

Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202350000042091**

Bogotá D.C., 17 AGO. 2023

Señora:

Usufructuaria

**NELLY SILVA DE ROMERO (C.C. No. 20.120.466)**

Predio denominado VILLA CANDELARIA (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)

Predio denominado Lote Cincuenta y cinco (55) de la Parcelación Los Panches (Según Escritura Pública)

Vereda La Puerta (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)

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 a la Oferta Formal de Compra No. 202350000034081 del 25 de julio de 2023. Predio TCBG-3-224.

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 25 de julio de 2023, expidió la Oferta Formal de Compra No. 202350000034081 por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un predio denominado VILLA CANDELARIA (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Lote Cincuenta y cinco (55) de la Parcelación Los Panches (Según Escritura Pública), ubicado en la Vereda La Puerta del Municipio de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-290-00-01-00-00-0002-0069-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-337** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, localizado en las siguientes abscisas: Abscisa Inicial K014+751,67 D – Abscisas Final K014+831,75 D; cuyos titulares del derecho real de dominio son los siguientes:

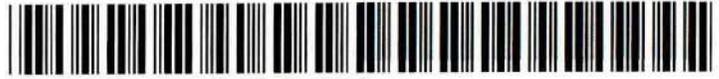
**Concesionaria Vía 40 Express**

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. 20235000042091**

- Propietarios y Nudos Propietarios:  
**INVERSIONES SILVA GRECO & CIA S C A hoy INVERSIONES SILVA GRECO S.A.S** identificado con NIT No. 830.143.689-9, **INVERSORA G. ROMERO Y CIA S.C.A hoy INVERSORA G. ROMERO S.A.S** identificado con NIT No. 830.124.142-1 y **ROMERO SEGURA & CIA SCA** identificada con NIT No. 830.123.868-5.
- Nudos Propietarios:  
**MRS INVERSIONES S.A.S** identificado con NIT No. 830.142.954-1 y **CORPORACIÓN RDHT S.A.S** identificada con NIT No. 900.990.103-1.
- Usufructuaria:  
**NELLY SILVA DE ROMERO** identificada con la cédula de ciudadanía 20.120.466.

Que el día 26 de julio de 2023, se remitió por medios electrónicos la citación para la notificación personal de la Aclaración a la Oferta arriba indicada a las sociedades propietarias **INVERSIONES SILVA GRECO & CIA S C A hoy INVERSIONES SILVA GRECO S.A.S** identificado con NIT No. 830.143.689-9, **INVERSORA G. ROMERO Y CIA S.C.A hoy INVERSORA G. ROMERO S.A.S** identificado con NIT No. 830.124.142-1, **ROMERO SEGURA & CIA SCA** identificada con NIT No. 830.123.868-5, **MRS INVERSIONES S.A.S** identificada con NIT No. 830.142.954-1 y **CORPORACIÓN RDHT S.A.S** identificada con NIT No. 900.990.103-1.

Por otro lado, el día 26 de julio de 2023, se envió la citación dirigida a la señora **NELLY SILVA DE ROMERO** identificada con la cédula de ciudadanía **20.120.466** en su calidad de Usufructuaria, a través de la empresa de correo certificado **SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.** 4/72 con número de guía RA435362465CO, en la dirección del predio objeto de compra **VILLA CANDELARIA VEREDA LA PUERTA LOS PANCHES** en el Municipio de Fusagasugá, citación que no fue reclamada y devuelta al remitente el día 03 de agosto de 2023.

Que, en la misma fecha se notificó por medios electrónicos de la Aclaración a la Oferta de Compra arriba indicada a la sociedad propietaria **INVERSIONES SILVA GRECO & CIA S C A hoy INVERSIONES SILVA GRECO S.A.S** identificado con NIT No. 830.143.689-9. Posteriormente, el día 27 de julio del presente año se notificó por medios electrónicos de la Aclaración a la Oferta de Compra arriba indicada a las sociedades propietarias **INVERSORA G. ROMERO Y CIA S.C.A hoy INVERSORA G. ROMERO S.A.S** identificado con NIT No. 830.124.142-1, **ROMERO SEGURA & CIA SCA** identificada con NIT No. 830.123.868-5, y **CORPORACIÓN RDHT S.A.S** identificada con NIT No. 900.990.103-1.

Por último, el día 28 de julio se notificó por medios electrónicos de la Aclaración a la Oferta de Compra arriba indicada a la sociedad propietaria **MRS INVERSIONES S.A.S** identificada con NIT No. 830.142.954-1.

Por otra parte, se publicó la citación en la cartelera y pagina web del consorcio Ruta 40, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI, con fecha de fijación el día 10 de agosto de 2023 y desfijado el día 16 de agosto de 2023, sin que a la fecha se haya podido

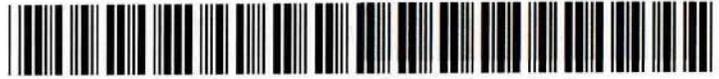
#### **Concesionaria Vía 40 Express**

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. 20235000042091**

realizar la notificación personal de la señora **NELLY SILVA DE ROMERO** identificada con la cédula de ciudadanía 20.120.466.

En consecuencia, se procede a publicar el presente aviso junto con la copia íntegra de la oferta formal de compra en la cartelera y página 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**

Anexo: Anexo No. 1: Oferta de Compra No. 202350000034081 del 25 de julio de 2023.

Anexo No. 2: Avalúo Comercial Corporativo TCBG-3-224.

Anexo No. 3: Ficha y Plano Predial TCBG-3-224.

Anexo No. 4: Concepto Uso de Suelo expedido por la Secretaría de Planeación de Fusagasugá.

Copia: N/A

[GERENCIA LEGAL] DIEGO FELIPE GUZMÁN FAJARDO |

**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. 20235000034081**

Bogotá D.C., 25 JUL. 2023

Señores:

Propietarios y Nudos Propietarios

**INVERSIONES SILVA GRECO & CIA S C A hoy INVERSIONES SILVA GRECO S.A.S (NIT No. 830.143.689-9)**

**INVERSORA G. ROMERO Y CIA S.C.A hoy INVERSORA G. ROMERO S.A.S (NIT No. 830.124.142-1)**

**ROMERO SEGURA & CIA SCA (NIT No. 830.123.868-5)**

Nudos Propietarios

**MRS INVERSIONES S.A.S (NIT No. 830.142.954-1)**

**CORPORACIÓN RDHT S.A.S (NIT No. 900.990.103-1)**

Usufructuaria

**NELLY SILVA DE ROMERO (C.C. No. 20.120.466)**

Predio denominado VILLA CANDELARIA (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)

Predio denominado Lote Cincuenta y cinco (55) de la Parcelación Los Panches (Según Escritura Pública)

Vereda La Puerta (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)

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 por el cual se dispone realizar **ACLARACIÓN A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA No. 20215000009081** de fecha 18 de marzo de 2021 y se dispone la adquisición de una franja de terreno sus construcciones anexas, cultivos y especies, ubicados en las siguientes abscisas inicial: **K014+751,67 D** – Abscisas Final: **K014+831,75 D**; localizado en la margen Derecha del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT**, unidad Funcional 3, a segregarse del Predio denominado VILLA CANDELARIA (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Predio denominado Lote Cincuenta y cinco (55) de la Parcelación Los Panches (Según

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

3905013

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





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000034081**

Escritura Pública), Vereda La Puerta, Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-290-00-01-00-00-0002-0069-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-337** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-3-224**.

Respetados señores:

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

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

En virtud de lo anterior se expidió la Oferta formal de compra **No. 202150000009081** de fecha 18 de marzo de 2021, emitida por el Concesionario, registrada en la anotación No.034 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 157-337 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

No obstante, se hizo necesario realizar una revisión y ajuste en las construcciones anexas del avalúo comercial, así las cosas, el Concesionario determinó la necesidad de emitir la presente aclaración a la Oferta Formal de Compra dirigida a los titulares del derecho real de dominio.

Así las cosas, mediante el presente, el Concesionario se permite aclarar la Oferta Formal de Compra No. **202150000009081** de fecha 18 de marzo 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-3-224, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado VILLA CANDELARIA (Según Folio de Matrícula

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

3905013  
[www.via40express.com](http://www.via40express.com)





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000034081**

Inmobiliaria), Predio denominado Lote Cincuenta y cinco (55) de la Parcelación Los Panches (Según Escritura Pública), Vereda La Puerta, Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-290-00-01-00-00-0002-0069-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-337** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **TRESCIENTOS TRECE COMA DIEZ METROS CUADRADOS (313,10 M<sup>2</sup>)**.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la Corporación **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C** de fecha **27** de **octubre** de **2022**, por la suma de: **CIENTO QUINCE MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$115.473.956,00)** correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones anexas, cultivos y especies, así:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	m2	313,10	\$ 138.000	\$ 43.207.800
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 43.207.800</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	ml	75,08	\$ 877.600	\$ 65.890.208
M2	Un	1,00	\$ 2.383.200	\$ 2.383.200
M3	ml	2,92	\$ 575.200	\$ 1.679.584
M4	Un	5,11	\$ 189.500	\$ 968.345
M5	Un	1,00	\$ 722.600	\$ 722.600
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 71.643.937</b>
<b>CULTIVOS ESPECIES</b>				
Cobertura vegetal	m2	55,4	\$245	\$ 13.573
Palmas	Un	3	\$16.850	\$ 50.550
Caucho Benjamina	Un	1	\$342.096	\$ 342.096
Plantas ornamentales	m2	5,4	\$40.000	\$ 216.000
<b>TOTAL CULTIVOS ESPECIES</b>				<b>\$ 622.219</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 115.473.956</b>

**TOTAL AVALÚO: CIENTO QUINCE MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 115.473.956,00).**

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 2013, modificada por la Ley 1742 del 26 de diciembre de 2014. El mismo, tendrá una vigencia

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000034081**

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 oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual los propietarios tendrán un término de **quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad**, bien sea aceptándola o rechazándola, con ocasión de lo cual deberá manifestarlo al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse a los números telefónicos 3228091463-3104527788 o a los correos electrónicos [correspondencia@consorcioruta40.com](mailto:correspondencia@consorcioruta40.com) y [amunevar@consorcioruta40.com](mailto:amunevar@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 los propietarios o poseedores del predio renuncian a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente Ley por causas imputables a ellos mismos.

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

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000034081**

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

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

Que sobre el inmueble objeto de adquisición parcial existe Constitución y reserva de Usufructo y unas medidas cautelares, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-337 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá:

- **CONSTITUCIÓN DE USUFRUCTO**, sobre un derecho de cuota equivalente al 14,06% de la Sociedad MRS INVERSIONES S.A.S., mediante la Escritura Pública No. 153 del 20 de febrero de 2017 otorgada en la Notaría 49 de Bogotá, debidamente registrada en la anotación No. 031.
- **RESERVA DE USUFRUCTO**, A favor de la señora NELLY SILVA ROMERO; constituida mediante Escritura Pública No. 1696 del 29 de diciembre de 2016 otorgada en la Notaría 49 de Bogotá, acto debidamente inscrito en la anotación No. 033.
- **Medida cautelar: consistente en OFERTA DE COMPRA EN BIEN RURAL**, a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI, mediante el Oficio 9101 del 12 de octubre de 2021, acto debidamente registrado en la anotación No. 034.
- **Medida cautelar: consistente en DEMANDA POR EXPROPIACIÓN PROCESO** No 11001310302120220040400, a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI, mediante el Oficio 1601 del 30 de noviembre de 2022, acto debidamente registrado en la anotación No. 035.

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

3965013

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





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000034081**

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

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

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-3-224, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la Corporación **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C** de fecha **27 de octubre de 2022**, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,



**DIEGO ARROYO BAPTISTE**

Representante Legal Suplente

**VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**

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

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

**[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |**





**AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO**

**PREDIO TCBG-3-224**

**CLASE DE INMUEBLE:** SUBURBANO - LOTE DE TERRENO

**DIRECCIÓN:** VILLA CANDELARIA

**VEREDA/BARRIO:** LA PUERTA

**MUNICIPIO:** FUSAGASUGÁ

**DEPARTAMENTO:** CUNDINAMARCA

**SOLICITANTE:** CONSORCIO RUTA 40

**SOLICITANTE:** El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017. Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.

**BOGOTÁ D.C., OCTUBRE 27 DE 2020**  
**FECHA DE REVISIÓN: OCTUBRE 12 DE 2022**

*Handwritten signature and date: 20/10/2022*



**TABLA DE CONTENIDO**

<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. DOCUMENTOS CONSULTADOS .....</b>	<b>4</b>
<b>3. INFORMACIÓN JURÍDICA .....</b>	<b>5</b>
3.1. PROPIETARIOS.....	5
3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN .....	5
3.3. MATRICULA INMOBILIARIA.....	5
3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS .....	5
<b>4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR .....</b>	<b>6</b>
4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR .....	6
4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE .....	7
4.3. TOPOGRAFÍA .....	7
4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS .....	7
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. REGLAMENTACION URBANISTICA.....</b>	<b>7</b>
<b>6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE .....</b>	<b>9</b>



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



**INFORMACIÓN GENERAL**

- 1.1. **SOLICITANTE:** El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato N° 681F2C7748-61-2017 (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 BOGOTA 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:** La Puerta.
- 1.7. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Villa Candelaria.
- 1.8. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K014+751,67 D y abscisa final K014+831,75 D.
- 1.9. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso habitacional.
- 1.10. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del municipio de Fusagasugá – Cundinamarca el uso por norma del predio es CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES.

**1.11. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

Cedula. Catastral actual	25-290-00-01-00-00-0002-0069-0-00-00-0000
Área de terreno	1 Ha 2.010,0 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
Área de construcción	500,0 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2022	\$1.452.311.000

4

Fuente: Certificado Catastral

- 1.12. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 09 de julio de 2020.
- 1.13. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 27 de octubre de 2020.
- 1.14. **FECHA DE REVISIÓN:** 12 de octubre de 2022.

**2. DOCUMENTOS CONSULTADOS**

- Ficha Predial del PREDIO TCBG-3-224.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-3-224.
- Títulos de Adquisición.
- Folio de matrícula inmobiliaria 157-337.
- Consulta Catastral del predio.



**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

**3.1. PROPIETARIOS:**

Nombres	Identificación	Porcentaje
Inversiones Silva Greco & CIA S C A	Nit: 830.143.689-9	14.06
Antes INVERSORA G. ROMERO Y CIA S. C. A hoy INVERSORA G. ROMERO S.A.S	Nit.: 830.124.142-1	14.06
ROMERO SEGURA & CIA S C A	Nit.: 830.123.868-5	14.06

En calidad de nudos propietarios y usufructuarios:

Nombres	Identificación	Porcentaje
MRS INVERSIONES S.A.S	Nit.: 830.142.954-1	20
INVERSIONES SILVA GRECO & CIA S C A	Nit.: 830.143.689-9	5.94
INVERSORA G. ROMERO Y CIA S. C. A hoy INVERSORA G. ROMERO S.A.S.	Nit.: 830.124.142-1	5.94
ROMERO SEGURA & CIA S C A	Nit.: 830.123.868-5	5.94
CORPORACIÓN RDHT S.A.S	Nit.: 900.990.103-1	20

5

**3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:**

- Escritura Pública N° 1259 del 16 de junio de 2005 otorgada en la Notaría 41 de Bogotá, Aclarada mediante Escritura Pública N° 1726 del 09 de agosto de 2005 otorgada en la Notaría 41 de Bogotá
- Escritura Pública N° 5125 del 16 de noviembre de 2006 otorgada en la Notaría 48 de Bogotá.
- Escritura Pública No. 3155 del 15 de diciembre de 2011 de la notaria 49 de Bogotá D.C.
- Escritura Pública N° 1696 del 29 de diciembre de 2016 otorgada en la Notaría 49 de Bogotá.
- Escritura Pública N° 153 del 20 de febrero de 2017 otorgada en la Notaría 49 de Bogotá.

**3.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 157-337.**

**3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 157-337 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de



**PREDIO TCBG-3-224**

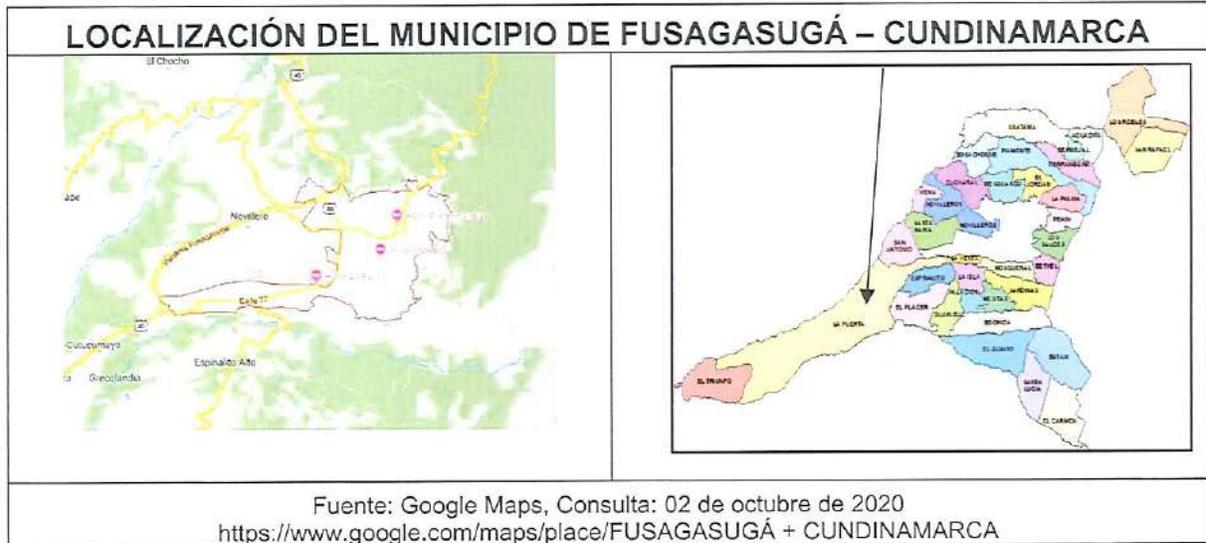
Fusagasugá que obra en el expediente, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio, recaen las siguientes medidas cautelares:

- **Anotación 033:** Limitación al Dominio. Reserva Derecho de Usufructo sobre derecho de cuota equivalente a 43,76%, protocolizada conforme Escritura Pública No. 1696 del 29 de diciembre de 2016 otorgada en la Notaría 49 de Bogotá.
- **Anotación 031:** Limitación al Dominio. Constitución de Usufructo sobre un derecho de cuota equivalente a 14,06%, protocolizada conforme Escritura Pública No. 153 del 20 de febrero de 2017 otorgada en la Notaría 49 de Bogotá.

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

**4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

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



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



**PREDIO TCBG-3-224**

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

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLÓGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MWXb	Cálido seco	Depósitos coluvio aluviales mezclados	Typic Ustorthents, Typic Calcicustolls	Superficial y moderadamente profundos, buen drenaje, fertilidad media y baja.	No aplica

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

7

<sup>2</sup> Ibid.

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



**PREDIO TCBG-3-224**

mediante Acuerdo 029 de 2001, y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaria de Planeación e Infraestructura de Fusagasugá, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en una zona de las cual su uso **CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES**. (Ver anexo 15.2 – Certificación uso del suelo).



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



**PREDIO TCBG-3-224**

**6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE**

**6.1. UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado a 6.89 kms aproximadamente del perímetro urbano del municipio de Fusagasugá Cundinamarca, en una zona suburbana.



Fuente: Google Earth, Consulta: 02 de octubre de 2020.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	12.010,04 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA:	313,10 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE:	0,00 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE:	11.696,94 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	313,10 m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial TCBG-3-224.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	80,02 m	INCO ahora AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI (Mj 1-2)
SUR	80,14 m	CORPORACIÓN RDHT S.A.S Y OTROS (MJ 3 - 8)
ORIENTE	5,10 m	PABLO EDUARDO CASTRO LÓPEZ (MJ 2 - 3)
OCCIDENTE	2,92 m	COLOMBIANA DE HOTELES LIMITADA (MJ 8 - 1)

Fuente: Ficha predial TCBG-3-224.



**PREDIO TCBG-3-224**

- 6.4. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por una vía Boquerón-Fusagasugá la cual comunica al municipio de Fusagasugá con Boquerón, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con doble calzada en dos sentidos.
- 6.5. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio cuenta con los servicios públicos, energía eléctrica y acueducto.
- 6.6. **UNIDADES FISIAGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:  
  
**Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1):** Área: 313,10 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido seco, con pendiente plana, su uso actual es Habitacional, cuenta con servicios de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a Corredor Vial de Servicios Rurales.
- 6.7. **ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.8. **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.9. **ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexos.

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Cerramiento frontal en bloque de ladrillo con concreto pañetado y pintado a una altura de 2,00 aprox y base en piedra de corte a una altura de 0,72 m aproximadamente, soportado en 12 columnas en concreto reforzado ancho base 1,6 m y base menor de 0,50 m aprox. Cubierta en teja española a dos aguas con estructura en carpintería de madera.	75,08	ml	10	Bueno	100
M2: Portada compuesta por un portón a dos hojas elaborado en carpintería metálica en ornamentación sencilla con una altura de 2,75 m y ancho de 4,02 m aprox, soportado en dos columnas de piedra con viga de hierro fundido de 0,49 m x 0,49 m y altura de 3,50 metros aproximadamente. Cubierta en teja española a dos aguas con estructura en madera.	1,00	Un	10	Bueno	100

**PREDIO TCBG-3-224**

<b>M3:</b> Cerramiento lateral en bloque de ladrillo pintado a una altura de 2,6 m aprox y base en concreto ciclópeo. Cuenta en la parte superior con alambre de seguridad concertina.	2,92	ml	10	Bueno	100
<b>M4:</b> Cerramiento lateral con base en piedra a altura de 1,10 metros aprox y malla galvanizada a una altura de 1,30 metros con postes en concreto cada 2 metros aprox.	5,11	ml	10	Bueno a Regular	100
<b>M5:</b> Tanque de captación en concreto de 1,02 m x 0,72 m y alto de 1 m aprox con un espesor de 0,2 m aproximadamente.	1,00	un	10	Bueno a Regular	100

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

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD
Cobertura vegetal	55,4	m <sup>2</sup>
Palmas	3,00	Un
Caucho Benjamina	1,00	Un
Plantas ornamentales	5,4	m <sup>2</sup>

11

**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



**PREDIO TCBG-3-224**

ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, para así hallar el valor actual de la construcción.

**8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA**

**8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:**

**Unidad fisiográfica 1**

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

ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGA VEREDA LA PUERTA								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (M2)	AREA CONSTRUIDA (M2)
1	3016333745	María Camila	Fusagasuga	La Puerta	Finca	\$ 3.400.000.000	18.000	508,00
2	3107611100	Cecilia Padilla	Fusagasuga	La Puerta	Lote	\$ 360.000.000	2.721	0,00
3	3174428506	Martha Rueda	Fusagasuga	La Puerta	Finca	\$ 1.800.000.000	6.900	600,00
4	3152238779	Giovany Ramirez	Fusagasuga	La Puerta	Lote	\$ 1.700.000.000	13.000	0,00
5	3152238779	Giovany Ramirez	Fusagasuga	La Puerta	Finca	\$ 3.450.000.000	23.000	350,00

**8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:**

**Unidad fisiográfica 1**

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

12

ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGA VEREDA LA PUERTA												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								AREA (m²)	VALOR (m²)	AREA (m²)	VALOR / m²	VALOR TOTAL
1	3016333745	María Camila	FUSAGASUGA	LA PUERTA	Finca	\$ 3.400.000.000,00	\$ 3.230.000.000,00	18.000	\$ 187.778	508,00	GLOBAL	\$ 750.000.000
2	3107611100	Cecilia Padilla	FUSAGASUGA	LA PUERTA	Lote	\$ 360.000.000,00	\$ 355.000.000,00	2.721	\$ 130.467	0,00	\$ -	\$ -
3	3174428506	Martha Rueda	FUSAGASUGA	LA PUERTA	Finca	\$ 1.800.000.000,00	\$ 1.620.000.000,00	6.900	\$ 236.232	600,00	GLOBAL	\$ 550.000.000
4	3152238779	Giovany Ramirez	FUSAGASUGA	LA PUERTA	Lote	\$ 1.700.000.000,00	\$ 1.683.000.000,00	13.000	\$ 129.462	0,00	\$ -	\$ -
5	3152238779	Giovany Ramirez	FUSAGASUGA	LA PUERTA	Finca	\$ 3.450.000.000,00	\$ 3.415.500.000,00	23.000	\$ 148.500	350,00	GLOBAL	\$ 262.500.000
MEDIA ARITMETICA						\$ 197.973,10						
DESVIACION ESTANDAR						10.271,37	LIMITE SUPERIOR	\$ 148.244,46				
COEFICIENTE DE VARIACION						7,44%	LIMITE INFERIOR	\$ 127.701,73				
VALOR ADOPTADO / M²						\$ 138.000						

**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/M2
1	LA PUERTA	Finca	\$ 137,778
2	LA PUERTA	Lote	\$ 130,467
3	LA PUERTA	Finca	\$ 155,072
4	LA PUERTA	Lote	\$ 129,462
5	LA PUERTA	Finca	\$ 137,087
PROMEDIO			\$ 137,973
DESVIACION ESTÁNDAR			10,271
COEF DE VARIACION			7.44%
LIMITE SUPERIOR			\$ 148,244.46
LIMITE INFERIOR			\$ 127,701.73

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

13

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD	VALOR
U.F.1	Metro cuadrado m <sup>2</sup>	\$138.000

## 10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

## Unidad fisiográfica 1

**Oferta 1:** Finca recreacional sobre la vía Panamericana , Tramo Fusa - Melgar, topografía plana a ligeramente plana, cuenta con casa de un nivel con 3 habitaciones, cocina, 2 baños, edad aproximada 10 años, estructura en muros de carga, estado de conservación bueno, con casa con 2 habitaciones, 1 baño y edad aproximada de 15 años, estructura en muros de carga, estado de conservación bueno, con 2 cabañas con 2 habitaciones, 1 baño y edad aproximada 20 años, estructura en muros de carga, una piscina, kiosco y bodega de 12x15m en muros de carga con edad de 15 años aproximadamente, estado de conservación bueno, cuenta con servicios públicos. Fuente: información verificada en campo.



**Oferta 2:** Lote sobre la vía Panamericana, vereda LA PUERTA, Tramo Fusa - Melgar, topografía plana a ligeramente plana, sin construcciones, el lote cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos. Fuente: información verificada en campo.

**Oferta 3:** Finca sobre la vía Panamericana, vereda LA PUERTA, Tramo Fusa - Melgar, topografía plana a ligeramente plana, con una construcción de 600 m<sup>2</sup>. La finca cuenta con disponibilidad de servicios públicos. Fuente: información verificada en campo.

**Oferta 4:** Lote sobre la vía Panamericana, ubicado aproximadamente cerca al primer retorno del sentido Bogotá – Girardot de la vía Panamericana, vereda LA PUERTA, Tramo Fusa - Melgar, topografía plana, sin construcciones, el lote cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos. Fuente: información verificada en campo.

**Oferta 5:** Finca sobre la vía Panamericana, Tramo Fusa - Melgar, topografía plana a ligeramente plana, cuenta con una casa, piscina y kiosco, ubicado aproximadamente cerca al segundo retorno del sentido Bogotá – Girardot de la vía Panamericana, topografía plana, cuenta con servicios públicos. Fuente: información verificada en campo.

14

### **10.3. EJERCICIO RESIDUAL**

Para el presente informe de avalúo no se realiza ejercicio residual

### **10.4. SERVIDUMBRES**

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

### **10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN**

La franja objeto de avalúo presenta zonas de protección en el área de terreno requerida.

## **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 203.



**11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI**

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

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	10	100	10,00%	2	7,89%	\$952.811,80	\$75.193,05	\$877.618,75	\$ 877.600
M2	10	100	10,00%	2	7,89%	\$2.587.359,80	\$204.186,67	\$2.383.173,13	\$ 2.383.200
M3	10	100	10,00%	2	7,89%	\$624.501,71	\$49.283,80	\$575.217,91	\$ 575.200
M4	10	100	10,00%	2,5	13,15%	\$218.166,18	\$28.684,05	\$189.482,13	\$ 189.500
M5	10	100	10,00%	2,5	13,15%	\$832.032,24	\$109.393,93	\$722.638,31	\$ 722.600

**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 / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Cobertura vegetal	55,4	m <sup>2</sup>	\$ 245
Palmas	3,00	Un	\$16.850
Caucho Benjamina	1,00	Un	\$342.096
Plantas ornamentales	5,4	m <sup>2</sup>	\$40.000

Fuente: Estudio realizado por Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá

**Nota:** Al momento de la inspección ocular se evidencia una densidad de 4 plantas ornamentales por metro cuadrado.



### 13. CONSIDERACIONES GENERALES

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



**14. RESULTADO DE AVALÚO**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	m2	313,10	\$ 138.000	\$ 43.207.800
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 43.207.800</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	ml	75,08	\$ 877.600	\$ 65.890.208
M2	Un	1,00	\$ 2.383.200	\$ 2.383.200
M3	ml	2,92	\$ 575.200	\$ 1.679.584
M4	Un	5,11	\$ 189.500	\$ 968.345
M5	Un	1,00	\$ 722.600	\$ 722.600
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 71.643.937</b>
<b>CULTIVOS ESPECIES</b>				
Cobertura vegetal	m2	55,4	\$245	\$ 13.573
Palmas	Un	3	\$16.850	\$ 50.550
Caucho Benjamina	Un	1	\$342.096	\$ 342.096
Plantas ornamentales	m2	5,4	\$40.000	\$ 216.000
<b>TOTAL CULTIVOS ESPECIES</b>				<b>\$ 622.219</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 115.473.956</b>

*10/20/2022*

**TOTAL AVALÚO: CIENTO QUINCE MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 115.473.956,00).**

Bogotá, D.C., 12 de octubre de 2022.

Cordialmente,

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

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

**JOSÉ FELIX ZAMORA MORENO**  
Director de comité  
RAA AVAL-80095537



15. DOCUMENTOS ANEXOS  
15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1



M2



M3



M4





M5



**CULTIVOS Y/O ESPECIES**

**COBERTURA VEGETAL**



**CAUCHO Y PALMA**







	<b>FORMATO EXPEDICION CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANISTICO</b>	Código: FO-DI-0XX
	<b>PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO</b>	Versión: 1 Página: 2 de 3
Elaboró: Profesional Universitario MEGI-CALIDAD	Revisó: Secretario de Planeación Profesional Universitario	Aprobó: Comité MECI - CALIDAD - Alcalde

FECHA: 02 OCTUBRE DE 2020

RADICACION: TCBG -3-224

	<p><b>Artículo 176. RONDA HIDRAULICA.</b> La ronda hidráulica de los cuerpos de agua es la franja de terreno no edificable, de uso público, constituida por franjas paralelas a las líneas de borde del cauce permanente, con un ancho suficiente que garantice la amortiguación de crecientes, la recarga hídrica, la preservación ambiental y el equilibrio ecológico.</p> <p>A) Se establece como ronda un ancho no inferior de treinta (30) metros paralelos al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de ríos y quebradas en zonas urbanas no desarrolladas.</p> <p><b>Artículo 178. DEMARCACIÓN DE LAS RONDAS Y ÁREAS DE PROTECCIÓN.</b> La demarcación en los planos oficiales de las rondas y áreas de protección de los cuerpos de agua en el municipio estará a cargo de la Oficina de Planeación Municipal, con base en los estudios técnicos que deben contar con el visto bueno de la autoridad ambiental competente.</p> <p><b>Artículo 179. USOS.</b> En las zonas de protección de los recursos hídricos se permiten los siguientes usos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Forestal, siempre y cuando no se empleen especies vegetales que afecten el recurso hídrico.</li> <li>• Recreación pasiva, eliminando impactos ecológicos negativos y reduciendo al mínimo el uso de zonas duras.</li> </ul>
<b>PATRIMONIO DE INTERES CULTURAL</b>	NINGUNA
<b>OTRAS AFECTACIONES</b>	NINGUNA
<b>OBSERVACIONES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dar cumplimiento a la Normas Sismo Resistente Colombiana (NSR-2010) Ley 430 del 97 Según su categoría</li> <li>• Anexar Factibilidad de servicio públicos, con planos de esquemas, enlace al servicio público (acueducto, red eléctrica.)</li> <li>• El presente concepto de uso de suelo se expide con base en el Acuerdo 29 del 2001 Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T) y/o Decretos que lo reglamentan.</li> <li>• El presente concepto es de carácter informativo. No constituye un permiso de funcionamiento. Ni otorga derechos ni obligaciones al peticionario. (Numeral 3 Artículo 51 del Decreto 1469 de 2010, recopilado por el Decreto 1077 de 2015)</li> <li>• Los usos que se pueden ejercer en el predio son los autorizados por la respectiva licencia de construcción.</li> </ul>	
<b>CONCEPTO DE NORMA SEGUN ACUERDO 029 DEL 2001 P. O. T. (VIGENTE)</b>	
<b>FOTOGRAFIA AEREA DEL PREDIO DE ESTUDIO</b>	



	<b>FORMATO EXPEDICION CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANISTICO</b>	Código: FO-DI-0XX
	<b>PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO</b>	Versión: 1
	Elaboró: Profesional Universitario MECI-CALIDAD	Revisó: Secretario de Planeación Profesional Universitario

FECHA: 02 OCTUBRE DE 2020

RADICACION: TCBG -3-224

**USO DEL SUELO SEGÚN ACUERDO 029/2001 Y/O DECRETOS QUE LO REGLAMENTAN**

Sección 2. ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO RURAL EN EL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ  
 Para la clasificación de los usos del suelo en la zona rural se establecieron las siguientes zonas: (Ver plano No. 12)

1. ZONA DE PROTECCION
2. ZONA DE CONSERVACION HIDROLOGICA Y DE NACIMIENTOS
3. ZONAS DE AMORTIGUACION DE AREAS PROTEGIDAS
4. ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA
5. ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL
6. ZONA PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA CAMPESTRE.
7. PARQUE DE ACTIVIDAD ECONOMICA
8. CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES
9. ZONA MULTIPLE ESPECIAL

**1. CORREDORES VIALES DE SERVICIOS RURALES**

Esta actividad se encuentra aledaña a las vías de primer orden y puede ser objeto a desarrollos diferentes al uso principal. Se refiere específicamente a la franja paralela a la vía Panamericana, en el tramo comprendido por la proyección de la vía variante y el Plan de Chisnautá en las veredas La Puerta y El Triunfo que debe caracterizarse por un ancho de 200 metros a partir del borde de la vía, catzada de desaceleración y parqueo y aislamiento ambiental de 15 metros. (ver plano No. 12)

**USO PRINCIPAL:** Servicios de rufa: Paradores, restaurantes y estacionamientos, centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías y dulcerías.

**USO COMPATIBLE:** Terminal de transportes terrestre, de pasajeros y de carga.

**USO CONDICIONADO:** Comercio de insumos agropecuarios, agroindustria, industria, establecimiento de vallas y avesos (según lo dispuesto en la ley 140 de 1997), estaciones de servicio, depósitos de gas, centros vacacionales.

Estos usos quedan condicionados al trámite de la licencia ambiental ante la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR.

**USO PROHIBIDO:** Minería y Parcelaciones.

**ÁREA MÍNIMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA:** El área mínima del predio sobre el cual se desarrollará será de (1) una hectárea.

**ÍNDICE DE OCUPACIÓN:** El índice máximo de ocupación será del 20% del área del predio, y el restante 80% es el área a reforestar con especies nativas.

**ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN:** El índice máximo de construcción será del 30% del área del lote.

**VIVIENDA INTERES SOCIAL (Decreto 078 del 22 de Enero de 2003)**

AFUCA	SI	NO	X
-------	----	----	---

**OBSERVACIONES**

\* Presentar anexo: Para solicitar proceso de urbanismo, según artículo 1023 de 2010 anexar plano topográfico actual de la finca, firmado por profesional, plano del proyecto urbanístico, debidamente firmado por arquitecto, certificación expedida por las entidades de servicios públicos domiciliarios, y adicionalmente presentar el contrato compraventa indicando la disponibilidad inmediata actual detallada de afueras y luego del momento de renovación en caso de fundaciones ambientales que realicen un estudio de viabilidad de campo, en donde vayan en grado de otorgar el grupo predial a homologar y pertinencia realidad de la zona demandada.

Nota: Se recomienda actualizar área para que concuerde con la escritura y el certificado de tradición y libertad.

PALOMA VANESSA DE CUENCA  
 CANCELERA

ARCO CARLOS HUMBERTO NOVOA P.  
 DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS



**15.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS**

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA														
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU														
3-224														
ANEXO	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem					
M1	M1: Cerramiento frontal en bloque de ladrillo con concreto pautado y pintado a una altura de 2,00 aprox y base en piedra de corte a una altura de 0,72 m aproximadamente, soportado en 12 columnas en concreto reforzado ancho base 1,6 m y base menor de 0,50 m aprox. Cubierta en teja española a dos aguas con estructura en carpintería de madera.	Replanteo	m2	\$ 2.862,00	37,54	\$ 107.439,48	\$ 71.537.109,79	\$ 952.811,80	m					
		Excavación manual	m3	\$ 27.459,00	1,13	\$ 31.028,87								
		Concreto ciclópeo	m3	\$ 436.218,00	7,51	\$ 3.275.937,18								
		Muro Ladrillo Estructural Pared Sencilla	m2	\$ 154.808,00	150,16	\$ 23.215.636,96								
		Vitrilo Caneca (SGL)	un	\$ 134.900,00	5,00	\$ 674.500,00								
		Pañete liso muros 1:4	m2	\$ 29.300,00	300,32	\$ 8.799.376,00								
		Rajón de piedra	m3	\$ 36.018,00	13,51	\$ 486.603,18								
		Mortero 1:4	m3	\$ 416.400,00	13,51	\$ 5.625.564,00								
		Columna 40CMx30CM	m	\$ 237.222,00	12,00	\$ 2.846.664,00								
		Viga 30 x 40 cm	m	\$ 258.520,00	75,08	\$ 19.409.681,60								
		Teja de Barro natural	m2	\$ 66.448,00	37,54	\$ 2.119.057,92								
		Estructura en madera para teja de Barro	m	\$ 54.260,00	75,08	\$ 4.073.540,80								
		Mano de obra	He	\$ 21.793,00	40,00	\$ 871.720,00								
<b>Total costo directo</b>						\$ 71.537.109,79								
<b>Total Construcción</b>			<b>Metros</b>		75,06	\$ 952.811,80								
M2	M2: Portada compuesta por un portón a dos hojas elaborado en carpintería metálica en ornamentación sencilla con una altura de 2,75 m y ancho de 4,02 m aprox, soportado en dos columnas de piedra con viga de hierro fundido de 0,49 m x 0,49 m y altura de 3,50 metros aproximadamente. Cubierta en teja española a dos aguas con estructura en madera.	Replanteo	m2	\$ 2.862,00	2,00	\$ 5.724,00	\$ 2.587.359,80	\$ 2.587.359,80	un					
		Excavación manual general	m3	\$ 27.459,00	1,00	\$ 27.459,00								
		Relleno en recebo común compactado	m3	\$ 108.274,00	0,40	\$ 43.309,60								
		Concreto ciclópeo	m3	\$ 436.218,00	0,40	\$ 174.487,20								
		Ángulo 1"X1/8" 8M A36	un	\$ 19.792,00	6,00	\$ 118.752,00								
		Rajón de piedra	m3	\$ 36.018,00	1,00	\$ 36.018,00								
		Mortero 1:4	m3	\$ 416.400,00	1,00	\$ 416.400,00								
		Teja de Barro natural	m2	\$ 66.448,00	2,50	\$ 141.120,00								
		Estructura en madera para teja de Barro	m	\$ 54.260,00	12,00	\$ 651.120,00								
		Repisa 8 x 4 cm x2,9m Ordinario	un	\$ 11.792,00	20,00	\$ 235.840,00								
		Soldadura Eléctrica de 3/32" 68 Barras	kg	\$ 49.708,00	2,00	\$ 99.412,00								
		Mano de obra	He	\$ 21.793,00	14,00	\$ 305.102,00								
		Mano de obra HH	He	\$ 41.577,00	8,00	\$ 332.616,00								
<b>Total costo directo</b>						\$ 2.587.359,80								
<b>Total Construcción</b>			<b>Unidad</b>		1,00	\$ 2.587.359,80								
M3	M3: Cerramiento lateral en bloque de ladrillo pintado a una altura de 2,6 m aprox y base en concreto ciclópeo. Cuenta en la parte superior con alambre de seguridad concertina.	Replanteo	m2	\$ 2.862,00	1,46	\$ 4.178,52	\$ 1.823.544,98	\$ 624.501,71	m					
		Excavación manual general	m3	\$ 27.459,00	0,73	\$ 20.045,07								
		Concreto ciclópeo	m3	\$ 436.218,00	0,20	\$ 87.243,60								
		Viga 30 x 40 cm	m	\$ 258.520,00	2,92	\$ 754.678,40								
		Muro divisorio bloque estriado No.5	m2	\$ 36.833,00	7,59	\$ 279.562,47								
		Vitrilo Caneca (SGL)	un	\$ 134.900,00	1,00	\$ 134.900,00								
		Concreto corriente Grava común 3000 PSI	m3	\$ 436.043,00	0,44	\$ 191.858,92								
		Alambre de púas	m	\$ 375,00	5,84	\$ 2.190,00								
		Mano de obra	He	\$ 21.793,00	16,00	\$ 348.688,00								
		<b>Total costo directo</b>									\$ 1.823.544,98			
		<b>Total Construcción</b>			<b>Metros</b>					2,92	\$ 624.501,71			
		M4	M4: Cerramiento lateral con base en piedra a altura de 1,10 metros aprox y malla galvanizada a una altura de 1,30 metros con postes en concreto cada 2 metros aprox.	Replanteo	m2	\$ 2.862,00				2,56	\$ 7.326,72	\$ 1.114.829,18	\$ 218.166,18	m
				Excavación manual general	m3	\$ 27.459,00				0,08	\$ 2.196,72			
Rajón de piedra	m3			\$ 36.018,00	2,81	\$ 101.210,58								
Cerramiento en Malla Eslabonada	m2			\$ 114.519,00	6,64	\$ 760.406,16								
Poste para cerca 11X11X1,5M	un			\$ 23.115,00	3,00	\$ 69.345,00								
Mano de obra	He			\$ 21.793,00	8,00	\$ 174.344,00								
<b>Total costo directo</b>								\$ 1.114.829,18						
<b>Total Construcción</b>			<b>Metros</b>		5,11	\$ 218.166,18								
M5	M5: Tanque de captación en concreto de 1,02 m x 0,72 m y alto de 1 m aprox con un espesor de 0,2 m aproximadamente.	Replanteo	m2	\$ 2.862,00	0,73	\$ 2.089,26	\$ 832.032,24	\$ 832.032,24	Un					
		Excavación manual general	m3	\$ 27.459,00	0,02	\$ 549,18								
		Concreto Corriente Grava Común 3000 PSI	m3	\$ 580.734,00	0,70	\$ 385.513,80								
		Barra Corrugada G-60 1" (6M)	un	\$ 16.317,00	8,00	\$ 130.536,00								
		Tabla Chapa 10X1,8-2CMx2,9M-Ordinario	un	\$ 6.950,00	20,00	\$ 139.000,00								
		Mano de obra	He	\$ 21.793,00	8,00	\$ 174.344,00								
		<b>Total costo directo</b>									\$ 832.032,24			
<b>Total Construcción</b>			<b>Unidad</b>		1,00	\$ 832.032,24								



15.4. PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR
COBERTURA VEGETAL	55.40	M2	\$ 245	\$ 13,573
ORNAMENTALES	5.40	M2	\$ 40,000	\$ 216,000

ESPECIE	DAP (0,10- 0,20 m)	DAP (0,21-0,40m)	DAP (0,40-0,60m)	DAP (> 0,61 m)
CAUCHO	\$ 3.927	\$ 31.417	\$ 130.904	\$ 342.096
PALMA ROBELENI	\$ 16.850	\$ 67.400	\$ 134.800	\$ 168.500

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



**15.5. 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.

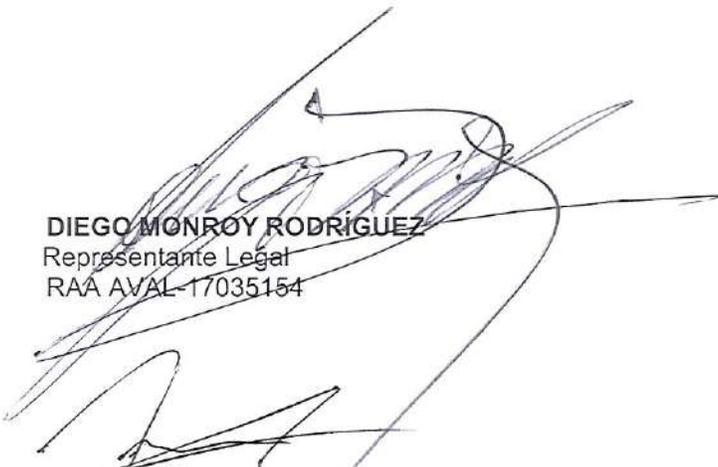
**II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES**

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	\$0	
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$0	
5. Impuesto Predial	\$0	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$0	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$0	
LUCRO CESANTE		
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$0	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$0	
<b>VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE</b>	<b>\$0</b>	

25

Bogotá, D.C., 12 de octubre de 2022.

Cordialmente,

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

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

  
**JOSÉ FELIX ZAMORA MORENO**  
 Director de comité  
 RAA/AVAL-80095537



**ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS**

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.  
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS  
ACTA N° TCBG-3-224**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 12 de octubre de 2022, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato N° 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.

Actúo como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Valor
1	TCBG-3-224	\$115.473.956

**SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40**

Se inició la sesión con la exposición del Comisionado, Sr. Diego Monroy Rodriguez, sobre las características generales y particulares de los inmuebles objeto de estudio en el Municipio de FUSAGASUGA Sector suburbano, 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.



COMITÉ DE AVALÚOS



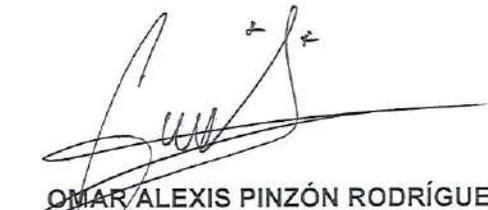
**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**  
Representante Legal  
RAA AVAL-17035154



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



**JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO**  
Director de Comité  
RAA AVAL-80095537



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



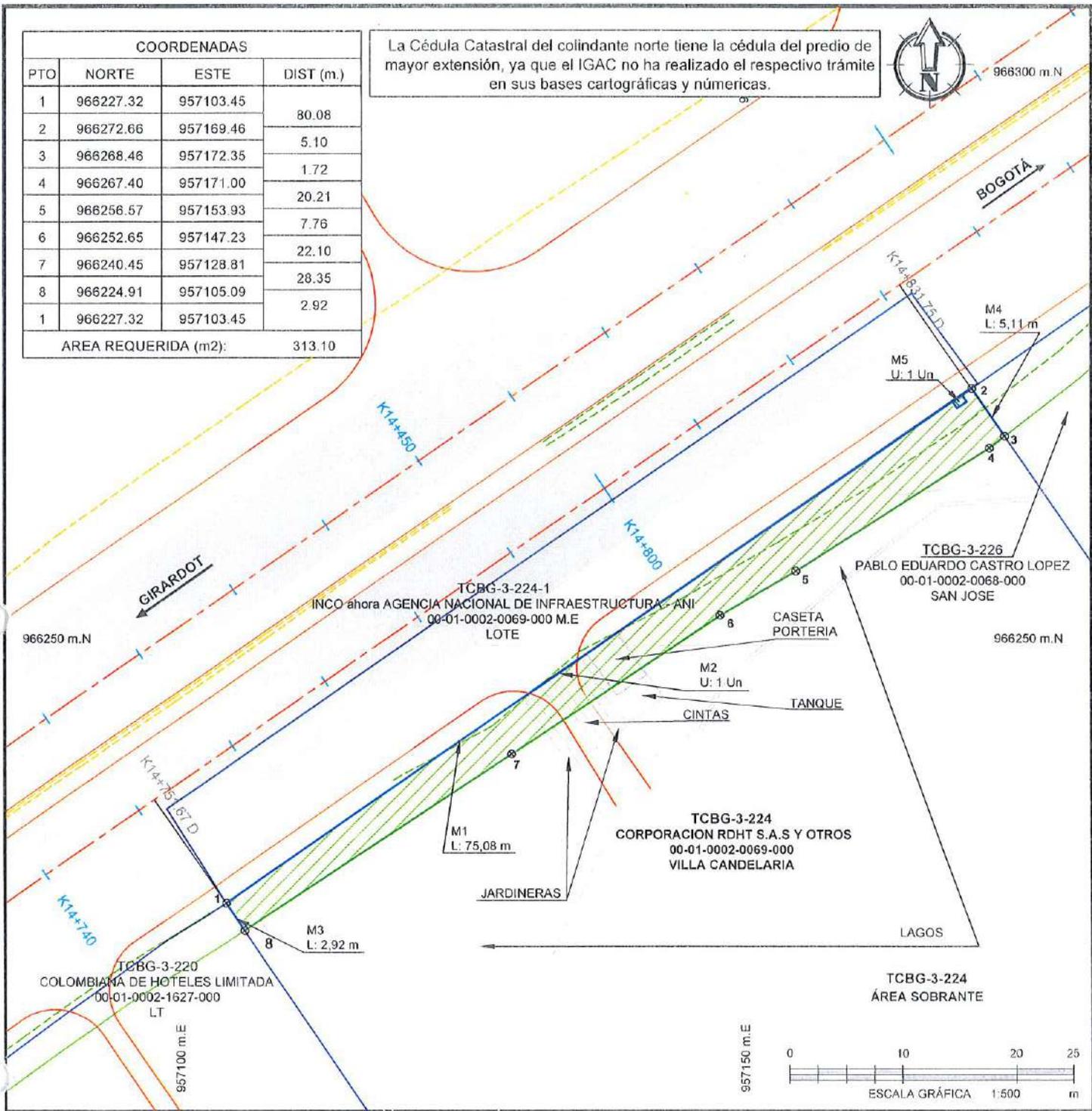


COORDENADAS			
PTO	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	966227.32	957103.45	80.08
2	966272.66	957169.46	
3	966268.46	957172.35	5.10
4	966267.40	957171.00	1.72
5	966256.57	957153.93	20.21
6	966252.65	957147.23	7.76
7	966240.45	957128.81	22.10
8	966224.91	957105.09	28.35
1	966227.32	957103.45	2.92
AREA REQUERIDA (m2):			313.10

La Cédula Catastral del colindante norte tiene la cédula del predio de mayor extensión, ya que el IGAC no ha realizado el respectivo trámite en sus bases cartográficas y numéricas.



966300 m.N



957150 m.E



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

REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN  
 APROBÓ: CESAR AUGUSTO LÓPEZ GALÁN

**CONVENCIONES**

- BORDE VIA PROYECTADA
- EJE VIA PROYECTADA
- LINEA DE COMPRA
- CHAFLAN DE LLENDO
- CHAFLAN DE CORTE
- EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA
- BORDE CICLO RUTA PROYECTADA
- CAMINO O SENDERO
- VIA EXISTENTE
- AREA REQUERIDA
- AREA CONSTRUIDA REQUERIDA
- AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
- AREA REMANENTE
- LINDERO
- POSTE
- CERCAS
- FUENTES HIDRICAS
- LINEA ALTA TENSION

Logos for ANI (Agencia Nacional de Infraestructura), SEG S.A.S (CONSORCIO SEG-FICOPLAN), INCOPLAS, via400 EXPRESS, and Ruta 4 CONSORCIO VIAL.

ELABORÓ: DIANA MARCELA GUIZA BRICEÑO  
 DIBUJÓ: DIANA MARCELA GUIZA BRICEÑO

PROPIETARIO:  
**CORPORACION RDHT S.A.S Y OTROS**

CUADRO DE AREAS (M2)				
AREA REQUERIDA	AREA TOTAL	AREA CONST.	AREA SOBR.	AREA REMAN.
313,10 m <sup>2</sup>	12.010,04 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	11.696,94 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>

FECHA ELAB.: 25/03/2020  
 ESCALA: 1:500

UNIDAD FUNCIONAL: 3  
 PLANO: 1 de 1

No. CATASTRAL: 252900001000000020069000000000  
 FICHA GRAFICA No. TCBG-3-224



**FORMATO EXPEDICION CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANISTICO**

**Código: FO-DI-0XX**

**PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO**

**Versión: 1**

**Página: 1 de 3**

Elaboró: Profesional Universitario  
MECI-CALIDAD

Revisó: Secretario de Planeación  
Profesional Universitario

Aprobó: Comité MECI – CALIDAD - Alcalde

FECHA: 02 OCTUBRE DE 2020

RADICACION: TCBG -3-224

**IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO**

Propietario: **ROMERO SILVA GUILLERMO**  
Número Catastral: **00-01-0002-0069-000**  
Número Matrícula Inmobiliaria: **157-337**  
Área del predio: **12010 m2** NOTA: Según información base catastral  
Área construida: **500 m2** NOTA: Según información base catastral  
Clasificación del Suelo: **CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES**  
Localización: **LA PUERTA (CHINAUTA)**  
Dirección: **VILLA CANDELARIA**  
Datos del solicitante: **CONSORCIO VIAL RUTA 40**  
Numero de recibo: **08-2020002258**

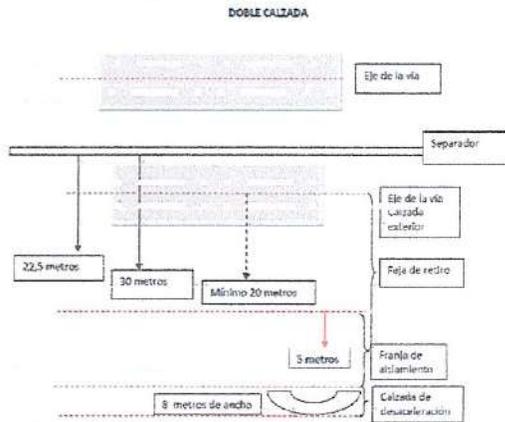
**LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO**

Georeferenciado: **NO** Cuadro de coordenadas: **NO**  
Detalles del Entorno: **NO** Cuadro de mojones y distancias: **NO**  
Curvas de nivel: **NO** Cuadro de áreas: **NO**  
Localización del predio: **SI** Identificación de Vecinos de los predios colindantes: **SI**

**DEFINICIÓN**

**AFECTACIONES HIDRICAS**  
Ronda Hidrica: **NINGUNA**

**AFECTACIONES VIALES**  
**Plan 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.



**NOTA: SE DEBE PARAMENTAR MINIMO 33 MTS A PARTIR DEL EJE DE LA CALZADA EXTERNA DE LA VIA PANAMERICANA**

**AREAS DE RESERVA O ZONA DE PROTECCIÓN:**  
**Artículo 174. P.O.T. DEFINICIÓN.** La zona de conservación hidrológica y protección de nacimientos se refiere al área determinada para la realización de un manejo sostenible de los cuerpos hídricos. (Ríos, quebradas, lagunas, pantanos, humedales, etc.) Comprende el cauce natural, la ronda hidráulica de los cuerpos de agua y las áreas de protección respectivas.

**Artículo 175. P.O.T. CAUCE NATURAL.** El cauce natural es el área de uso público ocupada por una corriente natural al alcanzar niveles máximos por corrientes ordinarias. El cauce debe mantenerse en su estado natural; en caso de riesgo o amenaza podrán ser canalizados y rectificadas algunos tramos, contando con la respectiva autorización de las autoridades ambientales competentes, sin alterar en mayor medida su equilibrio ecológico y cualidades paisajísticas. Bajo ninguna circunstancia los cauces de agua naturales podrán ser rellenados.

	<b>FORMATO EXPEDICION CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANISTICO</b>	<b>Código: FO-DI-0XX</b>
	<b>PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO</b>	<b>Versión: 1</b>
		<b>Página: 2 de 3</b>
Elaboró: Profesional Universitario MECI-CALIDAD	Revisó: Secretario de Planeación Profesional Universitario	Aprobó: Comité MECI – CALIDAD – Alcalde

FECHA: 02 OCTUBRE DE 2020

RADICACION: TCBG -3-224

	<p><b>Artículo 176. RONDA HIDRAULICA.</b> La ronda hidráulica de los cuerpos de agua es la franja de terreno no edificable, de uso público, constituida por franjas paralelas a las líneas de borde del cauce permanente, con un ancho suficiente que garantice la amortiguación de crecientes, la recarga hídrica, la preservación ambiental y el equilibrio ecológico.</p> <p>A) Se establece como ronda un ancho no inferior de treinta (30) metros paralelos al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de ríos y quebradas en zonas urbanas no desarrolladas.</p> <p><b>Artículo 178. DEMARCACIÓN DE LAS RONDAS Y ÁREAS DE PROTECCIÓN.</b> La demarcación en los planos oficiales de las rondas y áreas de protección de los cuerpos de agua en el municipio estará a cargo de la Oficina de Planeación Municipal, con base en los estudios técnicos que deben contar con el visto bueno de la autoridad ambiental competente.</p> <p><b>Artículo 179. USOS.</b> En las zonas de protección de los recursos hídricos se permiten los siguientes usos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Forestal, siempre y cuando no se empleen especies vegetales que afecten el recurso hídrico.</li> </ul> <p>Recreación pasiva, eliminando impactos ecológicos negativos y reduciendo al mínimo el uso de zonas duras</p>
PATRIMONIO DE INTERES CULTURAL	NINGUNA
OTRAS AFECTACIONES	NINGUNA

#### OBSERVACIONES

- Dar cumplimiento a la Normas Sismo Resistente Colombiana (NSR-2010) Ley 400 del 97 Según su categoría
- Anexar Factibilidad de servicio públicos, con planos de esquemas, enlace al servicio público (acueducto, red eléctrica.)
- El presente concepto de uso de suelo se expide con base en el Acuerdo 29 del 2001 Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T) 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 Artículo 51 del Decreto 1469 de 2010, recopilado por el Decreto 1077 de 2015).
- Los usos que se pueden ejercer en el predio son los autorizados por la respectiva licencia de construcción.

#### CONCEPTO DE NORMA SEGÚN ACUERDO 029 DEL 2001 P. O. T. (VIGENTE)

##### FOTOGRAFIA AEREA DEL PREDIO DE ESTUDIO



	<b>FORMATO EXPEDICION CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANISTICO</b>	<b>Código: FO-DI-0XX</b>
	<b>PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO</b>	<b>Versión: 1</b> <b>Página: 3 de 3</b>
<b>Elaboró:</b> Profesional Universitario MECI-CALIDAD	<b>Revisó:</b> Secretario de Planeación Profesional Universitario	<b>Aprobó:</b> Comité MECI – CALIDAD - Alcalde

FECHA: 02 OCTUBRE DE 2020

RADICACION: TCBG -3-224

## USO DEL SUELO SEGÚN ACUERDO 029/2001 Y/O DECRETOS QUE LO REGLAMENTAN

### Sección 2. ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO RURAL EN EL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ

Para la clasificación de los usos del suelo en la zona rural se establecen las siguientes zonas: (Ver plano No. 12)

1. ZONA DE PROTECCION
2. ZONA DE CONSERVACION HIDROLOGICA Y DE NACIMIENTOS
3. ZONAS DE AMORTIGUACION DE AREAS PROTEGIDAS
4. ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA
5. ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL
6. ZONA PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA CAMPESTRE.
7. PARQUE DE ACTIVIDAD ECONOMICA
8. **CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES**
9. ZONA MULTIPLE ESPECIAL

#### 1. CORREDORES VIALES DE SERVICIOS RURALES

Esta actividad se encuentra aledaña a las vías de primer orden y puede ser objeto a desarrollos diferentes al uso principal. Se refiere específicamente a la franja paralela a la vía Panamericana, en el tramo comprendido por la proyección de la vía variante y el Plan de Chinauta en las veredas La Puerta y El Triunfo que debe caracterizarse por un ancho de 200 metros a partir del borde de la vía, calzada de desaceleración y parqueo y aislamiento ambiental de 15 metros. (ver plano No. 12)

**USO PRINCIPAL:** Servicios de ruta: Paradores, restaurantes y estacionamientos, centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías y ciclovías.

**USO COMPATIBLE:** Terminal de transportes terrestre, de pasajeros y de carga.

**USO CONDICIONADO:** Comercio de insumos agropecuarios, agroindustria, industria, establecimiento de vallas y avisos (según lo dispuesto en la ley 140 de 1997), estaciones de servicio, depósitos de gas, centros vacacionales.

Estos usos quedan condicionados al trámite de la licencia ambiental ante la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR.

**USO PROHIBIDO:** Minería y Parcelaciones.

**ÁREA MÍNIMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA:** El área mínima del predio sobre el cual se desarrollará será de (1) una hectárea.

**ÍNDICE DE OCUPACIÓN:** El índice máximo de ocupación será del 20% del área del predio, y el restante 80% es el área a reforestar con especies nativas.

**ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN:** El índice máximo de construcción será del 30% del área del lote.

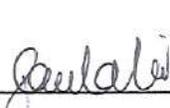
#### VIVIENDA INTERES SOCIAL (Decreto 075 del 23 de Enero de 2003)

APLICA	SI	NO	X
--------	----	----	---

#### OBSERVACIONES

- Presentar anteproyecto. Para solicitar proceso de urbanismo, según resolución 1002 de 2010 anexas: plano topográfico objeto de la solicitud, firmado por profesional; plano del proyecto urbanístico, debidamente firmado por arquitecto; certificación expedida por las empresas de servicios públicos domiciliarios, o autoridad municipal o distrital competente indicando la disponibilidad inmediata; estudio detallados de amenaza y riesgo por fenómeno de remoción en masa e inundaciones ambientales que señalen las medidas de mitigación de riesgos, en predios ubicados en zonas de amenaza de origen geotécnico o hidrológico y permitan la viabilidad de futuros desarrollos.

Nota: Se recomienda actualizar área para que coincida con la escritura y el certificado de tradición y libertad.

  
 PAULA VANESSA GIL CUENCA  
 CONTRATISTA

  
 ARQ. CARLOS HUMBERTO NOVOA P.  
 DIRECCION DE INFORMACION Y PLANIFICACION TERRITORIAL  
 DIRECTOR