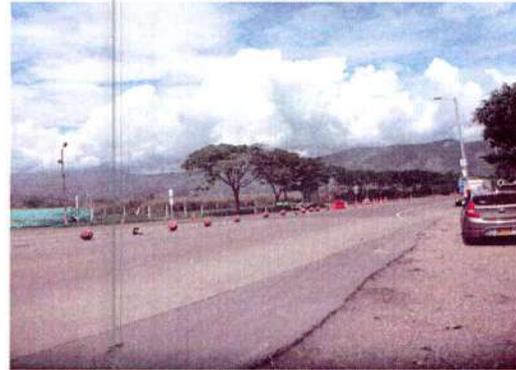
16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

C1



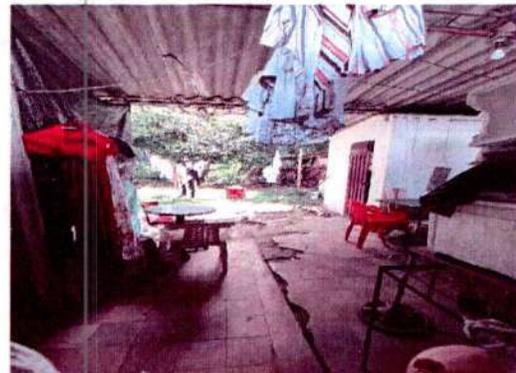
C1



C1



C1





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO TCBG-3-105**  
**C2**

**C1**



**C2**

**C3**



**C3**

**C3**



24

**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA  
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS  
"CORFELONJAS"**

**Telefax: 6123378**  
**Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304**  
**e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com**  
**Bogotá D.C. Colombia**



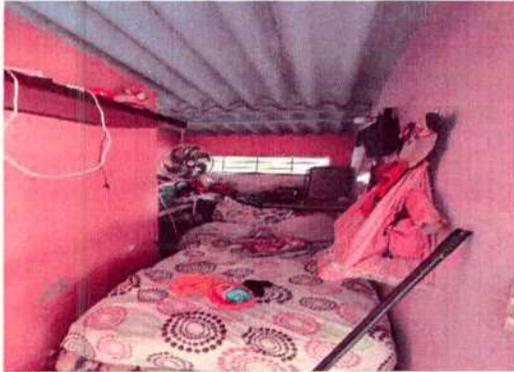
**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

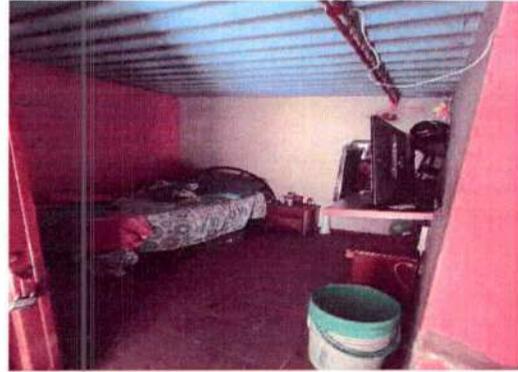


**PREDIO TCBG-3-105**

C3



C3



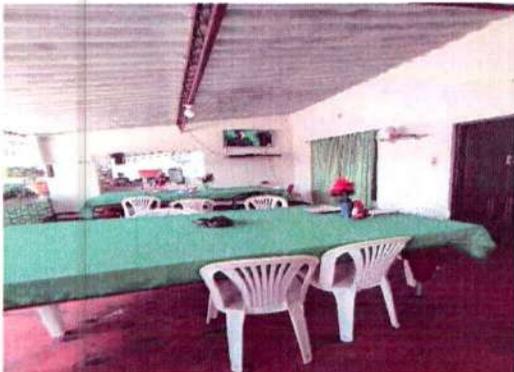
C3



C4



C2



C2



25

**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA  
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS  
"CORFELONJAS"**

**Telefax: 6123378**  
**Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304**  
**e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com**  
**Bogotá D.C. Colombia**

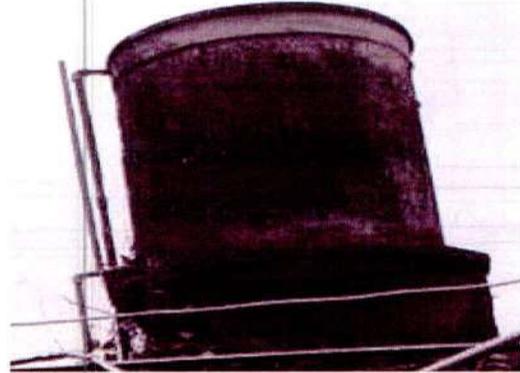


CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1



M2



M3



M4



M5



M6





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO TCBG-3-105**  
**M8**



27

**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA  
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS  
"CORFELONJAS"**

**Telefax: 6123378**  
**Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304**  
**e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com**  
**Bogotá D.C. Colombia**

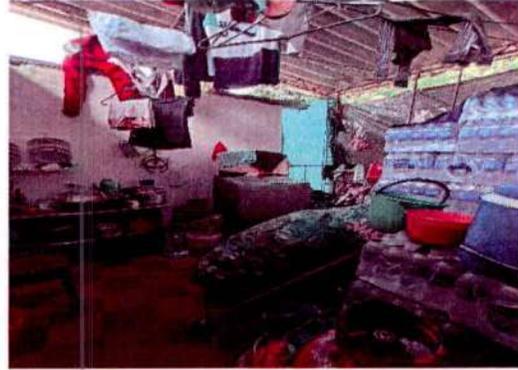


**PREDIO TCBG-3-105**

**M13**



**M14**



**M15**



**M16**



**M17**



**M18**





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO TCBG-3-105**  
**M20**

**M19**



**M21**



**CULTIVOS Y/O ESPECIES  
ESPECIE MANGO**



29

**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA  
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS  
"CORFELONJAS"**

**Telefax: 6123378**  
**Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304**  
**e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com**  
**Bogotá D.C. Colombia**



**16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO**



**CURADURÍA URBANA 1**  
César Augusto Aguilera Sierra  
Matriculada Urbana  
• Fusagayuga - Cundinamarca •

3-105

**CONCEPTO DE USO DEL SUELO**

FECHA DE EXPEDICIÓN: 23-MAY-22      RADICADO: 1-22-0421

DATOS DEL PREDIO		DATOS DEL SOLICITANTE	
Número Catastral	00-01-0002-1496-000	Nombre	CONSORCIO RUTA 40
Matricula Inmobiliaria	157-41063	Documento de Identificación	901019138-1
Vereda	LA PUERTA	Referencia Recibo de pago:	46531336600294
Dirección	SAN MIGUEL 1		

USO DEL SUELO SEGÚN EL ACUERDO 029 DEL 2001 "POT"	
CORREDORES VÍALES DE SERVICIOS RURALES	
<b>USO PRINCIPAL:</b> Servicios de ruta: Paraderos, restaurantes y estacionamientos, centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías y ciclovías.	<b>CLASIFICACIÓN:</b> Rural <b>DESCRIPCIÓN:</b> Esta actividad se encuentra aledaña a las vías de primer orden y puede ser objeto a desarrollo diferentes al uso principal. Se refiere específicamente a la franja paralela a la vía Panamericana, en el tramo comprendido por la proyección de la vía variante y el Plan de Chinita en las veredas La Puerta y El Triunfo que debe caracterizarse por un ancho de 200 metros a partir del borde de la vía, calzada de desaceleración y parqueo y aislamiento ambiental de 15 metros.
<b>USO COMPLEMENTARIO:</b> Terminal de transportes terrestre, de pasajeros y de carga.	
<b>USO CONDICIONADO Y/O RESTRINGIDO:</b> Comercio de insumos agropecuarios, agroindustria, industria, establecimiento de vallas y avisos (según lo dispuesto en la ley 140 de 1997), estaciones de servicio, depósitos de gas, centros vacacionales. Estos usos quedan condicionados al trámite de la licencia ambiental ante la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR.	<b>USO PROHIBIDO:</b> Minería y Parcelaciones

30

**ALCANCE NORMATIVO**

**AFECTACIONES**

<b>AFECTACIÓN HIDRICA:</b> No Aplica
<b>AFECTACIÓN VIAL:</b>
<b>AUTOPISTA BOGOTÁ-GIRARDOT VIA PANAMERICANA</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>Faja de retiro forzosa desde borde de vía (Ley 1238 de 2008)</li> <li>Arteriales o de primer orden: Las vías que conforman el sistema Nacional de Carreteras o red vía Nacional: 60 metros.</li> <li>Franja de aislamiento (Decreto 4064 de 2008): 05 metros.</li> <li>Calzada de desaceleración de ingreso al predio (Decreto 4064 de 2008): 08 metros.</li> </ol>
SE DEBE PARAR MENOS DE 20 METROS A PARTIR DEL LÍNEA DE LA CALZADA EXTERNA DE LA VÍA PANAMERICANA

Centro comercial Escorial Center  
Carrera 6 No. 1-36 Oficina 207 Seguros 125 Proo  
Teléfono: 324782636  
Correo: info@curaduriafusagayuga.com



**CURADURÍA URBANA 1**  
César Augusto Aguilera Sierra  
Arquitecto Urbanista  
• Fusagasugá - Cundinamarca •

**CONCEPTO DE USO DEL SUELO**

**FOTOGRAFIA AEREA**



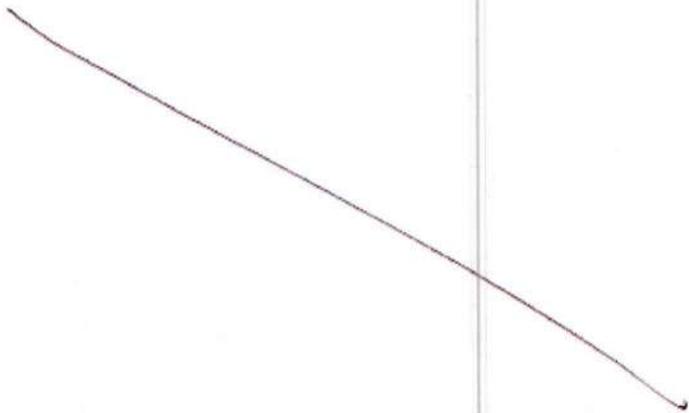
**OBSERVACIONES**

- a) El presente concepto de uso de suelo se expide según en el Acuerdo 029 del 2001 "Por medio del cual se adopta el "Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Fusagasugá" y/o Decretos que lo reglamentan.
- b) El presente concepto es de carácter informativo. No constituye un permiso de funcionamiento. Ni otorga derechos ni obligaciones al peticionario. (Numeral 3 del Artículo 2.2.6.1.3.1, Sección 3 del Decreto 077 de 2015 del Artículo 2.2.6.1.3.1.)
- c) Este concepto se expide con base en el artículo 28 de la Ley 1437 DE 2011, por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.
- d) En el caso de existir reglamento de copropiedad los usos serán los estipulados en el mismo.
- e) La ampliación de estos conceptos, pueden ser verificados en el Acuerdo 029 de 2001, Plan de Ordenamiento Vigente para el Municipio de Fusagasugá y/o Decretos que lo reglamentan.
- f) **LOS USOS QUE SE PUEDEN EJERCER EN EL PREDIO SON LOS AUTORIZADOS POR LA RESPECTIVA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN**

31

**CESAR AUGUSTO AGUILERA SIERRA**  
CURADOR URBANO 1 DE FUSAGASUGÁ

V.B.

  
**PAULA VANESSA GIL CUENCA**  
TECNICA ADMINISTRATIVA

Centro comercial Esencial Center  
Carrera 4 No. 7-36 Oficina 217 Segundo (21) Piso  
Teléfonos: 3147803630  
Correo: info@curaduriafusagasuga.com



## 16.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA										
ANALISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU										
TCBG -3-105										
CONSTRUCCION	ITEM	Desglose del item	unidad	valor unitario	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del item	
C1	Construcción de uso residencial de un piso, se encuentra cimentada en una placa de ferrocemento de 0.30m de espesor, estructura de vigas y columnas en ferrocemento de (Ø 30m*0.30m) muros en ladrillo pafletados, estucados y pintados, cubierta en teja de asbesto cemento soportada en cercha de carpintería metálica, piso enchapado en tablata, puertas internas en carpintería de madera y puertas externas y ventanas en carpintería metálica con reja. Distribución: 1 salón social, 1 baño para uso comercial distribuido en dos espacios con muros enchapados en baldosa a una altura de 1.50m, uno para hombres que presta el servicio de orinal y uno para mujeres que presta el servicio de sanitario con punto para instalación de lavamanos, el lavamanos se encuentra adosado al muro exterior, en el salón se encuentra un muro divisorio en ladrillo pafletado, estucado y pintado de 0.20m de grosor, 2.90m de longitud y 1.30m de alto con placa superior en concreto de 0.3m de ancho y 0.10m de espesor, enchapada en baldosa, 1 sala - comedor, 2 habitaciones, 1 baño con muros y piso enchapados en baldosa, presta el servicio de ducha, sanitario y lavamanos, 1 cocina con muros enchapados en baldosa cuenta con un mesón de (1.80m*0.80m*0.90m de altura) en ladrillo y concreto con entrepaños enchapado en baldosa, el cual se identifica en la visita que se le da otro uso, 1 apartamento independiente compuesto por 1 habitación, baño con muros y piso enchapados en baldosa, presta el servicio de ducha, sanitario y lavamanos, 1 cocina con un mesón en forma de L de (2.30m*0.70m*0.90m de altura) en placa de ferrocemento de 0.10m de espesor enchapada en baldosa, salpicadero en baldosa a 0.40m de altura, en la visita se identifica que a la cocina se le da otro uso, 1 baño con muros y piso enchapados en baldosa que presta el servicio de sanitario y lavamanos.	Descape de Maquina	m3	\$ 10,110.00	92.11	\$	928,832.10			
		Repartido	m3	\$ 2,862.00	173.69	\$	497,100.78			
		Columna 30x40CM	m	\$ 237,222.00	40.97	\$	9,719,778.08			
		Viga 40x30CM	m	\$ 294,616.00	61.48	\$	14,431,791.36			
		Placa de concreto 3000 PSI 10 cm Malla Electrocladada	m2	\$ 114,666.00	173.69	\$	19,916,684.92			
		Concreto Comente grava comun 3000 PSI	m3	\$ 426,043.00	34.74	\$	15,148,133.82			
		Aislado de Pisos 4CM	m2	\$ 27,746.00	173.69	\$	4,819,550.12			
		Muro Fachada Ladrillo prensado liviano	m2	\$ 95,406.00	122.92	\$	11,727,305.52			
		Muro divisorio bloque estriado No. 9	m2	\$ 36,883.00	208.24	\$	7,758,334.02			
		Teja fibrocemento No. 4	m2	\$ 30,253.00	173.69	\$	5,264,643.67			
		Estructura metálica para teja fibrocemento	m	\$ 37,727.00	61.48	\$	2,318,701.42			
		Paflete iso muros 1.4	m2	\$ 29,300.00	331.89	\$	9,723,486.00			
		Estuco y vinilo 3 manos	m2	\$ 27,365.00	331.89	\$	9,081,348.90			
		Piso gris formato 10X10CM	m2	\$ 84,345.00	173.69	\$	14,650,056.74			
		Puerta interior social 0.75-1.00M	un	\$ 267,679.00	7.00	\$	2,013,553.00			
		Puerta Laminada Cold Rolled Car 16	m2	\$ 21,656.00	2.00	\$	433,312.00			
		Reja Sanitaria	m	\$ 101,142.00	2.00	\$	202,284.00			
		Ventana faja 1X1 vidrio de seguridad 6 MM	un	\$ 159,507.00	8.00	\$	1,276,056.00			
		Cerámica formato 25CMX35CM	m2	\$ 48,241.00	50.83	\$	2,452,090.03			
		Piso Cerámica 33.8x33.6	m2	\$ 84,678.00	6.48	\$	543,313.44			
		Mesón en concreto	m2	\$ 152,379.00	2.48	\$	377,899.92			
		Soporte mesón en bloque de concreto 80CMX90CMX100CM	un	\$ 69,111.00	2.00	\$	138,222.00			
		Tuberia PVC Condut 2"	m	\$ 26,540.00	26.00	\$	688,040.00			
		Tubo Presión PVC 3" RDE 21	m	\$ 45,814.00	60.00	\$	3,868,120.00			
		motorio tipo	un	\$ 345,309.00	4.00	\$	1,381,236.00			
		Punto A.F. motor	un	\$ 25,406.00	4.00	\$	101,624.00			
		Salida sanitaria redondeo 4"	un	\$ 107,346.00	4.00	\$	429,384.00			
		Lavamanos con Grifería Top 1	un	\$ 262,825.00	4.00	\$	1,051,300.00			
		Punto A.F. Orinal o Lavamanos	un	\$ 26,467.00	6.00	\$	158,802.00			
		Orinal Tipo 1	un	\$ 585,842.00	1.00	\$	585,842.00			
		Bandera Sanitaria Lavamanos 2"	un	\$ 75,460.00	5.00	\$	377,300.00			
		Punto A.F. Ducha	un	\$ 300,099.00	2.00	\$	600,198.00			
		Salida sanitaria ducha 2"	un	\$ 73,921.00	2.00	\$	147,842.00			
		Ducha con grifería top 1	un	\$ 114,007.00	2.00	\$	228,014.00			
		Tuberia PVC 1/2"	m	\$ 3,985.00	25.00	\$	99,625.00			
		Tuberia PVC 3/4"	m	\$ 13,013.00	25.00	\$	325,325.00			
		Red Sanitaria Colectora 8"	m	\$ 73,307.00	15.00	\$	1,099,605.00			
		Tuberia para Drenaje Polietileno 4" Sin Filtro	m	\$ 16,209.00	15.00	\$	243,135.00			
		Acromedida de circuito cable CU 3/20x1X1/2AWG 02"PVC	un	\$ 252,586.00	2.00	\$	505,172.00			
		Salida Electricas Luminarias EMT	un	\$ 186,579.00	2.00	\$	373,158.00			
		Salida tomacorriente doble en muro	un	\$ 147,335.00	4.00	\$	589,340.00			
		Salida interruptor commutabile PVC Doble	un	\$ 168,453.00	4.00	\$	673,812.00			
		Tablero 12 circuitos	un	\$ 274,946.00	1.00	\$	274,946.00			
		Mano de obra	Hc	\$ 21,793.00	640.00	\$	13,947,520.00			
		<b>Total costo directo</b>						<b>\$ 189,542,427.74</b>		
Administración						5%	\$ 9,477,121.39			
Imprevistos						3%	\$ 5,686,273.83			
Utilidad						7%	\$ 11,867,969.94			
<b>Total</b>						<b>\$ 194,973,791.90</b>				
<b>Total Construcción m2</b>				<b>AREA</b>	173.69	\$	1,122,538.96		m2	

CONSTRUCCION	ITEM	Desglose del item	unidad	valor unitario	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del item		
C2	Construcción de un piso en función de M6, se encuentra cimentada en una placa de ferrocemento de 0.30m de espesor, estructura en muros de carga en ladrillo pafletados, estucados y pintados, dos de ellos se encuentran enchapados en baldosa, cubierta en teja de asbesto cemento soportada en cercha de carpintería metálica, piso enchapado en baldosa, puertas y ventanas en carpintería metálica con reja. Distribución: 1 cocina con un mesón en placa de ferrocemento de 0.15m de espesor enchapada en baldosa, cuenta con lavaplatos esmaltado incrustado.	Placa de concreto 3000 PSI 10 cm Malla Electrocladada	m2	\$ 114,666.00	9.07	\$	1,040,038.78				
		Concreto Comente grava comun 3000 PSI	m3	\$ 426,043.00	1.87	\$	789,237.83				
		Descape de Maquina	m3	\$ 10,110.00	2.72	\$	27,499.20				
		Repartido	m3	\$ 2,862.00	9.07	\$	25,958.34				
		Muro ladrillo estructural P.V. pared sencilla	m2	\$ 134,190.00	24.14	\$	3,239,346.80				
		Aislado de Pisos 4CM	m2	\$ 27,746.00	9.07	\$	251,674.36				
		Cerámica formato 25CMX35CM	m2	\$ 36,883.00	15.10	\$	556,935.30				
		Paflete iso muros 1.4	m2	\$ 29,300.00	11.88	\$	351,014.00				
		Estuco y vinilo 3 manos	m2	\$ 27,365.00	11.88	\$	327,832.70				
		Teja fibrocemento No. 4	m2	\$ 30,253.00	8.07	\$	274,394.71				
		Estructura metálica para teja fibrocemento	m	\$ 37,727.00	12.07	\$	455,384.89				
		Piso Cerámica 45.8x45.8	m2	\$ 34,437.00	9.07	\$	312,343.59				
		Ventana faja 1X1 vidrio de seguridad 6 MM	un	\$ 159,507.00	2.00	\$	319,014.00				
		Puerta Laminada Cold Rolled Car 16	m2	\$ 21,656.00	2.00	\$	433,312.00				
		Mesón en concreto	m2	\$ 152,379.00	0.62	\$	91,427.40				
		Soporte mesón en bloque de concreto 80CMX90CMX100CM	un	\$ 69,111.00	2.00	\$	138,222.00				
		Punto A.F. lavaplatos	un	\$ 26,467.00	1.00	\$	26,467.00				
		Salida sanitaria lavaplatos 2"	un	\$ 53,641.00	1.00	\$	53,641.00				
		Lavaplatos con grifería	un	\$ 264,815.00	1.00	\$	264,815.00				
		Tuberia PVC 1/2"	m	\$ 3,985.00	5.00	\$	19,925.00				
		Tuberia PVC 3/4"	m	\$ 13,013.00	5.00	\$	65,065.00				
		Red Sanitaria Colectora 8"	m	\$ 73,307.00	5.00	\$	366,535.00				
		Tuberia para Drenaje Polietileno 4" Sin Filtro	m	\$ 16,209.00	5.00	\$	81,045.00				
		Acromedida de circuito cable CU 3/20x1X1/2AWG 02"PVC	un	\$ 252,586.00	2.00	\$	505,172.00				
		Salida Electricas Luminarias EMT	un	\$ 186,579.00	2.00	\$	373,158.00				
		Salida tomacorriente doble en muro	un	\$ 147,335.00	4.00	\$	589,340.00				
		Salida interruptor commutabile PVC Doble	un	\$ 168,453.00	4.00	\$	673,812.00				
		Tablero 12 circuitos	un	\$ 274,946.00	1.00	\$	274,946.00				
		Mano de obra	Hc	\$ 21,793.00	400.00	\$	871,720.00				
		<b>Total costo directo</b>						<b>\$ 12,829,260.68</b>			
		Administración						5%	\$ 641,463.03		
		Imprevistos						3%	\$ 384,877.82		
		Utilidad						7%	\$ 898,048.25		
		<b>Total</b>						<b>\$ 14,753,649.78</b>			
		<b>Total Construcción m2</b>				<b>AREA</b>	9.07	\$	1,626,642.75		m2



# Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



## PREDIO TCBG-3-105

CONSTRUCCIÓN	ITEM	Desglose del ítem	unidad	valor unitario	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad de ítem		
C3	Construcción de uso residencial de un piso, se encuentra cimentada en una placa de ferrocemento de 0.30m de espesor, estructura de vigas y columnas en ferrocemento de (0.30m*0.30m) muros en ladrillo prensado a la vista en la fachada y pañuelos, estucados y pintados en la parte interna, cubierta en teja de asbesto cemento soportada en canchales de carpintería metálica, piso enchapado en baldosa, puertas internas en carpintería de madera con marco metálico y puertas externas y ventanas en carpintería metálica con reja. Distribución: 6 habitaciones, cinco de ellas con baño privado (5) con muros y piso enchapados en baldosa a una altura de 1.50m, prestan el servicio de ducha, sanitario y lavamanos, 1 comedor.	Descapote de Maquina	m3	\$ 10.110,00	29,68	\$ 300.085,02					
		Replanteo	m2	\$ 2.862,00	98,94	\$ 283.186,28					
		Columna 30x40CM	m	\$ 237.222,00	26,68	\$ 6.329.002,96					
		Miga 40x30CM	m	\$ 234.816,00	40,03	\$ 9.397.336,32					
		Placa de concreto 3000 PSI 10 cm Malla Electroalada	m2	\$ 114.668,00	98,94	\$ 11.345.251,92					
		Alfado de Pisos 4CM	m2	\$ 27.748,00	98,94	\$ 2.745.387,12					
		Muro Fachada Ladrillo prensado liviano	m2	\$ 95.406,00	80,04	\$ 7.636.296,24					
		Muro divisor bloque estrado No. 5	m2	\$ 36.883,00	336,00	\$ 12.390.688,00					
		Teja fibrocemento No.4	m2	\$ 30.253,00	98,94	\$ 2.993.231,82					
		Estructura metálica para teja fibrocemento	m	\$ 37.727,00	40,02	\$ 1.509.854,54					
		Pañete iso muros 1.4	m2	\$ 29.300,00	416,04	\$ 12.189.972,30					
		Estuco y vimlo 3 manos	m2	\$ 27.365,00	416,04	\$ 11.384.934,60					
		Piso gran formato 10X10CM	m2	\$ 84.346,00	98,94	\$ 8.345.193,24					
		Puerta Interes social 0.75-1.00M	un	\$ 287.570,00	11,00	\$ 3.163.369,00					
		Marco puerta lamina 1.00M	un	\$ 120.509,00	11,00	\$ 1.325.599,00					
		Puerta Lámina Cold Rolled Gal 16	m2	\$ 216.656,00	2,00	\$ 433.312,00					
		Reja Bancaria	m2	\$ 101.142,00	2,00	\$ 202.284,00					
		Ventana faja 1X1 Vidrio de seguridad 6 MM	un	\$ 159.507,00	8,00	\$ 1.276.056,00					
		Cerámica formato 25CMX35CM	m2	\$ 48.241,00	22,50	\$ 1.085.422,50					
		Plca Cerámica 33.8x33.8	m2	\$ 54.675,00	10,80	\$ 590.472,40					
		Mesón en concreto	m2	\$ 152.378,00	2,48	\$ 377.699,82					
		Soporte mesón en bloque de concreto 60CMX90CMX10CM	un	\$ 69.111,00	2,00	\$ 138.222,00					
		Tubería PVC Condut 2"	m	\$ 35.640,00	20,00	\$ 712.800,00					
		Tubo Presión PVC 3" RDE 21	m	\$ 45.814,00	40,00	\$ 1.832.560,00					
		Inodoro tipo I	un	\$ 345.309,00	5,00	\$ 1.726.545,00					
		Punto A.F. Inodoro	un	\$ 25.406,00	5,00	\$ 127.030,00					
		Salida sanitaria inodoro 4"	un	\$ 107.346,00	5,00	\$ 536.730,00					
		Lavamanos con Grifera Tipo I	un	\$ 292.825,00	5,00	\$ 1.464.125,00					
		Punto A.F. Cistola Lavamanos	un	\$ 26.467,00	5,00	\$ 132.335,00					
		Salida Sanitaria Lavamanos 2"	un	\$ 79.460,00	5,00	\$ 397.300,00					
		Punto A.F. Ducha	un	\$ 300.069,00	5,00	\$ 1.500.345,00					
		Salida sanitaria ducha 2"	un	\$ 72.921,00	5,00	\$ 364.605,00					
		Ducha con grifera tipo I	un	\$ 114.007,00	5,00	\$ 570.035,00					
		Tubería PVC/P 1/2"	m	\$ 3.965,00	20,00	\$ 79.300,00					
		Tubería PVC/P 3/4"	m	\$ 13.013,00	20,00	\$ 260.260,00					
		Red Sanitaria Colectora 6"	m	\$ 73.307,00	10,00	\$ 733.070,00					
		Tubería para Drenaje Polietileno 4" Sin Filtro	m	\$ 16.209,00	10,00	\$ 162.090,00					
		Acometida de circuito cable CU 3X2/0-1X1/0AWG 02"PVC	m	\$ 252.589,00	10,00	\$ 2.525.890,00					
		Salidas Electricas Luminarias EMT	un	\$ 186.579,00	12,00	\$ 2.238.948,00					
		Salida tomacorriente doble en muro	un	\$ 147.335,00	10,00	\$ 1.473.350,00					
		Salida interruptor conmutable PVC Doble	un	\$ 168.453,00	10,00	\$ 1.684.530,00					
		Tablero 12 circuitos	un	\$ 274.946,00	1,00	\$ 274.946,00					
		Meno de obra	Hc	\$ 21.793,00	24,00	\$ 523.032,00					
		<b>Total costo directo</b>									
		Administración				6%		\$ 119.472.640,88			
		Imprevistos				3%		\$ 5.973.633,04			
		Utilidad				7%		\$ 3.584.179,83			
		<b>Total</b>						\$ 137.393.560,01	\$ 1.388.655,35		m2
		<b>Total Construcción m2</b>				<b>AREA</b>	<b>98,94</b>	<b>\$ 1.388.655,35</b>			

33

CONSTRUCCIÓN	ITEM	Desglose del ítem	unidad	valor unitario	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad de ítem		
C4	Construcción de un piso, se encuentra cimentada en una placa de ferrocemento de 0.20m de espesor, estructura en muros de carga en ladrillo pañuelos, estucados y pintados, cubierta en teja de asbesto cemento soportada en canchales de carpintería metálica, piso en concreto afinado y esmaltado, puertas y ventanas en carpintería metálica. Distribución: 1 cocina con un mesón en placa de ferrocemento de 0.10m de espesor con entrepaño, enchapada en baldosa, cuenta con lavaplatos esmaltado incrustado.	Placa de concreto 3000 PSI 10 cm Malla Electroalada	m3	\$ 114.668,00	7,25	\$ 831.343,00					
		Descapote de Maquina	m3	\$ 10.110,00	1,48	\$ 14.659,50					
		Replanteo	m2	\$ 2.862,00	7,25	\$ 20.749,50					
		Muro ladrillo estructural P.V. pared sencilla	m2	\$ 134.190,00	10,77	\$ 1.445.270,53					
		Alfado de Pisos 4CM	m2	\$ 27.748,00	7,25	\$ 201.173,00					
		Cerámica formato 25CMX35CM	m2	\$ 36.883,00	3,34	\$ 123.189,22					
		Pañete iso muros 1.4	m2	\$ 29.300,00	10,77	\$ 315.570,86					
		Estuco y vimlo 3 manos	m2	\$ 27.365,00	10,77	\$ 294.730,07					
		Teja fibrocemento No.4	m2	\$ 30.253,00	7,25	\$ 219.334,25					
		Estructura metálica para teja fibrocemento	m	\$ 37.727,00	11,07	\$ 417.637,89					
		Ventana faja 1X1 Vidrio de seguridad 6 MM	un	\$ 159.507,00	1,00	\$ 159.507,00					
		Puerta Lámina Cold Rolled Gal 16	m2	\$ 216.656,00	2,00	\$ 433.312,00					
		Mesón en concreto	m2	\$ 152.378,00	1,00	\$ 152.378,00					
		Soporte mesón en bloque de concreto 60CMX90CMX10CM	un	\$ 69.111,00	2,00	\$ 138.222,00					
		Punto A.F. lavaplatos	un	\$ 26.467,00	1,00	\$ 26.467,00					
		Salida sanitaria lavaplatos 2"	un	\$ 53.641,00	1,00	\$ 53.641,00					
		Lavaplatos con grifera	un	\$ 294.815,00	1,00	\$ 294.815,00					
		Tubería PVC/P 1/2"	m	\$ 3.965,00	5,00	\$ 19.825,00					
		Tubería PVC/P 3/4"	m	\$ 13.013,00	5,00	\$ 65.065,00					
		Red Sanitaria Colectora 6"	m	\$ 73.307,00	5,00	\$ 366.535,00					
		Tubería para Drenaje Polietileno 4" Sin Filtro	m	\$ 16.209,00	5,00	\$ 81.045,00					
		Acometida de circuito cable CU 3X2/0-1X1/0AWG 02"PVC	m	\$ 252.589,00	1,00	\$ 252.589,00					
		Salidas Electricas Luminarias EMT	un	\$ 186.579,00	2,00	\$ 373.158,00					
		Salida tomacorriente doble en muro	un	\$ 147.335,00	1,00	\$ 147.335,00					
		Salida interruptor conmutable PVC Doble	un	\$ 168.453,00	1,00	\$ 168.453,00					
		Tablero 12 circuitos	un	\$ 274.946,00	1,00	\$ 274.946,00					
		Meno de obra	Hc	\$ 21.793,00	24,00	\$ 523.032,00					
		<b>Total costo directo</b>						\$ 7.414.083,62			
		Administración				6%		\$ 370.704,18			
		Imprevistos				3%		\$ 222.422,51			
		Utilidad				7%		\$ 518.985,85			
		<b>Total</b>						\$ 8.525.196,15	\$ 1.176.027,06		m2
		<b>Total Construcción m2</b>				<b>AREA</b>	<b>7,25</b>	<b>\$ 1.176.027,06</b>			

**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS "CORFELONJAS"**

**Telefax: 6123378**  
**Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304**  
**e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com**  
**Bogotá D.C. Colombia**



### 16.4. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA												
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU												
3-105												
ANEXO	ÍTEM	Detalle del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem			
M1	Enramada con cubierta en teja metálica soportada sobre estructura metálica y una columna en ferrocemento de (0.30m*0.30m*3.00m de altura), piso en placa de concreto de 0.20m de espesor, cuenta con un lavadero de (1.30m*1.30m*0.92m de altura) en ladrillo y concreto pañetado afinado y pintado, se encuentra cimentado sobre una base en concreto de 0.20m de espesor de (1.30m*2.00m).	Replanteo	m2	\$ 2.862.00	15,61	\$ 44.675,82	\$ 5.065.076,11	\$ 324.476,37	m2			
		Excavación manual general	m3	\$ 21.781,00	3,12	\$ 68.000,28						
		Columna 30x40CM	m	\$ 237.222,00	3,00	\$ 711.666,00						
		Placa de concreto 3000 PSI 10 cm Malla Electro soldada	m2	\$ 114.668,00	15,00	\$ 1.719.997,48						
		Teja Zinc Ondulada	m2	\$ 14.315,00	15,61	\$ 223.457,15						
		Estructura metálica para teja fibrocemento	m	\$ 37.727,00	15,80	\$ 596.086,60						
		Muro divisorio bloque estrado No. 5	m2	\$ 36.883,00	4,78	\$ 176.448,27						
		Pañete impermeabilizado muros 1-4	m2	\$ 39.563,00	4,78	\$ 189.747,79						
		Vitrilo sobre pañete a dos manos	m2	\$ 7.503,00	4,78	\$ 35.894,35						
		Concreto ciclopeo	m3	\$ 436.218,00	0,02	\$ 8.724,36						
		Mano de obra	Hc	\$ 21.793,00	56,00	\$ 1.210.408,00						
		<b>Total costo directo</b>									<b>\$ 6.066.076,11</b>	
<b>Total Construcción</b>				Área	15,61	\$ 324.476,37						
<a href="https://www.homescenter.com.co/homescenter.co/product/2743107/teja-zinc-ondulada-3048x408x101-35-31-3mm/2743107">https://www.homescenter.com.co/homescenter.co/product/2743107/teja-zinc-ondulada-3048x408x101-35-31-3mm/2743107</a>												
M2	Base en concreto de (1.00m*1.00m*0.40m de espesor) para tanque de almacenamiento de agua adosado en concreto de 1000 litros de capacidad, cuenta con su respectiva red en PVC para captación y distribución de agua.	Replanteo	m2	\$ 2.862,00	1,00	\$ 2.862,00	\$ 740.906,40	\$ 740.906,40	und			
		Placa de concreto 3000 PSI 10 cm Malla Electro soldada	m2	\$ 114.668,00	1,00	\$ 114.668,00						
		Tanque Ecoglast 1000 Lts	un	\$ 258.392,00	1,00	\$ 258.392,00						
		Tubería PVC/P 1/2"	m	\$ 3.985,00	15,00	\$ 59.775,00						
		Concreto ciclopeo	m3	\$ 436.218,00	0,30	\$ 130.865,40						
		Mano de obra	Hc	\$ 21.793,00	8,00	\$ 174.344,00						
		<b>Total costo directo</b>									<b>\$ 740.906,40</b>	
		<b>Total Construcción</b>				Unidad				1,00	\$ 740.906,40	
M3	Zona dura en concreto de 0.20m de espesor.	Replanteo	m2	\$ 2.862,00	12,54	\$ 35.889,48	\$ 1.702.840,51	\$ 136.792,70	m2			
		Excavación manual general	m3	\$ 21.781,00	2,01	\$ 54.670,31						
		Placa de concreto 3000 PSI 10 cm Malla Electro soldada	m2	\$ 114.668,00	12,54	\$ 1.437.926,72						
		Mano de obra	Hc	\$ 21.793,00	8,00	\$ 174.344,00						
		<b>Total costo directo</b>									<b>\$ 1.702.840,51</b>	
<b>Total Construcción</b>				Área	12,54	\$ 136.792,70						
M4	Muro en ladrillo pañetado y pintado de 0.20m de grosor, 1.60m de altura y 1.30m de longitud, soporta placa superior en ferrocemento de 0.10m de espesor de (0.70m de ancho*1.30m de longitud), para disposición de pipeta de gas y como soporte de tanque de almacenamiento de agua plástico que cuenta con su respectiva red en PVC para captación y distribución de agua.	Replanteo	m2	\$ 2.862,00	0,91	\$ 2.604,42	\$ 843.895,01	\$ 843.895,01	und			
		Excavación manual general	m3	\$ 21.781,00	0,18	\$ 3.964,14						
		Viga 30x40CM	m	\$ 234.816,00	1,30	\$ 305.260,90						
		Muro divisorio bloque estrado No. 5	m2	\$ 36.883,00	2,08	\$ 76.716,54						
		Pañete iso muros 1-4	m2	\$ 29.300,00	2,08	\$ 60.944,00						
		Vitrilo sobre pañete 2 manos	m2	\$ 7.503,00	2,08	\$ 15.606,24						
		Placa de concreto 3000 PSI 10 cm Malla Electro soldada	m2	\$ 114.668,00	0,91	\$ 104.347,88						
		Tubería PVC/P 1/2"	m	\$ 3.985,00	10,00	\$ 39.850,00						
		Zapata en concreto común 3000 PSI	m3	\$ 669.521,00	0,09	\$ 60.256,89						
		Mano de obra	Hc	\$ 21.793,00	8,00	\$ 174.344,00						
		<b>Total costo directo</b>									<b>\$ 843.895,01</b>	
		<b>Total Construcción</b>				Unidad				1,00	\$ 843.895,01	
<a href="https://www.homescenter.com.co/homescenter.co/product/2743107/teja-zinc-ondulada-3048x408x101-35-31-3mm/2743107">https://www.homescenter.com.co/homescenter.co/product/2743107/teja-zinc-ondulada-3048x408x101-35-31-3mm/2743107</a>												
<a href="https://www.homescenter.com.co/homescenter.co/product/296516/parilla-a-mesita-proposito-45-x-39-cm/296516/">https://www.homescenter.com.co/homescenter.co/product/296516/parilla-a-mesita-proposito-45-x-39-cm/296516/</a>												
M6	Enramada destinada como salón de eventos, cimentada en relleno de piedra superpuesta y concreto de 0.90m de altura, placa de ferrocemento de 0.30m de espesor, cubierta en teja de asbestocemento a dos aguas, con canal de aguas lluvias, soportada en cercha de carpintería metálica adosada a C1 y columnas en ferrocemento de 0.20m de diámetro estucadas y pintadas, cuenta con muro perimetral en ladrillo pañetado, estucado y pintado de 0.20m de grosor y 1.00m de altura con estructura de columnas en ferrocemento de (0.30m*0.60m*1.00m de altura), piso enchapado en retal de mármol, cuenta con una barra de (10.00m*0.60m*1.10m de altura) con muro en ladrillo pañetado, estucado y pintado de 0.20m de grosor que soporta en la parte superior placa en ferrocemento de 0.10m de espesor y 0.60m de ancho enchapada en granito afinado, un mesón de (0.90m*0.50m*1.00m de altura) en ladrillo pañetado y pintado con placa superior en ferrocemento de 0.10m de espesor con espacio para instalación de lavaplatos.	Replanteo	m2	\$ 2.862,00	129,57	\$ 370.829,34	\$ 66.555.891,44	\$ 613.967,46	m2			
		Excavación manual general	m3	\$ 21.781,00	116,61	\$ 2.539.947,75						
		Relleno tipo 6' ración de piedra	m3	\$ 47.708,00	81,63	\$ 3.894.361,10						
		Concreto corriente grava común 3000 PSI	m3	\$ 438.043,00	34,98	\$ 19.254.484,71						
		Placa de concreto 3000 PSI 10 cm Malla Electro soldada	m2	\$ 114.668,00	129,57	\$ 14.857.532,79						
		Canal amazona	m	\$ 93.821,00	45,91	\$ 4.298.140,11						
		Teja fibrocemento No.4	m2	\$ 30.253,00	255,87	\$ 7.740.925,87						
		Estructura metálica para teja fibrocemento	m	\$ 37.727,00	45,91	\$ 1.732.046,57						
		Columna 30x40CM	m	\$ 237.222,00	15,30	\$ 3.630.287,34						
		Pañete iso muros 1-4	m2	\$ 29.300,00	56,97	\$ 1.697.463,00						
		Estuco y vitrilo 3 manos	m2	\$ 27.365,00	56,97	\$ 1.557.342,15						
		Muro divisorio bloque estrado No. 5	m2	\$ 36.883,00	56,97	\$ 2.099.011,53						
Mármol terranova beige clara 28X45CM	m2	\$ 24.183,00	129,57	\$ 3.133.991,31								
Granito brillado beige rosa extra media placa 20MM	m2	\$ 134.706,00	0,54	\$ 72.741,24								
Mesón en concreto	m2	\$ 152.379,00	0,54	\$ 82.284,66								
Soporte mesón en bloque de concreto 60CMX90CMX10CM	un	\$ 69.111,00	2,00	\$ 138.222,00								
Mano de obra	Hc	\$ 21.793,00	160,00	\$ 3.486.860,00								
<b>Total costo directo</b>						<b>\$ 66.555.891,44</b>						
<b>Total Construcción</b>				Área	129,57	\$ 613.967,46						





# Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



## PREDIO TCBG-3-105

M17	Enramada en lámina de metaldeck soportada en cercha y postes de carpintería metálica, anclados a cubierta de M13 y muro de M18, piso en concreto de 0.20m de espesor.	Replanteo	m2	\$ 2.862,00	39,85	\$ 114.060,70	\$ 8.169.071,11	\$ 204.996,61	m2					
		Excavación manual general	m3	\$ 21.781,00	7,97	\$ 173.594,57								
		Poste sencillo H=2,50M	un	\$ 90.741,00	4,00	\$ 362.964,00								
		Estructura metálica para teja fibrocemento	m	\$ 37.727,00	26,16	\$ 986.936,32								
		Lámina metaldeck 2'X0,94M Cal. 22 (L=6,1M)	un	\$ 229.129,00	7,00	\$ 1.603.903,00								
		Placa de concreto 3000 PSI 10 cm Malla Electro soldada	m2	\$ 114.668,00	39,85	\$ 4.569.519,80								
		Concreto ciclópeo	m3	\$ 436.218,00	0,04	\$ 17.448,72								
		Meno de obra HFI	Hc	\$ 41.577,00	4,00	\$ 166.308,00								
		Meno de obra	Hc	\$ 21.793,00	8,00	\$ 174.344,00								
		<b>Total costo directo</b>				<b>\$ 8.169.071,11</b>								
<b>Total Construcción</b>		<b>Área</b>		<b>39,85</b>										
M18	Local comercial cimentado en base de concreto ciclópeo de 0.40m de altura y placa de concreto de 0.20m de espesor, con estructura en muros de carga en ladrillo pañetados, estucados y pintados, la mitad de la estructura tiene los muros a una altura de 1.00m enchapados en baldosa en la parte interna y tiene anclados postes en carpintería metálica de 2" que soportan la cubierta en teja metálica a dos aguas con canal de aguas lluvias y la cercha de carpintería metálica, piso en concreto afriado 50% y enchapado en baldosa 50%.	Replanteo	m2	\$ 2.862,00	5,65	\$ 16.284,78	\$ 6.785.590,07	\$ 1.192.546,68	m2					
		Excavación manual general	m3	\$ 21.781,00	2,28	\$ 49.573,56								
		Concreto ciclópeo	m3	\$ 436.218,00	2,28	\$ 992.832,17								
		Pañete liso muros 1:4	m2	\$ 29.300,00	14,25	\$ 417.525,00								
		Estuco y vinilo 3 manos	m2	\$ 27.365,00	14,25	\$ 389.951,25								
		Muro ladrillo estructural P.V. pared sencilla	m2	\$ 134.190,00	14,25	\$ 1.912.207,50								
		Cerámica formato 25CMX35CM	m2	\$ 48.241,00	7,12	\$ 343.475,92								
		Teja Zinc Ondulada	m2	\$ 14.315,00	5,65	\$ 81.482,35								
		Poste sencillo H=2,50M	un	\$ 90.741,00	3,00	\$ 272.223,00								
		Canal Amazona	m	\$ 93.621,00	7,12	\$ 666.581,52								
		Estructura metálica para teja fibrocemento	m	\$ 37.727,00	7,12	\$ 268.616,24								
		Placa de concreto 3000 PSI 10 cm Malla Electro soldada	m2	\$ 114.668,00	2,85	\$ 326.820,46								
		Alistado de Pisos 4CM	m2	\$ 27.748,00	2,85	\$ 78.943,06								
		Piso Cerámica 45,8x45,8	m2	\$ 34.437,00	2,85	\$ 97.973,27								
Meno de obra	Hc	\$ 21.793,00	40,00	\$ 871.720,00										
<b>Total costo directo</b>				<b>\$ 6.785.590,07</b>										
<b>Total Construcción</b>		<b>Área</b>		<b>5,65</b>										
M19	Enramada con cubierta en teja mixta, siendo plástica, metálica y lámina de metaldeck, soportada en estructura y postes de carpintería metálica, cimentada en base de concreto de 0.30m de espesor, cerramiento parcial en lámina metálica, piso en concreto 50% y enchapado en retales de baldosa y tabletas.	Replanteo	m2	\$ 2.862,00	2,95	\$ 8.442,90	\$ 3.644.868,19	\$ 1.236.666,32	m2					
		Excavación manual general	m3	\$ 21.781,00	0,55	\$ 12.850,75								
		Lámina metaldeck 2'X0,94M Cal. 22 (L=3,1M)	un	\$ 229.129,00	1,01	\$ 231.959,69								
		Teja Zinc Ondulada	m2	\$ 14.315,00	0,98	\$ 14.076,42								
		Agriplene 1x4 metros invernadero	m2	\$ 3.475,00	0,98	\$ 3.417,08								
		Estructura metálica para teja fibrocemento	m	\$ 37.727,00	8,52	\$ 321.434,04								
		Placa de concreto 3000 PSI 10 cm Malla Electro soldada	m2	\$ 114.668,00	1,42	\$ 162.935,30								
		Alistado de Pisos 4CM	m2	\$ 27.748,00	1,48	\$ 40.928,30								
		Piso Cerámica 45,8x45,8	m2	\$ 34.437,00	0,74	\$ 25.397,29								
		Piso gres formato 10X10CM	m2	\$ 84.346,00	0,74	\$ 62.205,18								
		Rejas lámina	m2	\$ 241.510,00	8,52	\$ 2.057.665,20								
		Meno de obra	Hc	\$ 21.793,00	32,00	\$ 697.376,00								
		<b>Total costo directo</b>				<b>\$ 3.644.868,19</b>								
		<b>Total Construcción</b>		<b>Área</b>		<b>2,95</b>								
M20	Base de cimentación en concreto de 0.30m de espesor, el cual, tiene anclado cerramiento en teja de asbestocemento de 2.00m de altura.	Replanteo	m2	\$ 2.862,00	5,76	\$ 16.485,12	\$ 1.620.305,44	\$ 281.303,03	m2					
		Excavación manual general	m3	\$ 21.781,00	1,73	\$ 37.637,57								
		Teja fibrocemento No.4	m2	\$ 30.253,00	5,76	\$ 174.257,28								
		Estructura metálica para teja fibrocemento	m	\$ 37.727,00	10,53	\$ 397.265,31								
		Placa de concreto 3000 PSI 10 cm Malla Electro soldada	m2	\$ 114.668,00	5,76	\$ 660.487,68								
		Alistado de Pisos 4CM	m2	\$ 27.748,00	5,76	\$ 158.828,48								
		Meno de obra	Hc	\$ 21.793,00	8,00	\$ 174.344,00								
		<b>Total costo directo</b>				<b>\$ 1.620.305,44</b>								
		<b>Total Construcción</b>		<b>Área</b>		<b>5,76</b>								
		M21	Zona dura en concreto de 0.08m de espesor.	Replanteo	m2	\$ 2.862,00				116,24	\$ 332.678,88	\$ 14.612.245,54	\$ 126.707,66	m2
Excavación manual general	m3			\$ 21.781,00	11,62	\$ 253.182,34								
Placa de concreto 3000 PSI 10 cm Malla Electro soldada	m2			\$ 114.668,00	116,24	\$ 13.329.008,32								
Meno de obra	Hc			\$ 21.793,00	32,00	\$ 697.376,00								
<b>Total costo directo</b>						<b>\$ 14.612.245,54</b>								
<b>Total Construcción</b>		<b>Área</b>		<b>116,24</b>										

36

### 16.5. PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES

ESPECIE	DAP (0,10- 0,20 m)	DAP (0,21-0,40m)	DAP (0,41-0,60m)	DAP (> 0,61 m)
MANGO	\$ 19.320	\$ 77.280	\$ 154.560	\$ 193.201

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

### 16.6. PRESUPUESTO DE TRASLADOS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA									
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU									
TCBG-3-105									
CONSTRUCCION	ITEM	Detalle del ítem	unidad	valor unitario	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem
T1	Traslado de un sistema de vigilancia compuesto por 8 cámaras con su respectiva red	Instalación dir 8 cámaras vta	un	\$ 564.900,00	1,00	\$ 564.900,00	\$ 621.390,00	\$ 621.390,00	m2
		Meno de obra	%	10	\$ 56.490,00				
		<b>Total costo directo</b>				<b>\$ 621.390,00</b>			
		<b>Unidad</b>			1,00	\$ 621.390,00			

Telefax: 6123378

**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS "CORFELONJAS"**

**Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304**

**e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com**

**Bogotá D.C. Colombia**



**16.7. PRESUPUESTO DE TRASLADOS DE SERVICIOS PÚBLICOS**

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

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

**Fuente:** Construdata 203 y valores de Empresas de Servicios Públicos.



**16.8. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.**

**I. CONSIDERACIONES**

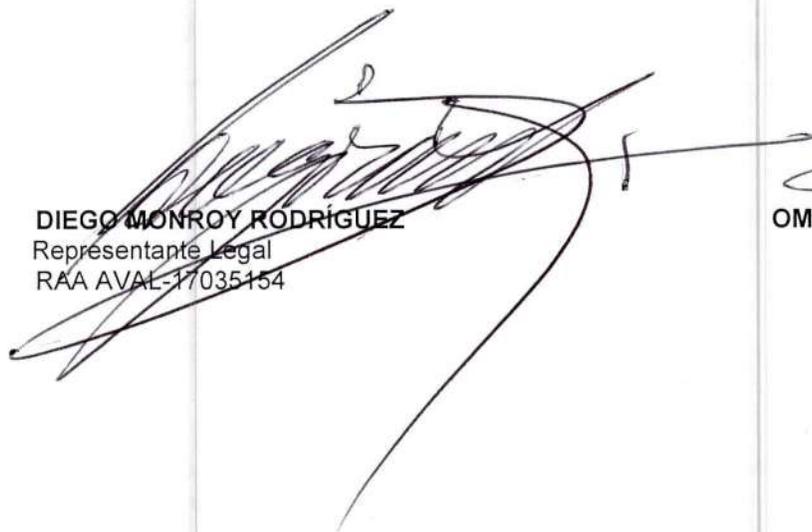
- De conformidad con el protocolo para avalúos ANI de fecha 01/08/2019, El valor de Notariado y Registro, será reconocido 100% por el solicitante, por lo cual no se estima un valor para este concepto.
- No se hizo entrega de documentación para el cálculo de Lucro Cesante o Daño Emergente sobre el predio objeto de avalúo.

**II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES**

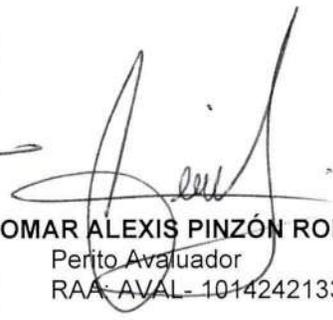
DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 624.390	Traslado de sistema de vigilancia
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 1.650.196	Traslado de medidor de energía ENEL CODENSA y Acueducto
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
5. Impuesto Predial	\$ 0	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
LUCRO CESANTE		
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0	
<b>VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE</b>	<b>\$ 2.274.586</b>	

Bogotá, D.C., 24 de agosto de 2022.

Cordialmente,



**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**  
 Representante Legal  
 RAA AVAL-17035154



**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**  
 Perito Avaluador  
 RAA AVAL-1014242133



**ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS**

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.  
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS  
ACTA N° TCBG-3-105**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 24 de agosto de 2022, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato N° 68IF2C7748-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

**MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS**

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ.

SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO.

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ.

Actúo como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Valor
1	TCBG-3-105	\$ 440.753.388

39

**SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40**

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

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

Terminado el análisis y obtenidas las conclusiones de estos estudios, fueron aprobados por dicho comité los avalúos anteriormente mencionados, se levantó la sesión, siendo la 09:00 a.m. del día y fecha arriba mencionados.



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-3-105

COMITÉ DE AVALÚOS



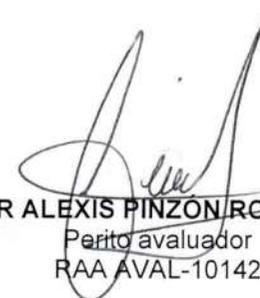
**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**  
Representante Legal  
RAA AVAL-17035154



**SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN**  
Miembro Comité  
RAA AVAL-1024546304



**JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO**  
Director del proyecto  
RAA AVAL-80095537



**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**  
Perito evaluador  
RAA AVAL-1014242133

40



COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
PTO	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	963868.09	952966.64	3.22
2	963869.44	952969.56	
3	963859.94	952973.49	10.28
4	963848.35	952956.07	20.92
1	963868.09	952966.64	22.39
ÁREA REQUERIDA (m2):			127.25

COORDENADAS ÁREA CONSTRUCCIÓN C1			
PTO	NORTE	ESTE	DIST (m.)
A	963868.24	952947.55	2.32
B	963869.11	952949.70	
C	963872.16	952948.47	3.29
D	963874.73	952947.43	2.78
E	963876.05	952950.67	3.50
F	963870.48	952952.92	6.00
G	963872.77	952958.60	6.12
H	963860.90	952963.39	12.80
I	963856.43	952952.31	11.94
A	963868.24	952947.55	12.73
ÁREA CONSTRUIDA C1 (m2):			173.69

COORDENADAS CONSTRUCCIÓN C2			
PTO	NORTE	ESTE	DIST (m.)
J	963871.02	952945.91	2.80
C	963872.16	952948.47	
B	963869.11	952949.70	3.29
A	963868.24	952947.55	2.32
K	963868.06	952947.10	0.48
J	963871.02	952945.91	3.19
ÁREA CONSTRUIDA C2 (m2):			9.07

COORDENADAS CONSTRUCCIÓN C3			
PTO	NORTE	ESTE	DIST (m.)
G	963872.77	952958.60	8.86
L	963876.09	952966.81	
M	963865.83	952971.06	11.11
N	963862.48	952962.75	8.96
G	963872.77	952958.60	11.10
ÁREA CONSTRUIDA C3 (m2):			98.94

COORDENADAS CONSTRUCCIÓN C4			
PTO	NORTE	ESTE	DIST (m.)
O	963879.80	952961.58	3.42
P	963881.08	952964.75	
Q	963879.14	952965.55	2.10
R	963877.82	952962.41	3.41
O	963879.80	952961.58	2.14
ÁREA CONSTRUIDA C4 (m2):			7.25

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE  
CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN  
ING. CATASTRAL Y GEODESTA  
M.P. 25222-116091 CND  
APROBÓ: NELSON RICARDO CARVAJAL TORRES  
ING. CATASTRAL Y GEODESTA  
M.P. 25222-327783 CND

 Agencia Nacional de Infraestructura	 INTERVENTORIA: CONSORCIO SEG-INCOPLAN	 CONCESIONARIO:	 DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN: CONSORCIO VIAL
--	---	---	---

ELABORÓ: JEIMY ROCIO BUENO BRITO  
ING. TOPOGRÁFICA  
M.P. 25335-341243 CND  
DIBUJÓ: JEIMY ROCIO BUENO BRITO  
ING. TOPOGRÁFICA  
M.P. 25335-341243 CND

PROPIETARIO:  
RAFAEL CAYCEDO LOZANO

CUADRO DE AREAS (M2)				
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:
127.25 m <sup>2</sup>	1060.00 m <sup>2</sup>	288.95 m <sup>2</sup>	932.75 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>

FECHA ELAB.:  
24/06/2022  
ESCALA:  
N/A

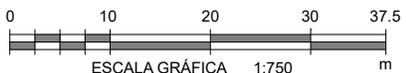
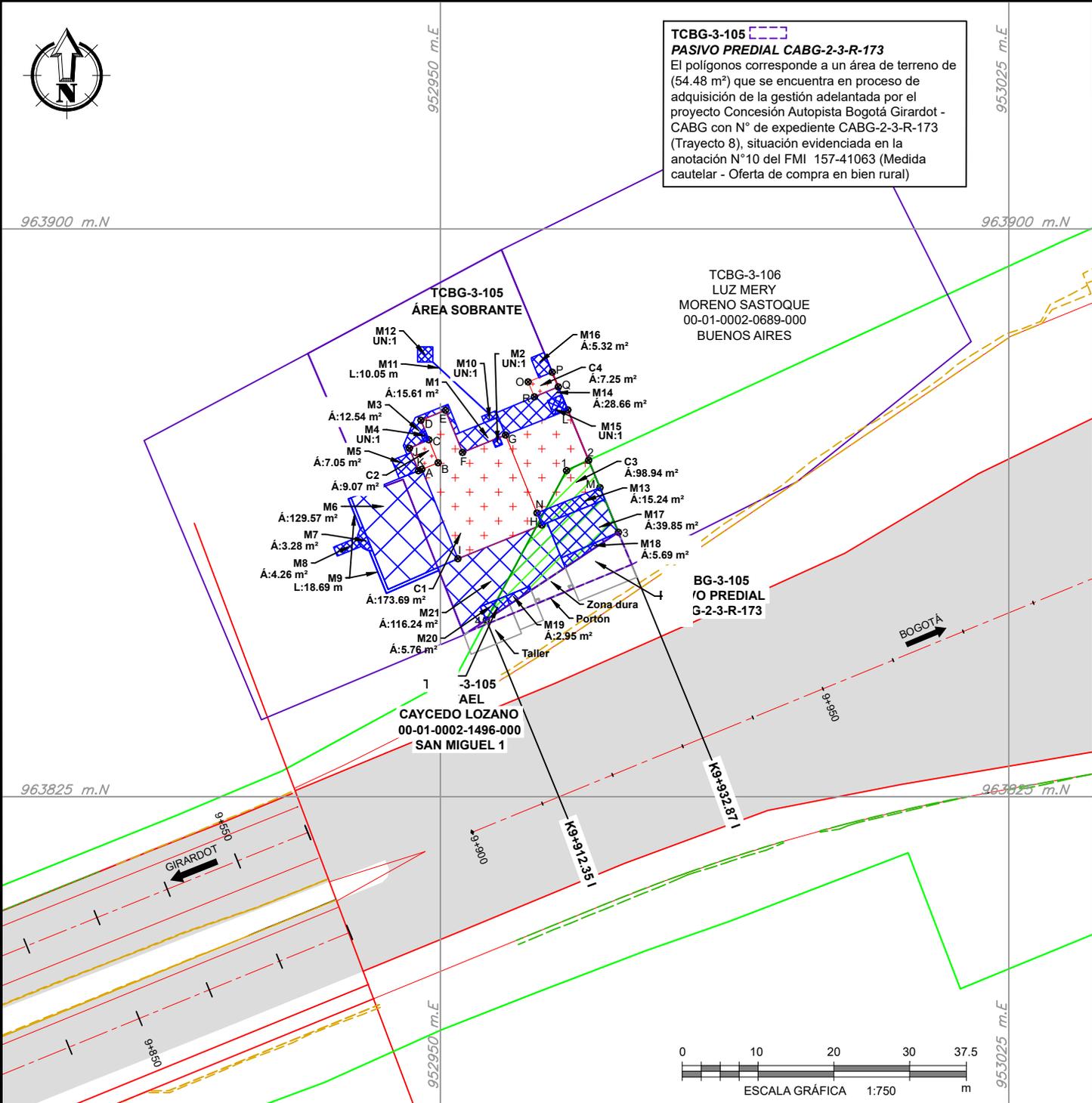
CONVENCIONES		
BORDE VIA PROYECTADA		AREA REQUERIDA 
EJE VIA PROYECTADA		AREA CONSTRUIDA 
LINEA DE COMPRA		AREA CONSTRUIDA REQUERIDA 
CHAFLAN DE LLENO		AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS 
CHAFLAN DE CORTE		AREA REMANENTE 
EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA		LINDERO 
BORDE CICLO RUTA PROYECTADA		POSTE 
CAMINO O SENDERO		CERCAS 
VIA EXISTENTE		FUENTES HIDRICAS 
		ZONA DE PROTECCIÓN 
		SERVIDUMBRE 

UNIDAD FUNCIONAL:  
3  
PLANO:  
2 de 2

No. CATASTRAL  
252900001000000021496000000000  
FICHA GRAFICA No.  
TCBG-3-105



**TCBG-3-105 PASIVO PREDIAL CABG-2-3-R-173**  
 El polígono corresponde a un área de terreno de (54.48 m<sup>2</sup>) que se encuentra en proceso de adquisición de la gestión adelantada por el proyecto Concesión Autopista Bogotá Girardot - CABG con N° de expediente CABG-2-3-R-173 (Trayecto 8), situación evidenciada en la anotación N°10 del FMI 157-41063 (Medida cautelar - Oferta de compra en bien rural)



**AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT**

REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN  
 ING. CATASTRAL Y GEODESTA  
 M.P. 25222-116091 CND  
 APROBÓ: NELSON RICARDO CARVAJAL TORRES  
 ING. CATASTRAL Y GEODESTA  
 M.P. 25222-327783 CND

INTERVENTORIA: ANI (Agencia Nacional de Infraestructura), SEG (CONSORCIO SEG-INCOPLAN), INCOPLAN S.A.  
 CONCESIONARIO: VIA40M EXPRESS  
 DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN: Ruta 40 CONSORCIO VIAL

ELABORÓ: JEIMY ROCIO BUENO BRITO  
 ING. TOPOGRÁFICA  
 M.P. 25335-341243 CND  
 DIBUJÓ: JEIMY ROCIO BUENO BRITO  
 ING. TOPOGRÁFICA  
 M.P. 25335-341243 CND

PROPIETARIO: RAFAEL CAYCEDO LOZANO

**CONVENCIONES**

BORDE VIA PROYECTADA	ÁREA REQUERIDA	
EJE VIA PROYECTADA	ÁREA CONSTRUIDA	
LÍNEA DE COMPRA	REQUERIDA	
CHAFLAN DE LLENO	ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS	
CHAFLAN DE CORTE	ÁREA REMANENTE	
EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA	LINDERO	
BORDE CICLO RUTA PROYECTADA	POSTE	
CAMINO O SENDERO	CERCAS	
VIA EXISTENTE	FUENTES HIDRICAS	
	ZONA DE PROTECCIÓN	
	SERVIDUMBRE	

**CUADRO DE AREAS (M2)**

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST:	ÁREA SOBR:	ÁREA REMAN:
127.25 m <sup>2</sup>	1060.00 m <sup>2</sup>	288.95 m <sup>2</sup>	932.75 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>

FECHA ELAB.: 24/06/2022  
 ESCALA: 1:750

UNIDAD FUNCIONAL: 3  
 PLANO: 1 de 2

No. CATASTRAL: 252900001000000021496000000000  
 FICHA GRÁFICA No. TCBG-3-105