



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 20235000052061

Bogotá D.C., 09 OCT 2023

Señores

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA SEÑORA TERESA DE JESUS GARCIA DE RODRIGUEZ (C.C. 28.784.227)**

Predio denominado La Primavera  
Vereda Bosachoque  
Municipio de Fusagasugá  
Departamento de Cundinamarca

**REFERENCIA:** Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 4 del 18 de octubre de 2016. Proyecto Vial denominado Ampliación Tercer Carril de la Doble Calzada Bogotá - Girardot.

**ASUNTO:** notificación por aviso de la Aclaración de la Oferta Formal de Compra No.202350000043991 del 07 de septiembre de 2023, del predio identificado con la Ficha Predial TCBG-5-115

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 07 de septiembre de 2023 expidió la Aclaración de la Oferta Formal de Compra No.202350000043991 por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un Predio denominado La Primavera, ubicado en la Vereda Bosachoque del municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. 25-290-00-02-00-00-0006- 0113-0-00-00-0000, y Matrícula Inmobiliaria No. 157- 5987 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, ubicados en las siguientes abscisas inicial: K003+829,66 I - Abscisas Final: K003+870,03 I; cuya titular del derecho real de dominio es la señora TERESA DE JESUS GARCIA DE RODRIGUEZ identificada en vida con cedula de ciudadanía No.28.784.227.

**Concesionaria Vía 40 Express**

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF, oficina 301

Ciudad: Bogotá, Colombia

Teléfono: (57) (1) 3906013

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000052061**

Que, de acuerdo a lo mencionado anteriormente se envió la citación con radicado No. 20235000044001 de fecha 07 de septiembre de 2023, por medio de la empresa Servicios Postales Nacionales S.A. 4-72, el día 07 de septiembre 2023 con guía No. RA441744287CO, así mismo se publicó el oficio, en las páginas Web de la Concesión Vía 40 Express y de la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI, con fecha de fijación 11 de septiembre de 2023 y desfijado el 15 septiembre de 2023, con el fin de notificar a los HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS de la señora TERESA DE JESUS GARCIA DE RODRIGUEZ identificada en vida (C.C.28.784.227)

En dicho oficio 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 realizar la notificación por aviso, que se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino conforme al artículo 69 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Ley 1437 de 2011 en concordancia con el artículo 13 de la ley 9 de 1989.

En consecuencia, se procede a publicar el presente aviso junto con la copia integra de la oferta formal de compra en la cartelera y pagina Web del concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.

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**

Representante Legal Suplente

**VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**

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

Elaboró: Ruta 40

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

**Concesionaria Vía 40 Express**

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF, oficina 301

Ciudad: Bogotá, Colombia

Teléfono: (57) (1) 3906013

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000043991**

Bogotá D.C., 07 SET. 2023

Señores

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA SEÑORA TERESA DE JESUS GARCIA DE RODRIGUEZ (C.C. 28.784.227)**

Predio denominado La Primavera  
Vereda Bosachoque  
Municipio de Fusagasugá  
Departamento de Cundinamarca

**REFERENCIA:** Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 4 del 18 de octubre de 2016. Proyecto Vial denominado Ampliación Tercer Carril de la Doble Calzada Bogotá – Girardot.

**ASUNTO:** Oficio por el cual se dispone realizar ACLARACIÓN A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA No. 20215000043411 del 24 de septiembre de 2021 y se dispone la adquisición de una franja de terreno, junto con sus construcciones, mejoras, cultivos y especies ubicados en las siguientes abscisas inicial: K003+829,66 I - Abscisa Final: K003+870,03 I.; localizado en el margen izquierda del proyecto AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT, unidad Funcional 5, a segregarse del predio denominado La Primavera, ubicado en la Vereda Bosachoque del municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. 25-290-00-02-00-00-0006- 0113-0-00-00-0000, y Matrícula Inmobiliaria No. 157-5987 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-5-115**.

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

**Concesionaria Vía 40 Express**

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

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202350000043991**

**VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, la totalidad del proceso de adquisición predial de los inmuebles necesarios para la ejecución del mencionado Proyecto Vial.

De manera que, la Oferta Formal de Compra No. 202150000043411 del 24 de septiembre de 2021 se notificó mediante Aviso No. 202150000050891 de fecha 22 de octubre de 2021 a los HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA SEÑORA TERESA DE JESUS GARCIA DE RODRIGUEZ (C.C. 28.784.227), emitida por el Concesionario y registrada en la anotación No. 009 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No.157-5987 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá; No obstante, conforme a la actualización de insumos por fecha de elaboración, se hizo necesario realizar actualización en los insumos prediales: ficha y avalúo Comercial Corporativo **TCBG-5-115**, así las cosas, el Concesionario determinó la necesidad de emitir la presente aclaración a la Oferta Formal de Compra a la titular del derecho real de dominio.

Así las cosas, mediante el presente, el Concesionario se permite aclarar la Oferta Formal de Compra No. **202150000043411** del 24 de septiembre de 2021, en los siguientes términos:

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere por motivos de utilidad pública y de conformidad al artículo 58 de la Ley 388 de 1997, un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. TCBG-5-115, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado La Primavera, ubicado en la Vereda Bosachoque del municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. 25-290-00-02-00-00-0006- 0113-0-00-00-0000, y Matrícula Inmobiliaria No. 157- 5987 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, dicho terreno cuenta con un área requerida de **DOSCIENTOS TREINTA Y TRES COMA NOVENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (233,97 M<sup>2</sup>)**, junto con las construcciones principales, anexas, cultivos y especies que allí se encuentren.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el **02 de JUNIO de 2023**, por la suma de **SESENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS DOCE MIL NOVECIENTOS VEINTISÉIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$62.712.926,00)** correspondiente al avalúo del área de terreno junto con las construcciones principales, anexas, cultivos y especies presentes en la franja de terreno, así:

**Concesionaria Vía 40 Express**

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF, oficina 301

Ciudad: Bogotá, Colombia

Teléfono: (57) (1) 3906013

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202350000043991**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
U.F.1	Ha	0,006975	\$ 1.079.451.000	\$ 7.529.171
U.F.2	Ha	0,016422	\$ 125.692.000	\$ 2.064.114
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 9.593.285</b>
<b>CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				
C1	m2	54,98	\$ 809.600	\$ 44.511.808
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				<b>\$ 44.511.808</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	m2	6,77	\$ 414.200	\$ 2.804.134
M2	m2	2,18	\$ 493.400	\$ 1.075.612
M3	m2	13,32	\$ 335.000	\$ 4.462.200
M4	un	1	\$ 217.100	\$ 217.100
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 8.559.046</b>
<b>CULTIVOS Y ESPECIES</b>				
Pastos naturales	m2	191,32	\$ 255	\$ 48.787
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$ 48.787</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 62.712.926</b>

**TOTAL AVALUÓ: SESENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS DOCE MIL NOVECIENTOS VEINTISÉIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$62.712.926,00).**

Adicionalmente, se reconoce la suma de **UN MILLÓN TRESCIENTOS SETENTA Y UN MIL SESENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.371.068,00)**, que corresponde al valor de daño emergente 3. Desconexión de Servicios públicos (Traslado de un contador de energía eléctrica), 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:

1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0	
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 1.371.068	Traslado de un contador de energía eléctrica
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	
<b>DAÑO EMERGENTE</b>	<b>\$ 1.371.068</b>	
2. 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>LUCRO CESANTE</b>	<b>\$ 0</b>	
3. INDEMNIZACIÓN		
<b>TOTAL INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$ 1.371.068</b>	
<b>TOTAL: UN MILLÓN TRESCIENTOS SETENTA Y UN MIL SESENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE</b>		
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 02 de junio de 2011 por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante correo electrónico.		

Nos permitimos informarles que el Avalúo Comercial Corporativo mediante el cual se obtiene el valor de adquisición, se elaboró con fundamento en lo consagrado en el Decreto 422 de 2000, y en desarrollo de los métodos valuatorios previstos por la Resolución 620 de 2008, el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998, los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de

### Concesionaria Vía 40 Express

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF, oficina 301

Ciudad: Bogotá, Colombia

Teléfono: (57) (1) 3906013

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000043991**

2013, modificada por la Ley 1742 del 26 de diciembre de 2014. El mismo, tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación del mismo, según lo dispuesto en el parágrafo 2º del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018.

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 aclaración a la Oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual el propietario tendrá 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 a los correos electrónicos [asaavedra@consorcioruta40.com](mailto:asaavedra@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 10º de la Ley 1882 de 2018, indica que será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncia a la negociación cuando: a) Guarde silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriba 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.

#### **Concesionaria Vía 40 Express**

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF, oficina 301

Ciudad: Bogotá, Colombia

Teléfono: (57) (1) 3906013

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202350000043991**

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

Que sobre el inmueble objeto de adquisición No existen medidas cautelares o gravámenes, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-5987 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá

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-5-115, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el **02 de junio de 2023**, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir.

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 LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

**Concesionaria Vía 40 Express**

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF, oficina 301

Ciudad: Bogotá, Colombia

Teléfono: (57) (1) 3906013

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000044001**

Bogotá D.C.,

**07 SET. 2023**

Señores

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA SEÑORA TERESA DE JESUS GARCIA DE RODRIGUEZ (C.C. 28.784.227)**

Predio denominado La Primavera  
Vereda Bosachoque  
Municipio de Fusagasugá  
Departamento de Cundinamarca

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

**ASUNTO:** Oficio de Citación para Notificación de la Aclaración de la Oferta Formal de Compra No. 20235000043991. Predio **TCBG-5-115**.

Respetados señores:

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, le 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 notificarle personalmente el contenido de la Aclaración a la Oferta Formal de Compra No. 20235000043991, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno que hace parte del predio denominado La Primavera, ubicado en la Vereda Bosachoque del municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. 25-290-00-02-00-00-0006- 0113-0-00-00-0000, y Matrícula Inmobiliaria No. 157- 5987 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-5-115**.

**Concesionaria Vía 40 Express**

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF, oficina 301

Ciudad: Bogotá, Colombia

Teléfono: (57) (1) 3906013

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000044001**

Para la presentación a la diligencia de notificación personal, se le solicita identificarse con Cédula de Ciudadanía original. En caso de apoderado, 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 indicarle que para efectos de autorizar la notificación electrónica de la aclaración a la oferta formal de compra se podrán comunicar a los correos electrónicos [asaavedra@consorcioruta40.com](mailto:asaavedra@consorcioruta40.com) y [predial@consorcioruta40.com](mailto:predial@consorcioruta40.com) donde se le explicará el procedimiento a seguir.

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 LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

**Concesionaria Vía 40 Express**

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF, oficina 301

Ciudad: Bogotá, Colombia

Teléfono: (57) (1) 3906013

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



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

PROYECTO DE CONCESIÓN: AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOME CALZADA BOGOTÁ - GIRARODOT

CONTRATO No.: APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016

PREDIO No.: TCBG-5-115

ABSC INICIAL: K 003+829,66

ABSC FINAL: K 003+870,03

SECTOR O TRAMO: CUCHARAL-PUENTE RIO BLANCO

MARGEN IZQUIERDA

LONGITUD EFECTIVA: 40,37

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: TERESA DE JESUS GARCIA DE RODRIGUEZ

CEBUELA DIRECCION / EMAIL: 28.784.227

DIRECCION DEL PREDIO: LA PRIMAVERA

MATRICULA INMOBILIARIA: 157-5987

CEBUELA CATASTRAL: 2529000200000000001300000000

VEREDA/BARRIO: BOSACHOQUE

MUNICIPIO: FUSAGASUGA

DPTO: CUNDINAMARCA

CLASIFICACION DEL SUELO: RURAL

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO: COMERCIAL

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES: 0 - 7 % Plana

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS:

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
1	CI: construcción de 1 piso de uso comercial y residencial estructura en paredes de laminas de madera pintada y zinc, soportado en columnas de varillas de 1" de acero y secciones transversales de madera, cubierta de zinc sobre cercha de madera y varillas de acero, piso en cemento pulido de 0.10 mts de espesor, cuenta con un baño sin enchape, con sanitario, ducha y lavamanos piso en cemento. Cocina sin enchape, con lavaplatos en acero y piso en cemento y una habitación.	54,98	M2
TOTAL AREA CONSTRUIDA			
		54,98	M2

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
1	M1: Enramada estructura en columnas de varillas de acero de 1" soportada en la construcción CI, cubierta en teja de zinc sobre cercha de madera, piso en cemento de 0.10 mts de espesor.	6,77	m2
2	M2: Caseta en estructura metálica, con cubierta en teja de zinc sobre cercha metálica, piso en tierra	2,18	m2
3	M3: Enramada en columnas de bambú y cerroamiento en laminas metálicas, cubierta en teja de zinc sobre cercha de madera, piso en tierra	13,32	m2
4	M4: Portón en madera tipo guahua con malla de gallinero con 4 hilos de alambre de púas, de 3.30 mts de ancho X 2.00 mts de alto	1	un

FECHA DE ELABORACION: 24/02/2013

Elaboró: Ing. Melissa Santana Barros

M.P. 25222-340154 CND

Revisó y Aprobó: Ing. Nelson Ricardo Canvajal Torres

M.P. 25222-327763 CND

AREA TOTAL TERRENO: 860,16 m<sup>2</sup>

AREA REQUERIDA: 233,97 m<sup>2</sup>

AREA REMANENTE: 0,00 m<sup>2</sup>

AREA SOBRANTE: 626,19 m<sup>2</sup>

AREA TOTAL REQUERIDA: 233,97 m<sup>2</sup>

*Handwritten signature and date: 18/02/2013*

Observaciones:

1. El área total del predio fue obtenida de la Escritura Pública No. 3114 del 5 de diciembre de 2007, otorgada en la notaría 2 de Fusagasugá.
2. La vereda y calificación del suelo se determina según Acuerdo 029 del 2001. Por medio del cual se adopta el Plan de ordenamiento territorial de Fusagasugá. Vío decretos que lo reglamentan.
3. La dirección del predio se toma del certificado catastral nacional EMITIDO POR EL MUNICIPIO DE FUSAGASUGA, GESTOR CATASTRAL MULTIPROPOSITO.
4. De conformidad con el Acuerdo 029 del 2001. "Por medio del cual se adopta el Plan de ordenamiento territorial de Fusagasugá" Vío decretos que lo reglamentan. El predio tiene afectación Hídrica a causa de la Quebrada los Guapipón. "Se establecen franjas de suelo de por lo menos 100 metros a la redonda medidas a partir de la periferia de nacimiento y no inferior a 30 metros de ancho a lado y lado del cauce natural o de la toma hidráulica". Dado lo anterior, el área requerida tiene una Zona de protección de 164,22 m<sup>2</sup>.
5. El área cuenta requerida cuenta 20,79 m<sup>2</sup> de construcciones principales, 21,86 m<sup>2</sup> de construcciones anexas y con 191,32 m<sup>2</sup> de pastos naturales.
6. En el área requerida se cuenta con el contador de la luz de la empresa ENEL Codensa No. 875364, que será objeto de traslado.
7. La construcción principal CI y la construcción anexa M1, se encuentran parcialmente delimitadas fuera del área requerida, sin embargo, se toman en su totalidad puesto que estas perdieron estabilidad y funcionalidad por su estructura.
8. Se registra en el FMI 157-5987 anotación No. 007 compraventa parcial de 138,84 m<sup>2</sup> en favor de la INCO ahora AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI mediante la escritura pública No 3114 del 12/05/2007 de la Notaría 2da de Fusagasugá, área actuamente requerida por el proyecto e identificada con FMI 157-103819 y TCBG-5-115-1.
9. La actividad económica del predio comercial se encuentra afectada por el área de requerimiento.
10. De conformidad con el Registro Civil de defunción con indicativo serial No. 9042860, la propietaria del predio, la señora TERESA DE JESUS GARCIA DE RODRIGUEZ, se encuentra fallecida.
11. El número de contacto pertenece a la señora Efelimira Rodríguez de Cárdenas hija de la propietaria.



PROYECTO

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

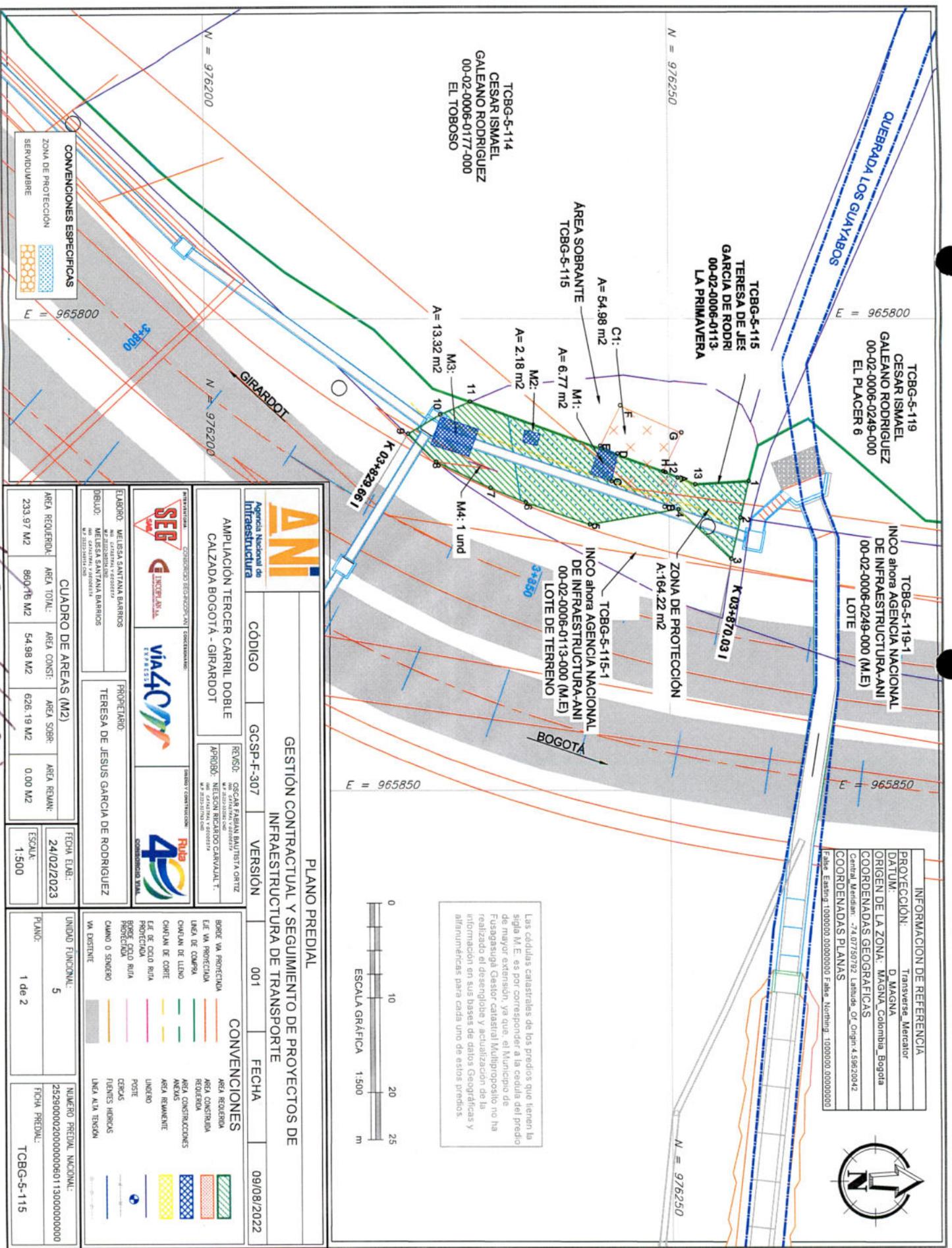
FICHA PREDIAL

TCBG-5-115

ANEXO FICHA PREDIAL: INFORME DE CONFRONTACIÓN DE ÁREAS

REPORTE DIFERENCIA DE ÁREAS

ÁREA REPORTADA EN EL CERTIFICADO CATASTRAL	ÁREA REGISTRADA EN EL TÍTULO DEL PREDIO	CONCEPTO TÉCNICO
1000 m <sup>2</sup>	860,16 m <sup>2</sup>	Según la tradición a 20 años y de conformidad con la Escritura Pública No. 3114 del 12-05-2007 ante la notaría segunda de Fusagasugá el área del predio es de 860,16 m <sup>2</sup> . De acuerdo a lo consignado en el certificado catastral del predio, el área del inmueble es de 100 m <sup>2</sup> . De acuerdo a lo consignado en el folio de matrícula No 157-5987, el área del inmueble es de 860,16 m <sup>2</sup> . La diferencia de áreas entre el certificado catastral y Escritura Pública No. 3114 del 12-05-2007 ante la notaría segunda de Fusagasugá es de 139,84 m <sup>2</sup> .
ELABORÓ		
 Ing. Melissa Santana Barrios M.P.: 25222-340154 CND		
FECHA: 24/02/2023		
Teniendo en cuenta la diferencia existente entre las áreas de terreno señaladas en los títulos traslativos del predio, el certificado catastral y el folio de matrícula inmobiliaria; se recomienda al propietario, de ser necesario, solicitar al Municipio de Fusagasugá en calidad de Gestor catastral Multipropósito, efectuar la respectiva actualización de cabida en el Certificado catastral ya que no ha realizado el desenglobe y actualización de sus bases de datos Geográficas y Alfanuméricas.		

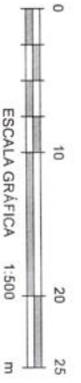


**INFORMACION DE REFERENCIA**

PROYECCION:	Transverse Mercator
DATUM:	D MAGNA
ORIGEN DE LA ZONA:	MAGNA, Colombia, Bogota
COORDENADAS GEOGRAFICAS	
Central Meridian:	-74.0750792
Latitude Of Origin:	4.5822042
COORDENADAS PLANAS	
False Easting:	1000000.00000000
False Northing:	1000000.00000000



Las cédulas catastrales de los predios que tienen la sigla M.E. es por corresponder a la cédula del predio de mayor extensión, ya que, el Municipio de Fusagasugá Gestor catastral Multipropósito no ha realizado el desdoble y actualización de la información en sus bases de datos Geográficas y alfanuméricas para cada uno de estos predios.



**PLANO PREDIAL**

**GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE**

<b>AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA</b>	<b>CÓDIGO</b>	<b>GCSP-F-307</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>001</b>	<b>FECHA</b>	<b>09/08/2022</b>
<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>	<b>PROYECTO:</b>	<b>TERESA DE JESUS GARCIA DE RODRIGUEZ</b>				
<b>SEI</b>	<b>CONSEJO REGIONAL DE INGENIEROS Y ARQUITECTOS</b>	<b>PROYECTISTA:</b>	<b>TERESA DE JESUS GARCIA DE RODRIGUEZ</b>			
<b>VIA400</b>	<b>CONSEJO REGIONAL DE INGENIEROS Y ARQUITECTOS</b>	<b>PROYECTISTA:</b>	<b>TERESA DE JESUS GARCIA DE RODRIGUEZ</b>			
<b>400</b>	<b>CONSEJO REGIONAL DE INGENIEROS Y ARQUITECTOS</b>	<b>PROYECTISTA:</b>	<b>TERESA DE JESUS GARCIA DE RODRIGUEZ</b>			

<b>CUADRO DE AREAS (M2)</b>	<b>FECHA ELAB.:</b>	<b>UNIDAD FUNCIONAL:</b>	<b>NÚMERO PREDIAL NACIONAL:</b>
ÁREA REQUERIDA: 233.97 M2	24/02/2023	5	2529000200000000080113000000000
ÁREA CONST: 54.98 M2	<b>ESCALA:</b>	<b>PLANO:</b>	<b>FECHA PREDIAL:</b>
ÁREA SOBR: 626.19 M2	1:500	1 de 2	TCBG-5-115
ÁREA REQU: 0.00 M2			

*M 28/08/2023*

INFORMACION DE REFERENCIA  
 PROYECCION: Transverse\_Mercator  
 DATUM: D\_MAGNA  
 ORIGEN DE LA ZONA: MAGNA\_Colombia\_Bogota  
 COORDENADAS GEOGRAFICAS  
 Central\_Meridian: -74.07750792 Latitud\_Or\_Origen: 4.59620042  
 COORDENADAS PLANAS  
 False\_Easting: 1000000.000000000 False\_Northing: 1000000.000000000

PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	976258.57	965817.15	3.97
2	976257.89	965821.02	4.50
3	976256.89	965825.41	7.75
4	976251.02	965820.12	9.88
5	976241.47	965821.73	7.31
6	976234.55	965819.38	4.06
7	976230.78	965817.86	6.45
8	976224.95	965815.09	4.22
9	976221.93	965812.13	4.03
10	976225.41	965810.1	3.47
11	976228.61	965808.77	22.29
12	976249.63	965816.18	3.46
13	976252.83	965817.49	6.75
1	976258.57	965817.15	

AREA REQUERIDA = 233.97 m2

PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
A	976250.95	965816.78	3.37
B	976246.54	965819.84	6.33
C	976243.82	965817.13	2.96
D	976244.47	965814.24	2.03
E	976242.63	965813.41	4.77
F	976244.80	965809.15	7.16
G	976251.36	965812.01	4.53
H	976249.40	965816.09	1.69
A	976250.95	965816.78	

AREA CONSTRUIDA C1 = 54.98 m2

**CONVENIONES ESPECIFICAS**

ZONA DE PROTECCION  
 SERVIDUMBRE

W 28/abr/2023

 <p>Agencia Nacional de Infraestructura</p>		<p><b>PLANO PREDIAL</b></p>	
<p>AMPLIACION TERCER CARRIL DOBLE          CALZADA BOGOTA - GIRARDOT</p>		<p>GESTION CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE</p>	
CÓDIGO	GCSP-F-307	VERSIÓN	001
FECHA	09/08/2022		
<p>REQUISITO: OBRAS FABRICAS BARRERAS CANTONALES EN CALZADA BOGOTA - GIRARDOT</p> <p>APROBADO: EN CALZADA BOGOTA - GIRARDOT</p>		<p>PROYECTO: OBRAS FABRICAS BARRERAS CANTONALES EN CALZADA BOGOTA - GIRARDOT</p>	
<p>PROYECTANTE: CONSULTOR REGIONAL CONSULTORES</p> <p>SEI CONSULTORES S.A.S.</p> <p>CLIENTE: COMISIÓN DE VIAL</p> <p>PROYECTO: RUTA 4</p>		<p>PROPIETARIO: TERESA DE JESUS GARCIA DE RODRIGUEZ</p>	
<p>ELABORADO: MERCEDES SANTANA BARRIOS</p> <p>REVISADO: MERCEDES SANTANA BARRIOS</p> <p>PROYECTADO: MERCEDES SANTANA BARRIOS</p>		<p>FECHA ELAB.: 24/02/2023</p> <p>ESCALA: N/A</p>	
<p>CUADRO DE AREAS (M2)</p>		<p>UNIDAD FUNCIONAL: 5</p> <p>PLANO: 2 de 2</p>	
AREA REQUERIDA:	233.97 M2	AREA TOTAL:	860.16 M2
AREA CONST:	54.98 M2	AREA SOBR:	626.19 M2
AREA REMAN:	0.00 M2		
<p>CONVENIONES</p> <p>AREA REQUERIDA</p> <p>AREA CONSTRUIDA</p> <p>REQUERIDA</p> <p>AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS</p> <p>AREA REMANENTE</p> <p>LINDERO</p> <p>POSTE</p> <p>CERCOS</p> <p>FUENTES HIDROICAS</p> <p>LINEA ALTA TENSIÓN</p>		<p>AREA REQUERIDA</p> <p>AREA CONSTRUIDA</p> <p>REQUERIDA</p> <p>AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS</p> <p>AREA REMANENTE</p> <p>LINDERO</p> <p>POSTE</p> <p>CERCOS</p> <p>FUENTES HIDROICAS</p> <p>LINEA ALTA TENSIÓN</p>	
<p>NUMERO PREDIAL NACIONAL: 25290000200000000601130000000000</p> <p>FECHA PREDIAL: TCBG-5-115</p>			



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



## AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-5-115

CLASE DE INMUEBLE: RURAL- LOTE DE TERRENO  
CON CONSTRUCCIÓN

DIRECCIÓN: LA PRIMAVERA

VEREDA: BOSACHOQUE

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., JUNIO 02 DE 2023

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

*Vn 04/Agosto/2023*

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



**TABLA DE CONTENIDO**

<b>1.</b>	<b>INFORMACIÓN GENERAL.....</b>	<b>4</b>
1.1.	SOLICITANTE .....	4
1.2.	TIPO DE INMUEBLE .....	4
1.3.	TIPO DE AVALÚO .....	4
1.4.	DEPARTAMENTO .....	4
1.5.	MUNICIPIO .....	4
1.6.	VEREDA O CORREGIMIENTO .....	4
1.7.	DIRECCIÓN DEL INMUEBLE .....	4
1.8.	ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA .....	4
1.9.	USO ACTUAL DEL INMUEBLE .....	4
1.10.	USO POR NORMA.....	4
1.11.	INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO .....	4
1.12.	FECHA DE VISITA AL PREDIO .....	4
1.13.	FECHA DE INFORME DE AVALÚO .....	4
<b>2.</b>	<b>DOCUMENTOS CONSULTADOS .....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>INFORMACIÓN JURÍDICA .....</b>	<b>5</b>
3.1.	PROPIETARIOS.....	5
3.2.	TÍTULO DE ADQUISICIÓN .....	5
3.3.	MATRÍCULA INMOBILIARIA.....	5
3.4.	OBSERVACIONES JURÍDICAS .....	5
<b>4.</b>	<b>DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR .....</b>	<b>6</b>
4.1.	DELIMITACIÓN DEL SECTOR .....	6
4.2.	ACTIVIDAD PREDOMINANTE .....	6
4.3.	TOPOGRAFÍA .....	6
4.4.	CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS .....	6
4.5.	CONDICIONES AGROLÓGICAS .....	7
4.6.	SERVICIOS PÚBLICOS.....	7
4.7.	SERVICIOS COMUNALES .....	7
4.8.	VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE .....	7
<b>5.</b>	<b>REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA .....</b>	<b>7</b>
<b>6.</b>	<b>DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE.....</b>	<b>9</b>
6.1.	UBICACIÓN.....	9
6.2.	ÁREA DEL TERRENO .....	9
6.3.	LINDEROS .....	10
6.4.	VÍAS DE ACCESO AL PREDIO .....	10
6.5.	SERVICIOS PÚBLICOS:.....	10
6.6.	UNIDADES FISIográfICAS .....	10
6.7.	ÁREAS CONSTRUIDAS .....	11
6.8.	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS .....	11
6.9.	ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES .....	12
6.10.	CULTIVOS ESPECIES.....	12
<b>7.</b>	<b>MÉTODO DE AVALÚO .....</b>	<b>12</b>
<b>8.</b>	<b>INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA.....</b>	<b>13</b>
8.1.	RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS .....	13
8.2.	DEPURACIÓN DEL MERCADO .....	14
<b>9.</b>	<b>INVESTIGACIÓN DIRECTA.....</b>	<b>15</b>
9.1.	PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS.....	15



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO TCBG-5-115**

<b>10.</b>	<b>CÁLCULOS VALOR TERRENO .....</b>	<b>15</b>
10.1.	PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN) .....	15
10.2.	ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE .....	16
10.3.	SERVIDUMBRES .....	17
10.4.	ZONAS DE PROTECCIÓN .....	17
<b>11.</b>	<b>CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES .....</b>	<b>18</b>
11.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN .....	18
11.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI .....	18
<b>12.</b>	<b>CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES .....</b>	<b>18</b>
12.1.	SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES .....	18
<b>13.</b>	<b>CONSIDERACIONES GENERALES .....</b>	<b>19</b>
<b>14.</b>	<b>RESULTADO DE AVALÚO .....</b>	<b>20</b>
<b>15.</b>	<b>DOCUMENTOS ANEXOS .....</b>	<b>21</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 construcción.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.5. **MUNICIPIO:** Fusagasugá.
- 1.6. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** Bosachoque.
- 1.7. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** La Primavera.
- 1.8. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K003+829,66 I y abscisa final K003+870,03 I.
- 1.9. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del inmueble se encontró que el predio tiene como uso Comercial.
- 1.10. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por el secretario de Planeación del municipio de Fusagasugá – Cundinamarca, el predio se encuentra en suelo rural y su uso por norma es ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL.

**1.11. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

Cedula. Catastral actual	25-290-00-02-00-00-0006-0113-0-00-00-0000
Área de terreno	0 Ha 1.000,0 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
Área de construcción	156,00 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2023	\$61.079.000

Fuente: Consulta catastral.

- 1.12. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 26 de mayo de 2023.
- 1.13. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 02 de junio de 2023.

**2. DOCUMENTOS CONSULTADOS**

- Ficha Predial del predio TCBG-5-115.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del predio TCBG-5-115.
- Certificado Catastral.
- Títulos de Adquisición.
- Folio de matrícula inmobiliaria 157-5987.



3. INFORMACIÓN JURÍDICA  
3.1. PROPIETARIOS:

Propietarios	Identificación	Porcentaje
TERESA DE JESÚS GARCÍA RODRÍGUEZ	C.C 28.784.227	100%

Observación (1): La titular del derecho de dominio del predio objeto de estudio, es la señora TERESA DE JESUS GARCIA RODRIGUEZ quien en vida se identificó con cédula de ciudadanía No. 28.784.227, se encuentra fallecida como lo acredita el Registro Civil de Defunción con Indicativo Serial 9042860 emitido por la Registraduría Nacional del Estado Civil, por consiguiente, su capacidad legal para contratar es Nula.

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Escritura Pública No. 1600 de fecha 28 de agosto de 1980, otorgada en la Notaría Primera de Fusagasugá.

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 157-5987.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-5987, 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:

- **Anotación 009, Oferta Formal de Compra**, inscrita mediante Oficio No. 43441 del 09 de noviembre de 2021, emitido por la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI.

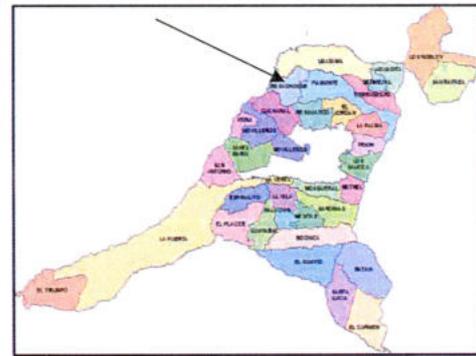
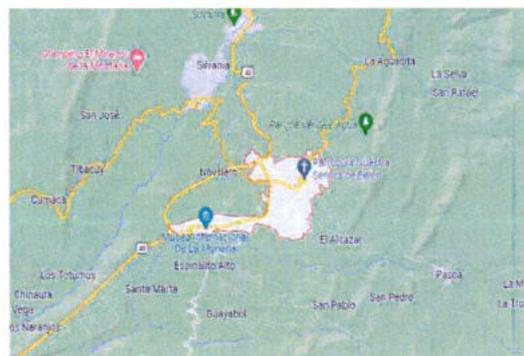
NOTA: El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.



**4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

- 4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** La vereda Bosachoque, en donde se ubica el predio objeto de avalúo, se encuentra al noroeste del perímetro urbano del municipio de Fusagasugá, y delimita de la siguiente manera: al norte con la vereda Usatama del municipio de Fusagasugá; al oriente con la vereda Piamonte del mismo municipio; al sur con las veredas Resguardo y Cucharal del municipio de Fusagasugá; al occidente con el perímetro urbano del municipio de Silvania en el Departamento de Cundinamarca.<sup>1</sup>

**LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ – CUNDINAMARCA**



Fuente: Google Maps, Consulta: 02 de junio de 2023,  
<https://www.google.com/maps/place/Fusagasuga,+Cundinamarca>

- 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente el sector depende principalmente del comercio localizado a lo largo del corredor de servicios, al igual que el desarrollo del sector turístico.
- 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 templado húmedo. La altura promedio es de 1726 msnm, y la temperatura media anual es de 20°C y su precipitación media anual es de 1254 milímetros.<sup>2</sup>

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

<sup>2</sup> Ibid.



**PREDIO TCBG-5-115**

- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MQKc, y las siguientes características <sup>3</sup>:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MQKc	Templado Húmedo	Depósitos coluviales	Typic Eutrudepts, Humic Eutrudepts, Typic Udifluvents	Superficiales, bien drenado y con fertilidad alta.	Baja a media

- 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.

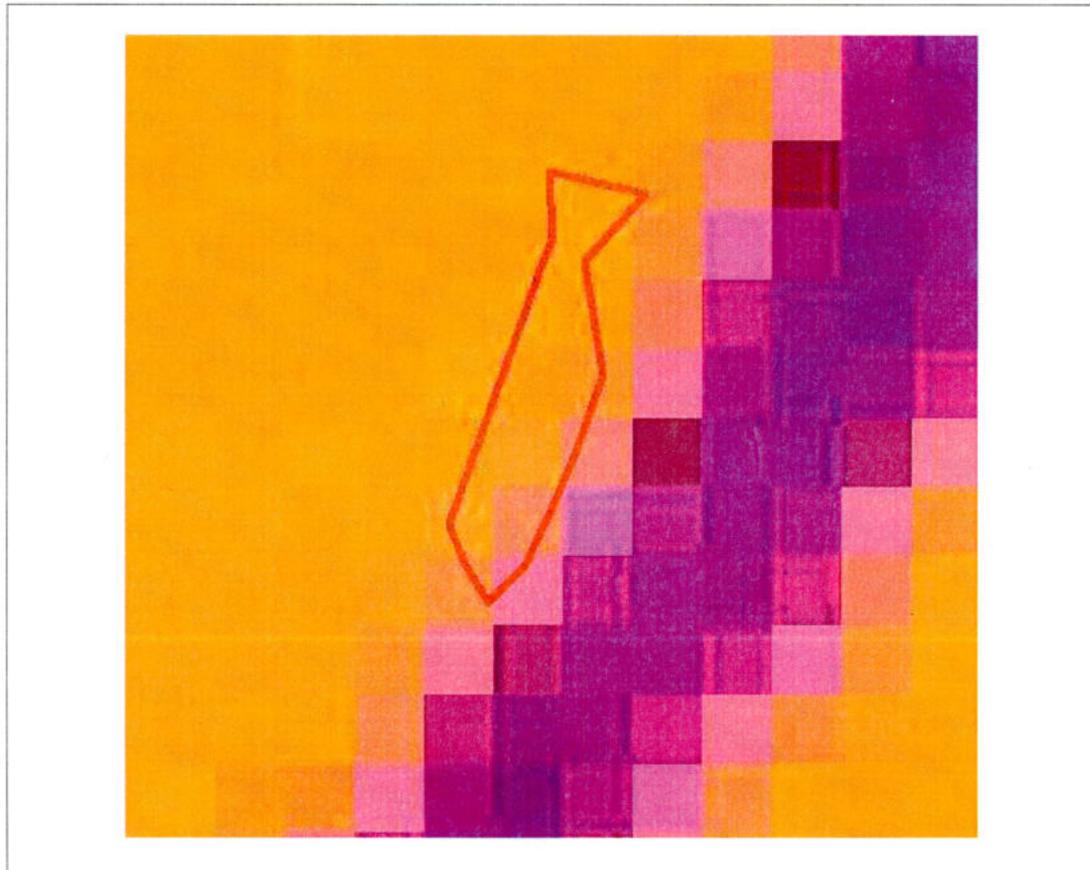
- 4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Fusagasugá.

- 4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al noroccidente del municipio, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, al predio 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.

**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 la zona con uso de ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL. (Ver anexo 15.2 – Certificación uso del suelo). No obstante, a lo anterior de acuerdo con la ficha predial la franja objeto de avalúo cuenta con 164,22 m<sup>2</sup> en ZONA DE PROTECCIÓN por afectación hídrica.

<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., 1994.



### CONVENCIONES

ZONA DE PROTECCION	40'012.951,64 M2
ZONA DE CONSERVACION HIDROLOGICA	4'553.854,83 M2
ZONA DE AMORTIGUACION DE AREAS PROTEGIDAS.	9'361.532,91 M2
ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA.	26'031.387,75 M2
ZONA DE PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA CAMPESTRE	10'700.474,70 M2
<b>ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL</b>	<b>76'757.075,26 M2</b>
PARQUE DE ACTIVIDAD ECONOMICA 1R	420.112,03 M2
PARQUE DE ACTIVIDAD ECONOMICA 2R	274.762,09 M2
PARQUE DE ACTIVIDAD ECONOMICA 3R	200.684,84 M2
ZONA SUBURBANO 1	1'294.478,73 M2
ZONA SUBURBANO 2	1'753.439,38 M2
ZONA SUBURBANO 3	14'652.164,90 M2
CENTROS POBLADOS	183.176,89 M2
ZONA URBANA	13'732.034,83 M2
ZONA EXPANSION-1	1'031.337,89 M2
ZONA EXPANSION-2	38.533,71 M2
ZONA PLANTA TRATAMIENTO AGUAS NEGRAS	
ZONA TRATAMIENTO RESIDUOS SOLIDOS	
ZONA MATADERO REGIONAL	

Fuente: Zonificación de uso de suelo Rural – Municipio de Fusagasugá



6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

- 6.1. **UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado en la vereda Bosachoque, el cual se encuentra aproximadamente a 4,76 Km del perímetro urbano del Municipio de Fusagasugá - Cundinamarca.



Fuente: Google Earth, Consulta: 02 de junio de 2023.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	860,16 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA:	233,97 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE:	0.00 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE:	626,19 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	233,97 m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial TCBG-5-115.



- 6.3. **LINDEROS:** Los linderos específicos del predio y del área de adquisición se relacionan a continuación:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	3,97/4,50 m	CESAR ISMAEL GALEANO RODRIGUEZ- QUEBRADA LOS GUAYABOS AL MEDIO (Mj 1-2) /INCO ahora AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI - QUEBRADA LOS GUAYABOS AL MEDIO (Mj 2-3)
SUR	7,49 m	CESAR ISMAEL GALEANO RODRIGUEZ (Mj 9-11)
ORIENTE	35,27/4,22 m	INCO ahora AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI (Mj 3-8) / VÍA BOGOTÁ - GIRARDOT (Mj 8-9)
OCCIDENTE	31,50 m	TERESA DE JESÚS GARCÍA DE RODRÍGUEZ (Mj 11-1)

Fuente: Ficha predial TCBG-5-115.

- 6.4. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por la vía Nacional Bogotá-Girardot esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con doble calzada en cada sentido.

- 6.5. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio objeto de avalúo cuenta con los servicios públicos básicos correspondientes a energía eléctrica. (Ver observaciones generales de Ficha predial TCBG 5-115).

10

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

**Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1):** Área: 69,75 m<sup>2</sup> Correspondiente a suelos con unidad climática Templado Húmedo, con topografía plana, su uso actual es comercial, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde áreas de ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL.

**Unidad Fisiográfica 2 (U.F.2):** Área: 164,22 m<sup>2</sup> Correspondiente a suelos con unidad climática Templado Húmedo, con topografía plana, su uso actual es comercial, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a ZONA DE PROTECCIÓN.



**6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial presenta la siguiente construcción principal:

CONSTRUCCIÓN	USO	CANTIDAD	EDAD APROXIMADA (AÑOS)	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
<b>C1:</b> construcción de 1 piso de uso comercial y residencial estructura en paredes de láminas de madera pintadas y zinc, soportado en columnas de varillas de 1" de acero y secciones transversales de madera, cubierta de zinc sobre cercha de madera y varillas de acero, piso en cemento pulido de 0.10 mts de espesor, cuenta con un baño sin enchape, con sanitario, ducha y lavamanos piso en cemento. Cocina sin enchape, con lavaplatos en acero y piso en cemento y una habitación.	Comercial	54,98 m <sup>2</sup>	9	Bueno	60

**6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** La franja objeto de adquisición predial presenta la siguiente construcción principal:

ÍTEM	C1
CIMENTACIÓN	Concreto
ESTRUCTURA	Láminas de madera y zinc
ENTREPISO	No aplica
FACHADA	Pintura
CUBIERTA	Teja de zinc
CIELO RASO	No aplica
PISOS	Cemento
COCINA	Mobiliario sencillo
BAÑOS	Mobiliario sencillo
ACABADOS BAÑO	Sin enchape
ACABADOS MUROS	No aplica
OTROS	No Aplica
VETUSTEZ	9 años aprox.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno



**6.9. 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)
<b>M1:</b> Enramada estructura en columnas de varillas de acero de 1" soportada en la construcción C1, cubierta en teja de zinc sobre cercha de madera, piso en cemento de 0.10 mts de espesor.	6,77	m <sup>2</sup>	9	Bueno	60
<b>M2:</b> Caseta en estructura metálica, con cubierta en teja de zinc sobre cercha metálica, piso en tierra	2,18	m <sup>2</sup>	4	Bueno a regular	60
<b>M3:</b> Enramada en columnas de bambú y cerramiento en laminas metálicas, cubierta en teja de zinc sobre cercha de madera, piso en tierra.	13,32	m <sup>2</sup>	7	Bueno	50
<b>M4:</b> Portón en madera tipo guadua con malla de gallinero con 4 hilos de alambre de púas, de 3.30 mts de ancho X 2.00 mts de alto.	1	Un	7	Bueno	30

12

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

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD
Pastos naturales	191,32	m <sup>2</sup>

**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 hectárea de terreno bajo el régimen normativo ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL, se encontraron las siguientes ofertas:

ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGÁ - AGROPECUARIO								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (Ha)	AREA CONSTRUIDA (M2)
1	320 3463010	Inmobiliaria Keeperomega	Fusagasugá	Bosachoque	Finca	\$ 2.950.000.000	3,0000	590,00
2	320 3463010	Inmobiliaria Keeperomega	Fusagasugá	Bosachoque	Finca	\$ 5.200.000.000	3,4860	1350,00
3	3153552279	Javier Perez	Fusagasugá	Cucharal	Finca	\$ 1.060.000.000	0,8150	270,00
4	3203962183	Alfonso tobon	Fusagasugá	El resguardo	Finca	\$ 3.500.000.000	2,5720	500,00



**Unidad Fisiográfica 2**

Para determinar el valor por hectárea de terreno bajo el régimen normativo ZONA DE PROTECCIÓN, se encontraron las siguientes ofertas:

ESTUDIO DE MERCADO PROTECCIÓN								
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (Ha)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)
1	3202555507	Inmobiliaria Gómez & Guerrero SAS	Sibaté	Las Delicias	Finca	\$ 760.000.000,00	4,80	330,00
2	3144589649	Brighth Huertas	Silvania	San Luis	Finca	\$ 920.000.000,00	6,40	Global
3	3108172260	Alexander Morales	Silvania	Quebrada Honda	Finca Las Quebradas	\$ 219.000.000,00	1,47	0,00

**8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:**

**Unidad Fisiográfica 1**

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

ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGÁ - AGROPECUARIO											
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES	
								ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	ÁREA (m2)	VALOR / m2
1	320 3463010	Inmobiliaria Keepernegal	Fusagasugá	Bosachoque	Finca	\$ 2.950.000.000	\$ 2.920.500.000	3,0000	\$ 901.833.333	GLOBAL	\$ 215.000.000
2	320 3463010	Inmobiliaria Keepernegal	Fusagasugá	Bosachoque	Finca	\$ 5.200.000.000	\$ 4.784.000.000	3,4860	\$ 1.043.172.691	1.350,00	\$ 850.000
3	3153552279	Javier Perez	Fusagasugá	Cucharaal	Finca	\$ 1.060.000.000	\$ 1.038.800.000	0,8150	\$ 1.042.699.387	270,00	\$ 700.000
4	3203962183	Alfonso Ibrón	Fusagasugá	El resguardo	Finca	\$ 3.500.000.000	\$ 3.150.000.000	2,5720	\$ 1.045.878.694	500,00	\$ 920.000
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 1.008.396.026,06					
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						71.055.599,81	LÍMITE SUPERIOR	\$ 1.079.451.625,87			
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						7,05%	LÍMITE INFERIOR	\$ 937.340.426,24			

**Unidad Fisiográfica 2**

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

ESTUDIO DE MERCADO PROTECCIÓN											
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES	
								ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	ÁREA (m2)	VALOR / m2
1	3202555507	Inmobiliaria Gómez & Guerrero SAS	Sibaté	Las Delicias	Finca	\$ 760.000.000	\$ 684.000.000	4,80	\$ 115.000.000	330,00	\$ 400.000
2	3144589649	Brighth Huertas	Silvania	San Luis	Finca	\$ 920.000.000	\$ 828.000.000	6,40	\$ 110.625.000	Global	\$ 120.000.000
3	3108172260	Alexander Morales	Silvania	Quebrada Honda	Finca Las Quebradas	\$ 219.000.000	\$ 186.150.000	1,47	\$ 126.632.653	0,00	\$ -
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 117.419.217,69					
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						8.273.493,81	LÍMITE SUPERIOR	\$ 125.692.711,50			
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						7,05%	LÍMITE INFERIOR	\$ 109.145.723,88			



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			
ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR TERRENO/Ha
1	Bosachoque	Finca	\$ 901.833.333
2	Bosachoque	Finca	\$ 1.043.172.691
3	Cucharal	Finca	\$ 1.042.699.387
4	El resguardo	Finca	\$ 1.045.878.694
PROMEDIO			\$ 1.008.396.026
DESVIACION ESTÁNDAR			71.055.600
COEF DE VARIACION			7,05%
LIMITE SUPERIOR			\$ 1.079.451.626
LIMITE INFERIOR			\$ 937.340.426

15

De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el límite superior encontrado en la zona teniendo en cuenta el área, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISOGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Hectárea	Ha	\$1.079.451.000



**Unidad Fisiográfica 2**

MERCADO			
ÍTEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR TERRENO/Ha
1	Las Delicias	Finca	\$ 115.000.000
2	San Luis	Finca	\$ 110.625.000
3	Quebrada Honda	Finca Las Quebradas	\$ 126.632.653
PROMEDIO			\$ 117.419.218
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			8.273.494
COEF DE VARIACIÓN			7,05%
LÍMITE SUPERIOR			\$ 125.692.711
LÍMITE INFERIOR			\$ 109.145.724

De acuerdo al estudio de mercado realizado, se adopta el límite superior encontrado en la zona teniendo en cuenta la accesibilidad al predio objeto de avalúo, ya que este tiene frente sobre la vía Panamericana, por lo que se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD	VALOR
U.F.2	Hectárea ha	\$125.692.000

**10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:**

**Unidad Fisiográfica 1**

**Oferta 1:** Finca ubicada en el municipio de Fusagasugá, Cundinamarca en la vereda Bosachoque, con un área de terreno de 3 Has. en topografía plana y con área construida de aproximadamente 590 m<sup>2</sup> con habitaciones con baño privado, mirador, piscina, cancha de fútbol 5, árboles frutales, zona BBQ.

**Oferta 2:** Finca ubicada en el municipio de Fusagasugá, Cundinamarca en la vereda Bosachoque, con un área de terreno 3,486 Has. en topografía plana, cuenta árboles frutales y 2 fanegadas en pasto de corte, con área construida de 1.350 m<sup>2</sup> la cual consta de una casa quinta con 3 niveles, ancha múltiple, piscina, jacuzzi, quiosco, 31 pesebreras y casa con dos apartamentos.

**Oferta 3:** Finca ubicada en el municipio de Fusagasugá, Cundinamarca en la vereda Cucharal, cercanía a la vía Tibacuy-Fusagasugá, con un área de terreno de 8.150 m<sup>2</sup> en topografía plana y área construida de 270 m<sup>2</sup> la cual consta de una



**PREDIO TCBG-5-115**

casa y 2 apartamentos independientes, dispone de 9 parqueaderos, piscina, servicios públicos de agua y energía eléctrica y cuenta con árboles nativos y frutales.

**Oferta 4:** Finca ubicada en el municipio de Fusagasugá, Cundinamarca en la vereda El Resguardo, con un área de terreno de 2,572 Has. en topografía plana y área construida de 500 m<sup>2</sup> que cuenta con una construcción de que consta de 2 habitaciones, sala comedor cocina, 1 baño, zona de BBQ, kiosco, zona de parqueo y piscina

**Unidad Fisiográfica 2**

**Oferta 1:** Finca ubicada en la vereda las delicias del municipio de Sibaté, cuenta con un area de 7 fanegadas y media, cuenta con dos puntos de agua potable, cuenta con dos casas: una casa principal de 210 mts<sup>2</sup> y otra del cuidandero de 120 mts<sup>2</sup>, la finca se encuentra en zona de protección.

**Oferta 2:** Finca con una extensión de 10 fanegadas en Silvania vereda San Luis, con casa remodelada, la finca está rodeada por 3 quebradas naturales.

**Oferta 3:** Finca Ubicada en la vereda Quebrada Honda en el municipio de Silvania, con una extensión de 14,700 metros cuadrados, por todo el centro de la finca cruza una quebrada. Actualmente no cuenta con construcciones.

17

**10.3. SERVIDUMBRES**

El predio objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área de terreno requerida.

**10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN**

La franja objeto de avalúo presenta una zona de protección con un área de 164,22 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Templado Húmedo, con topografía plana, su uso actual es comercial, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a ZONA DE PROTECCIÓN.



**11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS**

**11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN**

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 205.

**11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI**

El predio objeto de adquisición predial presenta la siguiente construcción principal:

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1	9	60	15,00%	2	10,93%	\$909.045,41	\$99.401,39	\$809.644,02	\$ 809.600

El predio objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificada como anexas:

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	9	60	15,00%	2	10,93%	\$465.088,79	\$50.856,06	\$414.232,73	\$ 414.200
M2	4	60	6,67%	2,5	11,37%	\$556.698,92	\$63.270,19	\$493.428,73	\$ 493.400
M3	7	50	14,00%	2	10,31%	\$373.458,79	\$38.490,53	\$334.968,26	\$ 335.000
M4	7	30	23,33%	2	16,55%	\$260.152,86	\$43.057,41	\$217.095,45	\$ 217.100

**12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES**

**12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES**

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

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Pastos naturales	191,32	m <sup>2</sup>	\$ 255

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



### 13. CONSIDERACIONES GENERALES

- El área requerida presenta una ubicación con frente sobre la vía nacional Bogotá-Girardot, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El área requerida está ubicada en un sector donde hay presencia de desarrollo urbanístico campestre-recreativo, el sector cuenta con la disponibilidad de los servicios públicos básicos.
- El área requerida presenta una topografía definida plana (0-7%).
- El predio objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área requerida.
- La franja objeto de avalúo presenta una zona de protección con un área de 164,22 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Templado Húmedo, con topografía plana, su uso actual es comercial, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a ZONA DE PROTECCIÓN.
- De acuerdo a lo establecido por el Decreto 1170 del 2015, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaremos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.



**14. RESULTADO DE AVALÚO**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
U.F.1	Ha	0,006975	\$ 1.079.451.000	\$ 7.529.171
U.F.2	Ha	0,016422	\$ 125.692.000	\$ 2.064.114
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 9.593.285</b>
<b>CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				
C1	m2	54,98	\$ 809.600	\$ 44.511.808
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				<b>\$ 44.511.808</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	m2	6,77	\$ 414.200	\$ 2.804.134
M2	m2	2,18	\$ 493.400	\$ 1.075.612
M3	m2	13,32	\$ 335.000	\$ 4.462.200
M4	un	1	\$ 217.100	\$ 217.100
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 8.559.046</b>
<b>CULTIVOS Y ESPECIES</b>				
Pastos naturales	m2	191,32	\$ 255	\$ 48.787
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$ 48.787</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 62.712.926</b>

**TOTAL AVALUÓ: SESENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS DOCE MIL NOVECIENTOS VEINTISÉIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$62.712.926,00).**

Bogotá, D.C., 02 de junio de 2023.

Cordialmente,

**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**

Representante Legal  
RAA AVAL-17035154

**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**

Perito Avaluador  
RAA: AVAL 1014242133

**JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO**

Director del proyecto  
RAA AVAL-80095537

Vn 04/Agosto/2023



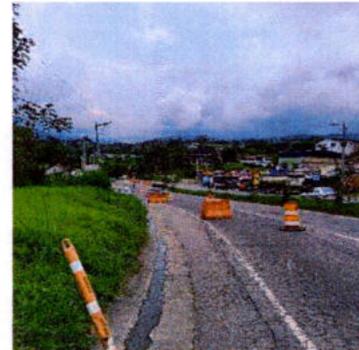
15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

VISTA GENERAL



VISTA GENERAL



CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

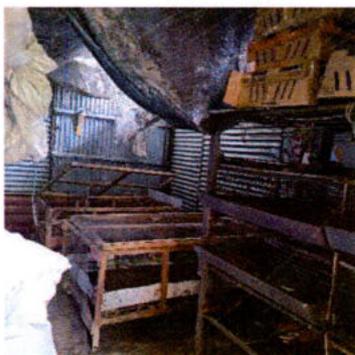
C1



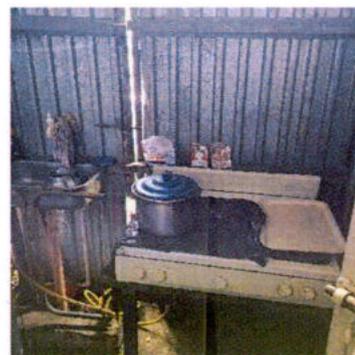
C1



C1



C1





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-5-115

C1



C1

C1



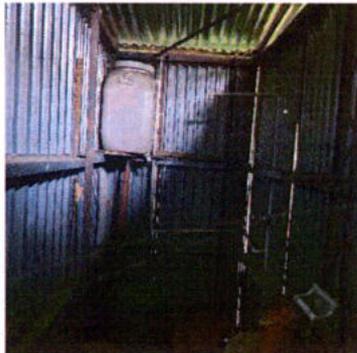
C1



C1



C1



22

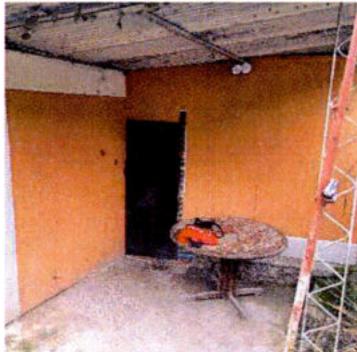
**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA  
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS  
"CORFELONJAS"**

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



CONSTRUCCIONES ANEXAS

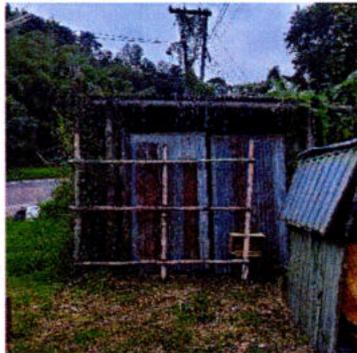
M1



M2



M3-M4



M4

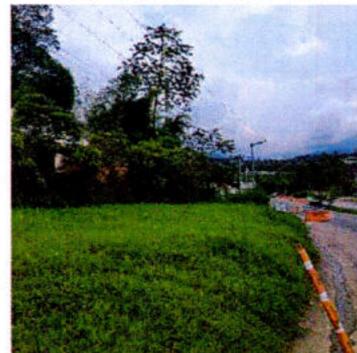


CULTIVOS Y/O ESPECIES

PASTOS NATURALES



PASTOS NATURALES





15.2. CERTIFICADO USO DE SUELO

**CURADURÍA URBANA I**  
Óscar Augusto Aguilera Sierra  
MAGISTER EN URBANISMO  
+ Planeación - Construcción +

5-115  
**CONCEPTO DE USO DEL SUELO**

FECHA DE EXPEDICIÓN: 11-AGO-22      RADICADO: 1-22-0700

DATOS DEL PREDIO		DATOS DEL SOLICITANTE	
Número Catastral	01-02-0004-001-020	Nombre	CONSORCIO RUTA 42
Matrícula Inmobiliaria	157-5387	Documento de identificación	90071936-1
Vereda	BOSCHOGUE	Referencia Razbo de pago	4201130002693-1
Dirección	LA PRIMAVERA		

**USO DEL SUELO SEGÚN EL ACUERDO 029 DEL 2001 (POT)**

**ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL**

<p><b>USO PRINCIPAL:</b> Agropecuaria tradicional y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal productor - productor, para promover la formación de la mancha ambiental, contemplando la construcción de cercas vivas de un ancho de cinco (5.00) metros, sembradas con especies ornamentales e forestales.</p>	<p><b>CLASIFICACIÓN:</b> Rural</p> <p><b>DESCRIPCIÓN:</b> Corresponde a las áreas ubicadas en las veredas Usatama, La parte baja de las veredas La Guayana, Elmerjal, Tierra Negra, Jardín, las veredas Piromonte, El Resguardo, Boschogue, Wena, El Novillero, San Antonio, la parte baja de las veredas La Patena, Peña, Sajoso, Betón, las veredas Mosquera, La Venta, La Isla, Sardinas, Mositas, Palacios, Guayabal, Bichón, Guano. Los explotaciones agropecuarias así deberán acoger a la normatividad ambiental vigente obediendo y/o logrando los permisos y/o licencias requeridas para su operación, de acuerdo con los requisitos exigidos por la autoridad ambiental.</p>
<p><b>USO COMPLEMENTARIO:</b> Infraestructura para construcción de Centros de Adecuación de tierra, vivienda de propietarios y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, canchales y silvicultivos, y proyectos de ganadería intensiva establecida.</p>	
<p><b>USO CONDICIONADO Y/O RESTRICTIVO:</b> Agricultura mecanizada, cultivos de flores, granjas porcícolas, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, minería, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campesina, siempre y cuando no resulte predios menores a los indicados por el municipio para tal fin.</p>	<p><b>USO PROHIBIDO:</b> Usos urbanos y suburbanos, asentamientos industriales de transformación y manufacturarios.</p>

**ALCANCE NORMATIVO**

**AFECCIONES**

**AFECCIÓN HÍDRICA:** Quebrada las Guayabas

Se establecen franjas de suelo de por lo menos 100 metros a la ribera derecha a partir de la periferia de nacimiento y no inferior a 20 metros de ancho a lado y lado de del curso natural o de la cresta hidrológica, siendo estas demarcadas en sentido paralelo al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no y alrededor de lagos, lagunas, ciénagas, pantanos, embalses y humedales en general.

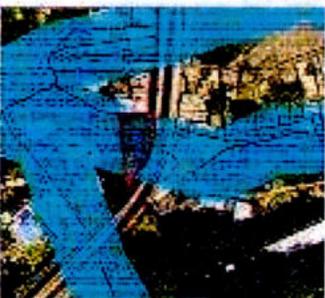
Lonja Corporación Colombiana  
Carrera 5 No. 114 Oficina 211 Segundo Piso  
Teléfono: 3012802830  
Correo: info@lonjainmobogota.com





**CURADURÍA URBANA 1**  
Oficina Bogotá Aguilera 20ma  
ESTACION 1000000  
# Propiedad: Caribambana 8

**CONCEPTO DE USO DEL SUELO**



**USO PRINCIPAL:** Conservación de suelos y restauración de la vegetación alterada para la protección de los ríos.

**USOS COMPATIBLES:** Recreación pasiva o contemplativa.

**USOS INCOMPATIBLES:** Captación de aguas e incorporación de vertimientos, siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos. Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcadero, puentes y obras de adecuación, desague de instalaciones de aparcadero y extracción de material de arroyos.

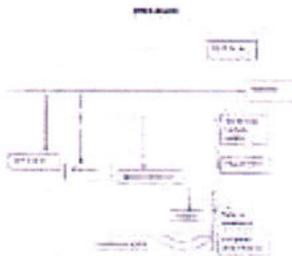
**USOS PROHIBIDOS:** Usos agrícolas, industriales, urbanos y suburbanos, hotel y construcción de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rotura de la vegetación.

**PARÁMETRO 2:** Para establecer el manejo y administración de esta zona la administración municipal en el corto plazo deberá elaborar planes de manejo integrados para cada una de las zonas.

**AFECCIÓN VIAL:**

**AUTOPISTA BOGOTÁ-IBARRÉ**  
**VIA PANAMERICANA**

1. Faja de metros laterales desde borde de vía (Ley 1229 de 2008).
2. Anchas de de primer ancho. Los vías que conforman el sistema Nacional de Carreteras o red vía Nacional, 62 metros.
3. Franja de servidumbre (Decreto 4064 de 2006) 65 metros.
4. Calzada de desdoblamiento de ingreso al predio (Decreto 4064 de 2006) 89 metros.



SE DEBE PANAMERICANA EN LA INTERSECCIÓN DE LA CALLE ESTERNA DE LA VIA PANAMERICANA

Corporación Colombiana de Fideicomisos  
 Carrera 4 No. 73a. Sur No. 271 Sur No. 12. Par.  
 Teléfono: 30428633  
 Correo: info@corfelojias.com



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO TCBG-5-115

	<b>CURADURÍA URBANA 1</b> César Augusto Aguilera Sierra CURADOR URBANO # Pasasagugá - Cundinamarca - B	<b>CONCEPTO DE USO DEL SUELO</b>
<b>FOTOGRAFIA AEREA</b>		
<b>OBSERVACIONES</b>		
<ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>b) El presente concepto es de carácter informativo. No constituye un permiso de funcionamiento. No otorga derechos ni obligaciones al solicitante. (Numeral 3 del Artículo 2.2.6.13.1, Sección 3 del Decreto 0073 de 2015 del Artículo 2.2.6.13.1.1.)</li> <li>c) Este concepto se expide con base en el artículo 28 de la Ley 1437 del 2011, por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.</li> <li>d) En el caso de existir reglamento de copropiedad los usos serán los establecidos en el mismo.</li> <li>e) La aplicación de estos conceptos, pueden ser verificadas en el Acuerdo 029 de 2001, Plan de Ordenamiento Vigente para el Municipio de Fusagasugá y/o Decretos que lo reglamentan.</li> <li>f) <b>LOS USOS QUE SE PUEDEN EJERCER EN EL PREDIO SON LOS AUTORIZADOS POR LA RESPECTIVA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.</b></li> </ol>		
 <b>CESAR AUGUSTO AGUILERA SIERRA</b> CURADOR URBANO 1 DE FUSAGASUGÁ		V.B.  <b>PAULA VANESSA DEL CURINCA</b> TÉCNICA ADMINISTRATIVA
Carrera comercial Ejecutoria - Copasa Carrera 4 de 7-M. Rincón 271 Segundo (D) Pasa Teléfono: 304-0863426 Correo: info@lonjainmobogota.com		

26

**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN 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**



**15.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL**

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA										
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU										
5-115										
CONSTRUCCION	ITEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem	
C1		Replanteo	m2	\$ 2.862,00	54,98	\$ 157.352,76				
		Excavación mecánica	m3	\$ 36.333,00	11,00	\$ 399.663,00				
		Concreto ciclopeo	m3	\$ 434.038,00	5,50	\$ 2.387.209,00				
		Tableros RH 19MM 1,53 x2,44M	un	\$ 166.003,00	24,20	\$ 4.017.272,60				
		Metaldeck 2pg 940x100mm Cal.22 0,75mm	m2	\$ 68.917,98	98,53	\$ 6.791.866,93				
		Tubo Cuadrado 1 x 1pg x 1,2mm	m	\$ 9.150,00	41,06	\$ 375.699,00				
		Perfil metalico W10" X17	m	\$ 87.577,00	20,00	\$ 1.751.540,00				
		Viga 18 x 18cm x 5,3m ordinario	un	\$ 196.549,00	7,54	\$ 1.481.979,46				
		Vinilo sobre paflele 2 manos	m2	\$ 7.503,00	98,53	\$ 739.420,65				
		Placa en concreto 3000 PSI 10CM malla electrosoldada	m2	\$ 128.610,00	54,98	\$ 7.070.977,80				
		Aislado de piso 4cm	m2	\$ 31.228,00	54,98	\$ 1.716.915,44				
		Teja Zinc Ondulada 2,134x0,80m	m2	\$ 18.101,93	54,98	\$ 985.244,11				
		Estructura metálica para teja fibrocemento	m	\$ 37.727,00	14,83	\$ 559.491,41				
		Estructura de madera para teja fibrocemento	m	\$ 34.478,00	14,83	\$ 511.308,74				
		Puerta lamina cold rolled cal. 16	m2	\$ 217.472,00	5,00	\$ 1.091.709,44				
		Lavaplatos con grifería	un	\$ 294.815,00	1,00	\$ 294.815,00				
		Punto AF lavaplatos	un	\$ 26.467,00	1,00	\$ 26.467,00				
		Salida sanitaria lavaplatos 2"	un	\$ 53.461,00	1,00	\$ 53.461,00				
		Lavamanos con grifería tipo I	un	\$ 292.697,00	1,00	\$ 292.697,00				
		Punto A.F. Lavamanos	un	\$ 26.467,00	1,00	\$ 26.467,00				
		Salida sanitaria lavamanos 2"	un	\$ 79.460,00	1,00	\$ 79.460,00				
		Inodoro tipo I	un	\$ 345.245,00	1,00	\$ 345.245,00				
		Punto al Inodoro	un	\$ 25.406,00	1,00	\$ 25.406,00				
		Salida sanitaria inodoro 4"	un	\$ 107.346,00	1,00	\$ 107.346,00				
		Salidas Electricas Luminarias EMF	un	\$ 196.579,00	7,00	\$ 1.396.053,00				
		Salidas Electricas Tomacorriente doblemuro	un	\$ 159.335,00	7,00	\$ 1.115.345,00				
		Salida interruptor doble PVC	un	\$ 124.131,00	7,00	\$ 868.917,00				
		Tablero 12 circuitos	un	\$ 274.948,00	1,00	\$ 274.948,00				
		Mano de obra HH	hc	\$ 41.908,00	100,00	\$ 4.190.800,00				
		Mano de obra	hc	\$ 22.026,00	200,00	\$ 4.405.200,00				
		<b>Total costo directo</b>					<b>\$ 43.480.275,34</b>			
		Administración				5%	\$ 2.174.013,77			
		Imprevistos				3%	\$ 1.303.808,26			
	Utilidad				7%	\$ 3.042.219,27				
	<b>Total</b>					<b>\$ 49.979.316,64</b>				
	<b>Total Construcción m2</b>		<b>Área</b>		<b>54,98</b>	<b>\$ 909.045,41</b>			<b>m2</b>	

C1: Construcción en paredes de láminas de madera y zinc, soportado en columnas de varillas de 1" de acero y secciones transversales de madera, cubierta de zinc sobre cercha de madera y varillas de acero, piso en cemento, cuenta con un baño sin enchape, con sanitario y lavamanos, piso en cemento, cocina sin enchape, con lavaplatos en acero y piso en cemento y un cuarto de descanso con paredes en madera pintada, cubierta de zinc soportado en cercha de madera con piso en cemento pulido.

<https://www.homecenter.com.co/homecenter-ca/product/87193/metaldeck-2pg-940x100mm-cal-22-075mm-87193/>  
<https://www.homecenter.com.co/homecenter-ca/product/24436/tubo-cuadrado-1-x-1pg-x-1-2mm-cal-1-4m-24436/>  
<https://www.homecenter.com.co/homecenter-ca/product/87183/teja-zinc-ondulada-2134x080m-cal-34-00mm-87183/>

Fuente: Construdata 205



**15.4. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS**

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ														
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS-APU														
5-115														
ANEXO	ITEM	Detalle del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem					
M1	M1. Enramada estructura en columnas de varillas de acero de 1" soportada en la construcción C1, cubierta en teja de zinc sobre cercha de madera, piso en cemento de 0.10 mts de espesor.	Planteo	m2	\$ 2.862,00	6,77	\$ 19.375,74	\$ 3.148.651,13	\$ 465.088,79	m2					
		Inscripción manual general	m3	\$ 23.552,00	1,33	\$ 31.324,36								
		Concreto ciclopeo	m3	\$ 454.038,00	0,68	\$ 295.145,84								
		Placa en concreto 3000 PSI 10CM malla electrocistada	m2	\$ 128.610,00	6,77	\$ 870.688,70								
		Teja Zinc Ondulada 2.13x0.80mts	m2	\$ 18.101,93	6,77	\$ 122.550,07								
		Estructura de madera para teja fibrocemento	m	\$ 34.478,00	15,61	\$ 538.201,56								
		Tubo Cuadrado 1" x 1" x 1,2mm	m	\$ 9.150,00	30,20	\$ 276.030,00								
		Varilla Compuesta G60 W 48 (1 Pulg) X 6M	Un	\$ 106.200,00	0,53	\$ 58.140,00								
		Soldadura eléctrica de 3/32" 68 barras	kg	\$ 51.151,00	1,00	\$ 51.151,00								
		Mano de obra HH	Hc	\$ 41.908,00	8,00	\$ 335.264,00								
		Mano de obra	Hc	\$ 22.026,00	40,00	\$ 794.632,00								
		<b>Total costo directo</b>				<b>\$ 3.148.651,13</b>								
		<b>Total Construcción</b>				<b>6,77</b>				<b>\$ 465.088,79</b>				
		<a href="https://www.bomestec.com.co/bomestec/colombia/24436/tubo-cuadrado-1-1-1-12mm-x-6m-24436/">https://www.bomestec.com.co/bomestec/colombia/24436/tubo-cuadrado-1-1-1-12mm-x-6m-24436/</a> <a href="https://www.bomestec.com.co/bomestec/colombia/27864/varilla-compuesta-g60-w-48-m-1-l-6m-27864/">https://www.bomestec.com.co/bomestec/colombia/27864/varilla-compuesta-g60-w-48-m-1-l-6m-27864/</a> <a href="https://www.bomestec.com.co/bomestec/colombia/21346/teja-zinc-ondulada-2-13x0-80mts-ca-34-900m/21346/">https://www.bomestec.com.co/bomestec/colombia/21346/teja-zinc-ondulada-2-13x0-80mts-ca-34-900m/21346/</a>												
M2	M2. Caseta en estructura metálica, con cubierta en teja de zinc sobre cercha metálica, piso en tierra.	Planteo	m2	\$ 2.862,00	2,18	\$ 6.239,16	\$ 1.213.603,04	\$ 556.694,52	m2					
		Inscripción manual general	m3	\$ 23.552,00	0,22	\$ 5.381,44								
		Pulido tierra negra	m3	\$ 64.638,00	0,24	\$ 14.293,92								
		Alambac 2pg 940x100mm Cal 22 0.75mm	m2	\$ 68.917,98	7,78	\$ 534.114,33								
		Tubo Cuadrado 1" x 1" x 1,2mm	m	\$ 9.150,00	5,20	\$ 47.580,00								
		Teja Zinc Ondulada 2.13x0.80mts	m2	\$ 18.101,93	2,18	\$ 39.462,21								
		Estructura metálica para teja fibrocemento	m	\$ 32.727,00	8,91	\$ 291.864,57								
		Mano de obra HH	Hc	\$ 41.908,00	4,00	\$ 167.632,00								
		Mano de obra	Hc	\$ 22.026,00	8,00	\$ 176.208,00								
		<b>Total costo directo</b>				<b>\$ 1.213.603,04</b>								
		<b>Total Construcción</b>				<b>2,18</b>				<b>\$ 556.694,52</b>				
		<a href="https://www.bomestec.com.co/bomestec/colombia/24436/tubo-cuadrado-1-1-1-12mm-x-6m-24436/">https://www.bomestec.com.co/bomestec/colombia/24436/tubo-cuadrado-1-1-1-12mm-x-6m-24436/</a> <a href="https://www.bomestec.com.co/bomestec/colombia/21346/teja-zinc-ondulada-2-13x0-80mts-ca-34-900m/21346/">https://www.bomestec.com.co/bomestec/colombia/21346/teja-zinc-ondulada-2-13x0-80mts-ca-34-900m/21346/</a>												
		M3	M3. Enramada en columnas de bambú y cerramiento en laminas metálicas, cubierta en teja de zinc sobre cercha de madera, piso en tierra	Planteo	m2	\$ 2.862,00				13,32	\$ 38.171,84	\$ 4.974.471,05	\$ 373.458,79	m2
				Inscripción manual general	m3	\$ 23.552,00				1,33	\$ 31.324,36			
Pulido tierra negra	m3			\$ 64.638,00	1,33	\$ 85.969,58								
Guarda rollos 15A	un			\$ 9.434,00	6,00	\$ 56.604,00								
Teja Zinc Ondulada 2.13x0.80mts	m2			\$ 18.101,93	13,32	\$ 241.177,71								
Alambac 2pg 940x100mm Cal 22 0.75mm	m2			\$ 68.917,98	17,04	\$ 1.173.865,26								
Estructura de madera para teja fibrocemento	m			\$ 34.478,00	21,90	\$ 755.068,22								
Mano de obra HH	Hc			\$ 41.908,00	8,00	\$ 335.264,00								
Mano de obra	Hc			\$ 22.026,00	40,00	\$ 881.040,00								
<b>Total costo directo</b>						<b>\$ 4.974.471,05</b>								
<b>Total Construcción</b>						<b>13,32</b>	<b>\$ 373.458,79</b>							
<a href="https://www.bomestec.com.co/bomestec/colombia/21346/teja-zinc-ondulada-2-13x0-80mts-ca-34-900m/21346/">https://www.bomestec.com.co/bomestec/colombia/21346/teja-zinc-ondulada-2-13x0-80mts-ca-34-900m/21346/</a> <a href="https://www.bomestec.com.co/bomestec/colombia/21346/teja-zinc-ondulada-2-13x0-80mts-ca-34-900m/21346/">https://www.bomestec.com.co/bomestec/colombia/21346/teja-zinc-ondulada-2-13x0-80mts-ca-34-900m/21346/</a>														
M4	M4. Pórtico en madera tipo guardacostas con malla de gallinero con 4 hilos de alambre de púas, de 2.30 mts de ancho X 2.00 mts de alto			Planteo	m2	\$ 2.862,00	0,33	\$ 944,46	\$ 260.152,86	\$ 260.152,86	un			
				Guarda rollos 15A	un	\$ 9.434,00	4,00	\$ 36.604,00						
		Malla gallinero 1.14x0,60picas	m2	\$ 2.486,67	6,00	\$ 14.920,02								
		Alambre de púas 400M Cal. 16.5	m	\$ 375,00	13,20	\$ 4.950,00								
		Carpas para cerca	kg	\$ 9.681,50	0,50	\$ 4.840,75								
		Mano de obra	Hc	\$ 22.026,00	8,00	\$ 176.208,00								
		<b>Total costo directo</b>				<b>\$ 260.152,86</b>								
		<b>Total Construcción</b>				<b>1,00</b>	<b>\$ 260.152,86</b>							
		<a href="https://www.bomestec.com.co/bomestec/colombia/21346/malla-gallinero-1-1-1-6picas-15-x-30-metros/21346/">https://www.bomestec.com.co/bomestec/colombia/21346/malla-gallinero-1-1-1-6picas-15-x-30-metros/21346/</a> <a href="https://www.bomestec.com.co/bomestec/colombia/21346/malla-gallinero-1-1-1-6picas-15-x-30-metros/21346/">https://www.bomestec.com.co/bomestec/colombia/21346/malla-gallinero-1-1-1-6picas-15-x-30-metros/21346/</a>												

Fuente: Construdata 205

**15.5. PRESUPUESTO CULTIVOS Y/O ESPECIES**

ESPECIE	M2
PASTOS NATURALES	\$ 255

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



15.6. PRESUPUESTO TRASLADO SERVICIOS PÚBLICOS

MEDIDOR ENERGIA ELÉCTRICA				
<i>Item</i>	<i>Cantidad</i>	<i>Unidad</i>	<i>Valor unitario</i>	<i>Subtotal</i>
Cuadrilla Electrica especializada	10	hr	\$ 66.997	\$ 669.970
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	\$ 14.934	\$ 149.340
Retiro acometida y medidor	1	un	\$ 213.521	\$ 213.521
Instalacion Medidor	1	un	\$ 29.983	\$ 29.983
Retiro de sellos	1	un	\$ 58.048	\$ 58.048
Sello	1	un	\$ 1.157	\$ 1.157
Instalacion de medidor	1	un	\$ 45.049	\$ 45.049
<i>Total</i>				<b>\$ 1.371.068</b>

Fuente: Construdata 205



**15.7. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.**

**I. CONSIDERACIONES**

- De conformidad con el instructivo para avalúos ANI expedido en el año 2022, 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.**

1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0	
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 1.371.068	Traslado de un contador de energía eléctrica
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	
<b>DAÑO EMERGENTE</b>	<b>\$ 1.371.068</b>	
2. 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>LUCRO CESANTE</b>	<b>\$ 0</b>	
3. INDEMNIZACIÓN		
<b>TOTAL INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$ 1.371.068</b>	
<b>TOTAL: UN MILLÓN TROCIENTOS SETENTA Y UN MIL SESENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE</b>		
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 02 de junio de 2023, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante correo electrónico.		

30

Bogotá, D.C., 02 de junio de 2023.

Cordialmente,



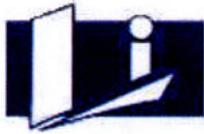
**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**  
Representante Legal  
RAA AVAL-17035154



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



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



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-5-115

**ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS  
LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.  
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS  
ACTA N° TCBG-5-115**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 02 de junio de 2023, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato N° 681F2C7748-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

**MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS**

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ.  
SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN.  
JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO.  
OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ.

Actuó como presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Valor Avalúo
1	TCBG-5-115	\$ 62.712.926

31

**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-5-115

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

32



FECHA DE EXPEDICIÓN: 24-FEB-2023  
 RADICADO: 23100137

DATOS DEL PREDIO		DATOS DEL SOLICITANTE	
Número Catastral	00-02-0006-0113-000	Nombre	CONSORCIO RUTA 40
Matrícula Inmobiliaria	157-5987	Documento de Identificación	901019138-1
Vereda	BOSACHOQUE	Referencia Recibo de pago:	45541731700460-9
Dirección	LA PRIMAVERA		

## USO DEL SUELO SEGÚN EL ACUERDO 029 DEL 2001 "POT"

## ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL

<p><b>USO PRINCIPAL:</b> Agropecuario tradicional y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector - productor, para promover la formación de la malla ambiental, contemplando la construcción de cercas vivas de un mínimo de cinco (5.00) metros, sembradas con especies ornamentales o forestales</p>	<p><b>CLASIFICACION:</b> Rural  <b>DESCRIPCION:</b> Corresponde a las áreas ubicadas en las veredas Usatama, La parte baja de las veredas La Aguadita, Bermejil, Tierra Negra, Jordán, las veredas Piamonte, El Resguardo, Bosachoque, Viena, El Novillero, San Antonio, la parte baja de las veredas La Palma, Pekin, Saucos, Bethel, las veredas Mosquera, La Venta, La Isla, Sardinias, Mesitas, Palacios, Guayabal, Bóchica, Guavio. Las explotaciones agropecuarias se deberán acoger a la normatividad ambiental vigente obteniendo y/o legalizando los permisos y/o licencias requeridas para su operación, de acuerdo con los requisitos exigidos por la autoridad ambiental.</p>
<p><b>USO COMPLEMENTARIO:</b> Infraestructura para construcción de Distritos de Adecuación de tierra, vivienda de propietarios y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granja avícolas, cunículas y silvicultura y proyectos de ganadería intensiva estabulada.</p>	
<p><b>USO CONDICIONADO Y/O RESTRINGIDO:</b> Agricultura mecanizada, cultivos de flores, granjas porcinas, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, minería, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre, siempre y cuando no resulte predios menores a los indicadores por el municipio para tal fin.</p>	<p><b>USO PROHIBIDO:</b> Usos urbanos y suburbanos, asentamientos industriales de transformación y manufactureros.</p>

## ALCANCE NORMATIVO

## AFECTACIONES

## AFECTACION HIDRICA:

Se establecen franjas de suelo de por lo menos 100 metros a la redonda medidos a partir de la periferia de nacimiento y no inferior a 30 metros de ancho a lado y lado de del cauce natural o de la ronda hidráulica, siendo estas demarcadas en sentido paralelo al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no y alrededor de lagos, lagunas, ciénagas, pantanos, embalses y humedales en general

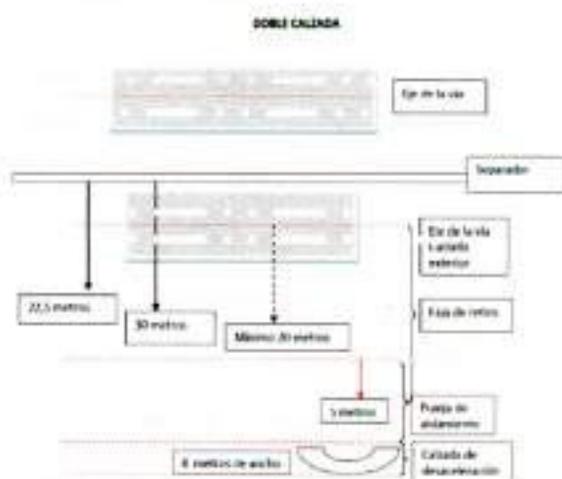




AFECCION VIAL

VIA PANAMERICANA

1. Faja de retiro forzoso desde borde de vía (Ley 1228 de 2008).
2. Arteriales o de primer orden: Las vías que conforman el sistema Nacional de Carreteras o red vía Nacional. 60 metros.
3. Franja de aislamiento (Decreto 4066 de 2008). 05 metros.
4. Calzada de desaceleración de ingreso al predio (Decreto 4066 de 2008). 08 metros.



SE DEBE PARAMENTAR MÍNIMO 33 MTS A PARTIR DEL EJE DE LA CALZADA EXTERNA DE LA VIA PANAMERICANA

OTRAS AFECCIONES:

AMENAZA FENOMERO POR REMOCION EN MASA:  
ALTA (ROJO), MEDIA (AMARILLO), BAJA (VERDE)



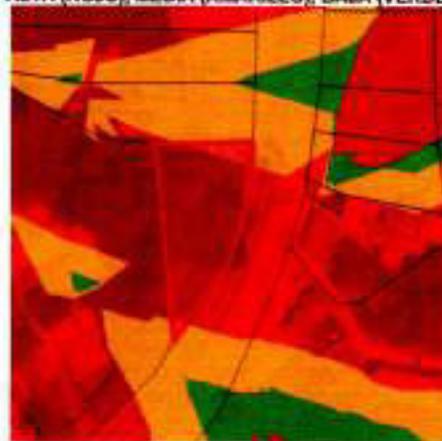
AMENAZA POR AVENIDAS TORRENCIALES:  
ALTA (ROJO), MEDIA (AMARILLO), BAJA (VERDE)



AMENAZA POR INCENDIOS:  
ALTA (ROJO), MEDIA (AMARILLO), BAJA (VERDE)



AMENAZA POR INUNDACION:  
ALTA (ROJO), MEDIA (AMARILLO), BAJA (VERDE)



NOTA: Imagen aérea de riesgos y amenazas suministrada por la Secretaría de Planeación, que no están incorporadas al Acuerdo 029 del 2001 POT de Fusagasugá



Las imágenes suministradas de riesgos y amenazas son tomadas del estudio AVR por fenómenos de origen natural, realizado por el municipio en convenio con la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR, para la implementación del Plan de Ordenamiento Territorial POT de año 2015 en cumplimiento del Decreto 1077 del 2015. Así las cosas, es importante aclarar que la Secretaría de Agricultura Ambiente y Tierras es la que tiene competencia para emitirlo

FOTOGRAFIA AEREA



OBSERVACIONES

- 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.
- 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 1077 de 2015 del Artículo 2.2.6.1.3.1.)
- 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.
- En el caso de existir reglamento de copropiedad los usos serán los estipulados en el mismo
- 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.
- LOS USOS QUE SE PUEDEN EJERCER EN EL PREDIO SON LOS AUTORIZADOS POR LA RESPECTIVA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

CESAR AUGUSTO AGUILERA SIERRA  
CURADOR URBANO 1 DE FUSAGASUGÁ

V.B.

PAULA VANESSA GIL CUENCA  
TECNICA ADMINISTRATIVA