



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202350000018681**

Bogotá D.C., 11 MAY 2023

Señores:

**NOE HUERTAS VEGA (C.C 79.890.881)- NUDO PROPIETARIO**  
**SARA PATRICIA HUERTAS VEGA (C.C 51.938.849) – NUDA PROPIETARIA**  
**MARÍA OTILIA VEGA MUÑOZ (C.C 41.361.963) - USUFRUCTUARIA**  
**NOE HUERTAS MENDIETA (CC 65.702) - USUFRUCTUARIO**

Predio denominado SIN DIRECCIÓN SAIRI (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)  
Vereda La Puerta  
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. 202350000006311 del 04 de abril de 2023. Predio TCBG-3-368

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 04 del mes de abril del año 2023 expidió la aclaración de Oferta Formal de Compra No. 202350000006311 por medio de la cual se dispone la adquisición de una (1) una

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

  
3966013  
[www.via40express.com](http://www.via40express.com)



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202350000018681**

franja de terreno junto con sus construcciones anexas y sus cultivos y especies ubicadas en las siguientes abscisas: Abscisa Inicial K018+263,02 – Abscisa Final K018+296,86; localizado en la margen Derecha del proyecto AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT, Unidad Funcional 3, a segregarse del Predio denominado SIN DIRECCIÓN SAIRI ubicado en la Vereda la puerta, Municipio de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. 25-290-00-01-00-00-0002-1509-0-00-00-0000, Matrícula Inmobiliaria No. 157-47328 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. TCBG-3-368, cuyos titulares son los señores **NOE HUERTAS VEGA** identificado con cedula de ciudadanía N° 79.890.881 en calidad de NUDO PROPIETARIO, **SARA PATRICIA HUERTAS VEGA** identificada con cedula de ciudadanía N° 51.938.84 en calidad de NUDA PROPIETARIA, **MARÍA OTILIA VEGA MUÑOZ** identificada con cedula de ciudadanía N° 41.361.963 en calidad de USUFRUCTUARIA y el señor **NOE HUERTAS MENDIETA** identificado con cedula de ciudadanía CC 65.702 en calidad de USUFRUCTUARIO.

Que el día 31 del mes de enero del año 2023, se envió al predio la citación con radicado No. 202250000006321 del 04 de abril de 2023, para la notificación personal de la aclaración de la Oferta arriba indicada, a través de la empresa de correo certificado de SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A. 4/72 con número de guía RA419424245CO, citación que fue recibida en su lugar de destino el día 18 de abril de 2023, en la cual se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal, así las cosas y trascurridos cinco (5) hábiles días siguientes al recibo de dicha comunicación sin que a la fecha se haya podido realizar la notificación personal a los titulares inscritos de dicho inmueble, y de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 de la ley 1437 de 2011, se procede a notificar mediante aviso a través del envío integro de la misma, junto con el avalúo comercial correspondiente.

Así mismo, y en virtud de lo consignado en el artículo 69 ibidem, se emite el presente aviso ante la imposibilidad de notificar a los titulares inscritos en consecuencia, y en virtud a lo consignado en el artículo 69 ibidem, se procederá a remitir a la dirección del predio y se realizara la debida publicación en la cartelera y pagina Web del concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI del presente aviso junto con la copia integra de la oferta formal de compra.

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

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

3966013  
www.via40express.com

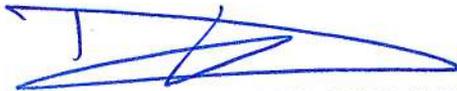




Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000018681**

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**

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202350000006311**

Bogotá D.C., 04 ABR 2023

Señores:

**NOE HUERTAS VEGA (C.C 79.890.881)- NUDO PROPIETARIO**  
**SARA PATRICIA HUERTAS VEGA (C.C 51.938.849) – NUDA PROPIETARIA**  
**MARÍA OTILIA VEGA MUÑOZ (C.C 41.361.963) - USUFRUCTUARIA**  
**NOE HUERTAS MENDIETA (CC 65.702) - USUFRUCTUARIO**

Predio denominado SIN DIRECCIÓN SAIRI (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)  
Vereda La Puerta  
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. 202150000028451 del 12 de julio de 2021, de una franja de terreno junto con sus construcciones anexas y sus cultivos y especies ubicadas en las siguientes abscisas: Abscisa Inicial K018+263,02 Abscisa Final: K018+296,86, localizado en el margen Derecho del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT**, unidad Funcional 3, a segregarse del Predio denominado SIN DIRECCIÓN SAIRI (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Vereda La Puerta, Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-290-00-01-00-00-0002-1509-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-47328** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-3-368**.



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000006311**

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.

El día 17 de julio de 2021, se notificó la Oferta Formal de Compra No. 202150000028451 del 12 de julio de 2021, emitida por el Concesionario y registrada en la anotación No. 016 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 157-47328 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá; en el cual se indicó el valor del avalúo comercial corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.** de fecha 18 de diciembre de 2020. No obstante, en virtud de la dinámica del proyecto, se determinó un nuevo ajuste, por existir cambio de diseños de la UF3 del proyecto; así las cosas, el Concesionario determinó la necesidad de emitir la presente aclaración a la Oferta Formal de Compra 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.202150000028451 del 12 de julio 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-3-368, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado SIN DIRECCIÓN SAIRI (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Vereda La Puerta, Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-290-00-01-00-00-0002-1509-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-47328** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de

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



3906013  
www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000006311**

Fusagasugá. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (34,00 m<sup>2</sup>)**, junto con sus construcciones, mejoras, cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el **01 de NOVIEMBRE de 2022**, por la suma de: **CUARENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$48.874.574)** Correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones, mejoras, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	m2	34,00	\$ 170.000	\$ 5.780.000
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 5.780.000</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	m	26,19	\$ 841.900	\$ 22.049.361
M2	un	3,00	\$ 1.217.600	\$ 3.652.800
M3	m2	6,72	\$ 84.700	\$ 569.184
M4	un	3,00	\$ 5.165.800	\$ 15.497.400
M5	un	1,00	\$ 335.700	\$ 335.700
M6	m	0,69	\$ 148.200	\$ 102.258
M7	m	0,57	\$ 1.270.100	\$ 723.957
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 42.930.660</b>
<b>CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				
Pasto Natural	m2	22,93	\$ 255	\$ 5.847
Eucalipto (D< 0,60 m)	un	1	\$ 158.067	\$ 158.067
<b>TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				<b>\$ 163.914</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 48.874.574</b>

**TOTAL, AVALÚO: CUARENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$48.874.574,00).**

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

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





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000006311**

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 el(la)(los) propietario(a)(s) tendrá(n) un término de **quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad**, bien sea aceptándola o rechazándola, con ocasión de lo cual deberá manifestarlo al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse al número telefónico 3013386685 o a los correos electrónicos [correspondencia@consorcioruta40.com](mailto:correspondencia@consorcioruta40.com), [jsarmiento@consorcioruta40.com](mailto:jsarmiento@consorcioruta40.com) y [predial@consorcioruta40.com](mailto:predial@consorcioruta40.com).

Por otra parte, el Artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el Artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, que fue modificado por el Artículo 10° de la Ley 1882 de 2018, indica que será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que el propietario o poseedor 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 4° 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 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,

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

3996013  
[www.via40express.com](http://www.via40express.com)





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000006311**

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 una medida cautelar, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-47328 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá:

- NUDA PROPIEDAD, a de los señores NOE HUERTAS VEGA y SARA PATRICIA HUERTAS VEGA; constituida mediante Escritura Pública No. 1570 del 21 de junio de 2001 otorgada en la Notaría 48 de Bogotá, acto debidamente inscrito en la anotación No. 007. ✓
- RESERVA DE USUFRUCTO, A favor de los señores NOE HUERTAS MENDIETA y MARIA OTILA VEGA MUÑOZ; constituida mediante Escritura Pública No. 1570 del 21 de junio de 2001 otorgada en la Notaría 48 de Bogotá, acto debidamente inscrito en la anotación No. 008. ✓
- Medida Cautelar, consistente en Oferta de Compra, constituida mediante Oficio No. 28451 del 12 de agosto de 2021 emitido por la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI, debidamente registrado en la anotación No. 016. ✓

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.

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

3906013  
www.via40express.com





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000006311**

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-3-368, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el **1 de NOVIEMBRE 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**

Gerente General Suplente

**VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**

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

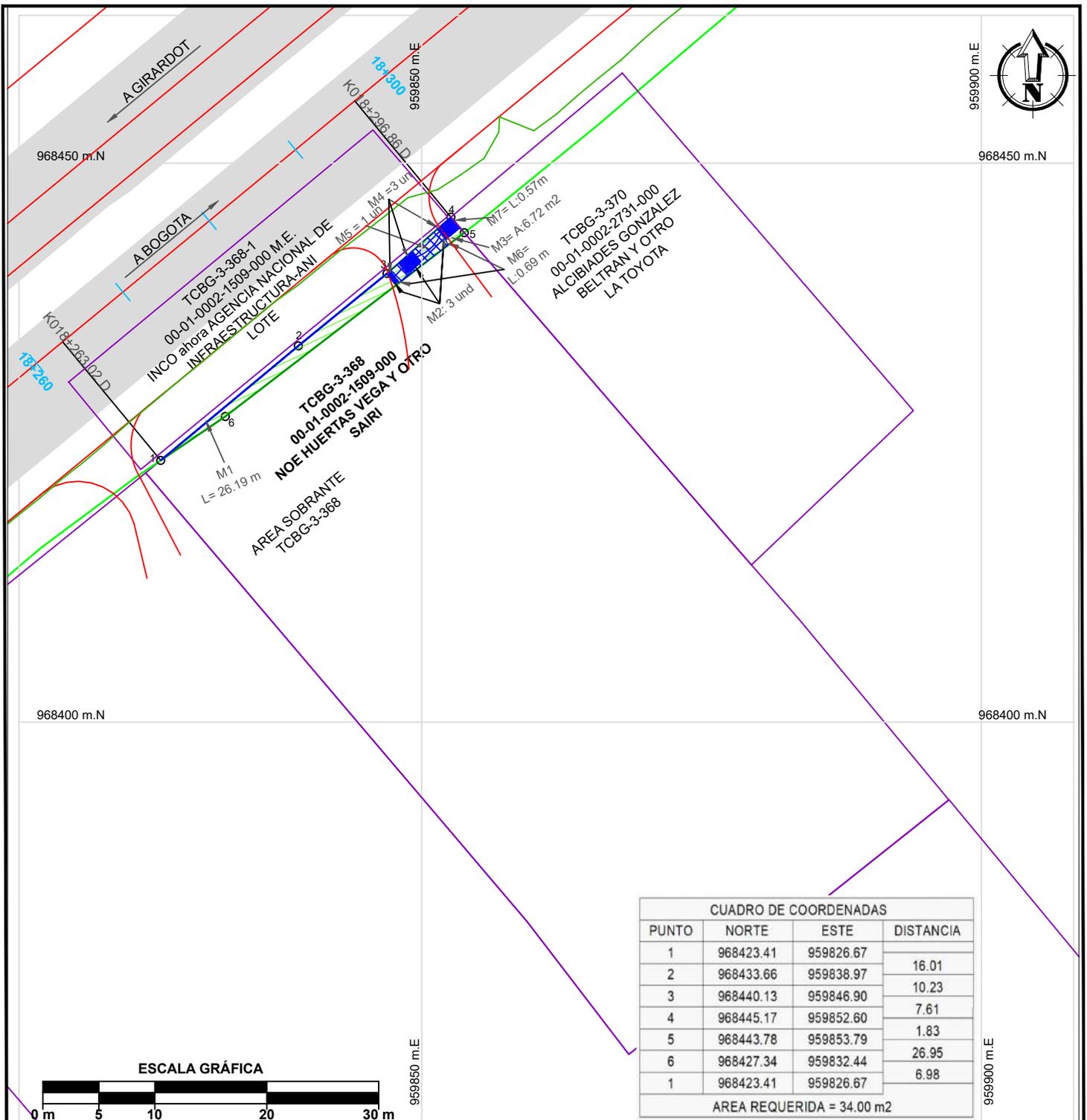
Anexo: Copia de la Ficha Predial, Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Certificación de Uso de Suelo expedida por la Oficina de Planeación del municipio de Fusagasugá.

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |





CUADRO DE COORDENADAS			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	968423.41	959826.67	16.01
2	968433.66	959838.97	
3	968440.13	959846.90	10.23
4	968445.17	959852.60	7.61
5	968443.78	959853.79	1.83
6	968427.34	959832.44	26.95
1	968423.41	959826.67	6.98
AREA REQUERIDA = 34.00 m2			

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

REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN  
 ING. CATASTRAL Y GEODESTA  
 M.P. 25222-116091 CND  
 APROBÓ: ANDRÉS MAURICIO AGUIRRE CANO  
 ING. CATASTRAL Y GEODESTA  
 M.P. 25222-319866 CND

ELABORÓ: MELISSA SANTANA BARRIOS  
 ING. CATASTRAL Y GEODESTA  
 M.P. 25222-340154 CND  
 DIBUJÓ: MELISSA SANTANA BARRIOS  
 ING. CATASTRAL Y GEODESTA  
 M.P. 25222-340154 CND

PROPIETARIO:  
**NOE HUERTAS VEGA Y OTRO**

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

CUADRO DE AREAS (M2)				
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:
34.00 M2	2320.08 M2	0.00 M2	2286.08 M2	0.00 M2

FECHA ELAB.:  
**21/01/2022**  
 ESCALA:  
**1:500**

UNIDAD FUNCIONAL:  
**3**  
 PLANO:  
**1 De 1**

No. CATASTRAL  
**252900001000000021509000000000**  
 FICHA GRAFICA No.  
**TCBG-3-368**

Bogotá D.C., 15 de febrero de 2023

CSI-ANI-OBRA-05186

Al contestar favor citar este consecutivo

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

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

**Asunto. Predial Avalúos:** Resultado de la segunda revisión en atención a las observaciones por parte del concesionario a los avalúos de las entregas Noviembre 1 (Comunicado Vía 40 express 202350000002691 del 17/01/2023), Noviembre 2 (Comunicado Vía 40 Expres 202350000002671 del 17/01/2023), Noviembre 3 (Comunicado Vía 40 Expres PENDIENTE) para la aprobación de Interventoría.

Respetado Doctor,

En atención a los oficios del asunto y verificadas las respuestas emitidas por el Concesionario, referente a las observaciones realizadas a la revisión de cuarenta y un (41) informes de avalúos y según lo dispuesto en el capítulo IV, numeral 8.6, literales (i), (j) del apéndice 7 del contrato de Concesión, la Interventoría procede a la emitir respuesta, en los siguientes términos:

El Concesionario presentó a la Interventoría el Comunicado Vía 40 Expres 202350000005841 del 02/02/2023 con recibido de interventoría el 07/02/2023, solicitando la firma de aprobación de 41 avalúos comerciales corporativos.

Hecha la revisión del caso, de los anteriores cuarenta y un (41) avalúos, la Interventoría aprueba y firma en físico veinte (20) avalúos el día 13/02/2023, se devuelven dos (2) avalúos para ajustes.

Cabe anotar, que de los diecinueve avalúos (19) correspondientes a la entrega de noviembre 2023, tres (3) están pendientes por firma de Interventoría hasta que el Concesionario presente el oficio de respuesta a las observaciones de dicha entrega.

**RESULTADO FIRMA DE APROBACION PARA 22 AVALÚOS**

#	Avalúo	Aprobado Si/No	Comunicaciones	Nota
1	TCBG-1-259	SÍ	Comunicado Vía 40 Expres 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Expres 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 04/nov./2022
2	TCBG-3-027	SÍ	Comunicado Vía 40 Expres 202250000074851, remitiendo los avalúos.	Informe de avalúo fechado el 01/nov./2022

#	Avalúo	Aprobado Si/No	Comunicaciones	Nota
			Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	
3	TCBG-3-142	SÍ	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000076591, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04933 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002671 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 02/mar./2022 Revisión de 25/nov./2022
4	TCBG-3-276	SÍ	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 04/nov./2022
5	TCBG-3-368	SÍ	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 01/nov./2022
6	TCBG-4-034	SÍ	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 18/nov./2022
7	TCBG-4-068	SÍ	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 28/oct./2022
8	TCBG-4-134	SÍ	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos.	Informe de avalúo fechado el 11/nov./2022

#	Avalúo	Aprobado Si/No	Comunicaciones	Nota
			Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	
9	TCBG-4-138	SÍ	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 28/oct./2022
10	TCBG-5-014	SÍ	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 18/nov./2022
11	TCBG-5-015	SÍ	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 18/nov./2022
12	18 TCBG-5-025	SÍ	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 18/nov./2022
13	21 TCBG-5-220	SÍ	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 18/nov./2022

#	Avalúo	Aprobado Si/No	Comunicaciones	Nota
14	22 TCBG-6-156-2	SÍ	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 28/oct./2022
15	23 TCBG-6-319	SÍ	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 04/nov./2022
16	24 TCBG-6-381	SÍ	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 04/nov./2022
17	TCBG-6-406	SÍ	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 18/nov./2022
18	TCBG-6-881	SÍ	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 02/nov./2022
19	TCBG-6-883	SÍ	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 18/nov./2022

#	Avalúo	Aprobado Si/No	Comunicaciones	Nota
20	TCBG-7-024	No	Comunicado Vía 40 Expres 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Expres 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 01/nov./2022 <b>No se aprueba: Se reitera que tanto la ficha como el plano predial aún no han sido aprobados</b>
21	TCBG-7-184	No	Comunicado Vía 40 Expres 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Expres 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 18/nov./2022 <b>No se aprueba: Se reitera la inconsistencia entre las áreas catastral y ficha predial debido a que se trata de un predio baldío.</b>
22	TCBG-7-191	Sí	Comunicado Vía 40 Expres 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Expres 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 28/oct./2022

Cordialmente,

**CARLOS ARTURO  
CONTRERAS  
DURAN**

Formado digitalmente por CARLOS ARTURO CONTRERAS DURAN  
Nombre de inscripción (RNC): Selo-OBRO/OTM-DE  
INSTRUMENTOS, snc CONTRERAS DURAN, snc-CL 13 13 13  
snc-BOGOTÁ D.C., snc-CONTRERAS - 1380 - TERCERA VUELTA  
snc-Numero=1381721, E38, LA 13 2382 23-NOVIEMBRE  
LA 13 2382 23-NOVIEMBRE, LA 13 2382 23-NOVIEMBRE  
snc-OTM=1381721, snc-BOGOTÁ D.C., snc-CONTRERAS  
snc-Numero=1381721, snc-BOGOTÁ D.C., snc-CONTRERAS  
DURAN  
Fecha: 2023/11/17 09:42:40 AM

**CARLOS ARTURO CONTRERAS DURAN**  
Director de Interventoría  
CONSORCIO SEG-INCOPLAN

c.c: Archivo

c.c: Dr. Jorge Elicer Rivillas Herrera, Experto G3-08, VP Ejecutiva, Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.

Proyectó: NC

Revisó: OUC

Aprobó: CACD



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



## AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-3-368

CLASE DE INMUEBLE: SUBURBANO - LOTE DE TERRENO.

DIRECCIÓN: SAIRI

VEREDA: 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., NOVIEMBRE 01 DE 2022



**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**



**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.	MATRICULA INMOBILIARIA .....	5
3.1.	OBSERVACIONES JURÍDICAS .....	5
<b>3.2.</b>	<b>DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR</b> .....	<b>5</b>
3.3.	DELIMITACIÓN DEL SECTOR.....	5
4.2.	ACTIVIDAD PREDOMINANTE .....	6
4.3.	TOPOGRAFÍA .....	6
4.4.	CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS .....	6
4.5.	CONDICIONES AGROLÓGICAS .....	6
4.6.	SERVICIOS PÚBLICOS .....	6
4.7.	SERVICIOS COMUNALES.....	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>8</b>
6.1.	UBICACIÓN .....	8
6.2.	ÁREA DEL TERRENO.....	9
6.3.	LINDEROS.....	9
6.4.	VÍAS DE ACCESO AL PREDIO.....	9
6.5.	UNIDADES FISIOGRÁFICAS .....	9
6.6.	ÁREAS CONSTRUIDAS.....	9



CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS .....	9
6.7. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES .....	10
6.8. CULTIVOS ESPECIES .....	10
7. <b>MÉTODO DE AVALÚO</b> .....	<b>11</b>
8. <b>INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA</b> .....	<b>12</b>
8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS .....	12
8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO .....	12
9. <b>INVESTIGACIÓN DIRECTA</b> .....	<b>12</b>
9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS .....	12
10. <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. SERVIDUMBRES .....	14
10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN .....	14
11. <b>CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS</b> ....	<b>14</b>
11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN .....	14
11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI .....	14
12. <b>CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES</b> .....	<b>15</b>
12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES .....	15
13. <b>CONSIDERACIONES GENERALES</b> .....	<b>16</b>
14. <b>RESULTADO DE AVALÚO</b> .....	<b>17</b>
15. <b>DOCUMENTOS ANEXOS</b> .....	<b>18</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.
- 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:** Sairi.
- 1.8. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K018+263,02 D y abscisa final K018+296,86 D.
- 1.9. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del inmueble se encontró que el predio tiene uso Residencial
- 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 CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES.
- 1.11. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

<b>Cedula. Catastral actual</b>	25-290-00-01-00-00-0002-1509-0-00-00-0000
<b>Área de terreno</b>	0 Ha 2.680 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
<b>Área de construcción</b>	375,0 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
<b>Avalúo Catastral Año 2022</b>	\$ 408.269.000

Fuente: Certificado catastral.

- 1.12. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 13 de octubre de 2022.
- 1.13. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 01 de noviembre de 2022.

**2. DOCUMENTOS CONSULTADOS**

- Ficha Predial del predio TCBG-3-368.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del predio TCBG-3-368
- Certificado Catastral.
- Títulos de Adquisición
- Folio de Matrícula Inmobiliaria 157-47328.



**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

**3.1. PROPIETARIOS:**

NOMBRE	DOCUMENTO	%
NOE HUERTAS VEGA	C.C. 79.890.881	66.66
SARA PATRICIA HUERTAS VEGA	C.C. 51.938.849	33.33
María Otilia Vega Muñoz	C.C. 41.361.963	Usufructuario
Noe Huertas Mendieta	C.C. 65.702	Usufructuario

**3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:**

- Escritura Pública No. 8198 del 01 de julio de 2011 otorgada en la Notaría 29 de Bogotá.
- Escritura Pública No. 2970 del 04 de noviembre de 2014 otorgada en la Notaría 61 de Bogotá.
- Escritura Pública No. 1570 del 21 de junio de 2001 otorgada en la Notaría 48 de Bogotá.

**3.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 157- 47328.**

**3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 157- 47328, sobre el predio objeto de avalúo recaen las siguientes limitaciones de dominio:

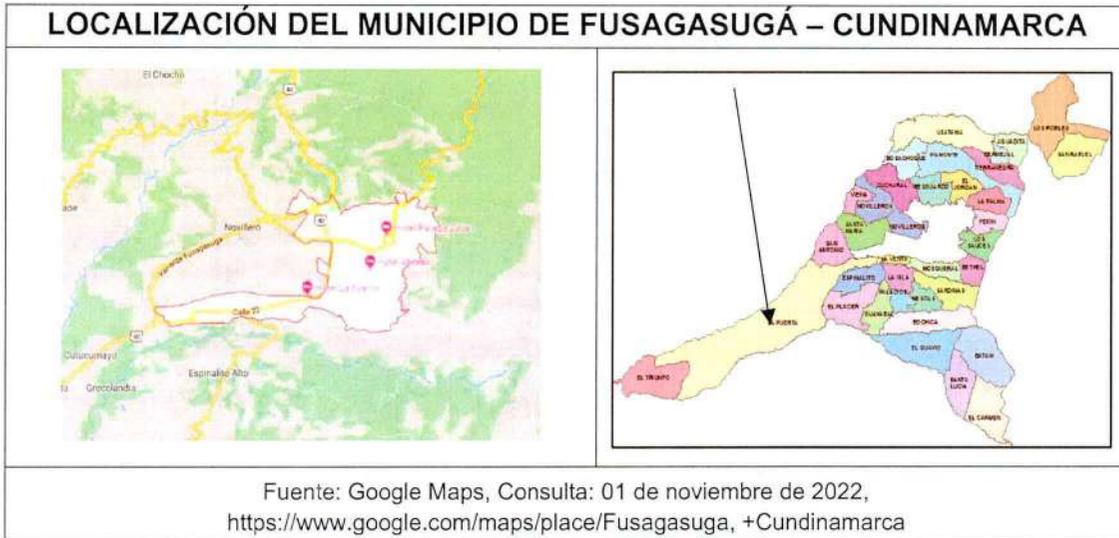
- **Oferta de Compra en bien rural alcance**, mediante Oficio 28451 del 12 de agosto de 2021.
- **Reserva derecho de usufructo**, protocolizada conforme la Escritura Pública No. 1570 del 21 de junio de 2001 otorgada en la Notaría 48 de Bogotá D.C.

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

**4.0. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

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

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



- 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 predio objeto de avalúo es de topografía plana.
- 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 1726 msnm, y la temperatura media anual es de 20 °C y su precipitación media anual es de 1254 milímetros.<sup>2</sup>
- 4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MWXb, y las siguientes características<sup>3</sup>:

6

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MWXb	Cálido seco	Depósitos coluvio aluviales mezclados	Typic Ustorthents, Typic Calciustolls	Superficiales a moderadamente profundos, Bien drenados. Fertilidad media y baja	Muy baja a baja

- 4.6. SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica y gas domiciliario, 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.

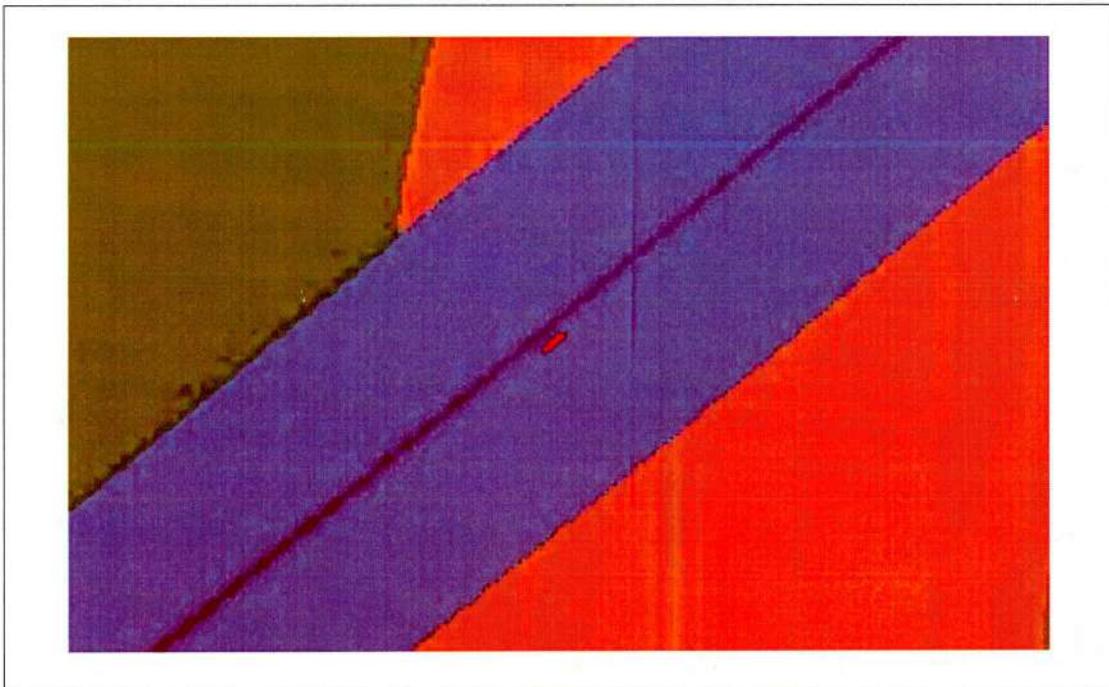
<sup>2</sup> *Ibid.*

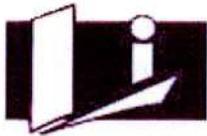
<sup>3</sup> Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Agrología. Estudio General de suelos del Departamento de Cundinamarca. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso, Bogotá D.C., 1994.



**PREDIO TCBG-3-368**

- 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 Suroccidente 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 secretaría de Planeación e Infraestructura de Fusagasugá, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en la zona la cual tiene un uso de **CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES**. (Ver anexo 15.2 – Certificación uso del suelo).





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

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

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

## 6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. **UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado en la vereda La Puerta, el cual se encuentra aproximadamente a 9 Km del perímetro urbano del Municipio de Fusagasugá - Cundinamarca.

8



Fuente: Google Earth, Consulta: 01 de noviembre de 2022.



**PREDIO TCBG-3-368**

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	2.320,08 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA:	34,00 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE:	0,00 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE:	2.286,08 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	34,00 m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial TCBG-3-368.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	33,95 m	INCO ahora AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI (Mj 1 - 4)
SUR	33,93 m	NOE HUERTAS VEGA Y OTRO (Mj 5- 1)
ORIENTE	1,83 m	ALCIBIADES GONZALEZ BELTRAN Y OTRO (Mj 4-5)
OCCIDENTE	0,00 m	NOE HUERTAS VEGA Y OTRO – LINDERO PUNTUAL (1)

Fuente: Ficha predial TCBG-3-368.

9

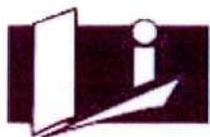
6.4. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por la carretera Nacional Girardot-Bogotá, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con doble calzada en cada sentido.

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

**Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1):** Área: 34,00 m<sup>2</sup> Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido Seco, con topografía plana, el uso actual corresponde a Residencial, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES.

6.6. **ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcción principal.

6.7. **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.



**6.8. 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: Cerca frontal en muro de piedra pisada de 1,10 mts x 0,40 mts de ancho sobre la cerca metálica en tubos metálicos cuadrados de 1,10 mts de alto soportados cada 4,30 mts de separación en tubos metálicos circular rellenos de concreto.	26,19	m	15	Bueno	100
M2: 3 columnas en piedra pisada en forma triangular, 2 de ellas miden 1,60 mts de ancho en su forma más ancha x 1.20 mts de largo x 2,10 mts de alto y una de ellas de 0,40 de ancho x 1,20 mts de largo x 2,10 mts de alto	3,00	un	15	Bueno	100
M3: Entrada en concreto y piedra pisada	6,72	m <sup>2</sup>	20	Bueno	100
M4: Figuras en cemento fundido pintadas ubicadas en la entrada del predio.	3,00	un	15	Bueno	100
M5: Arco en hierro ubicado en la entrada del predio con letras metálicas de 3,10 mts de ancho.	1,00	un	15	Bueno	50
M6: Sardinell en piedra de corte de 0,30 mts de alto x 0,20 mts de ancho	0,69	m	15	Bueno	100
M7: Cerca lateral en piedra pisada de 1.30 metros de alto y 0.40 metros de ancho, sobre ella malla de hierro electrosoldada de 1.40 metros de alto finalizada con 2 hilos de alambre de púas.	0,57	m	20	Bueno	100

10

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

CULTIVO Y/O ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD
Pasto Natural	22,93	m <sup>2</sup>
Eucalipto (D< 0,60 m)	1	un

Fuente: Ficha predial TCBG-3-368.



**7. MÉTODO DE AVALÚO**

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

**MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.**

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

**MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.**

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Ya que no se trata de una edificación nueva, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y la depreciación por estado de conservación, para eso se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, para así hallar el valor actual de la construcción.



**8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA**

**8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:**

**Unidad Fisiográfica 1**

Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno bajo el régimen normativo Corredor Vial de Servicios Rurales se encontraron las siguientes ofertas.

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

**8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:**

**Unidad Fisiográfica 1**

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

ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGÁ												
ÍTEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (m²)	VALOR (m²)	ÁREA (m²)	VALOR / m²	VALOR TOTAL
1	3208054604	Pedro Baquero	Fusagasugá	La Puerta	Lote	\$ 2.200.000.000,00	\$ 1.980.000.000,00	11.500	\$ 172.174	0,00	0	\$ -
2	3105606236	Nelson Campos	Fusagasugá	La Puerta	Casa Quinta	\$ 2.600.000.000,00	\$ 2.340.000.000,00	6.590	\$ 165.797	1.134,00	1100000	\$ 1.247.400,000
3	3114777439	Gabriel	Fusagasugá	La Puerta	Finca	\$ 1.800.000.000,00	\$ 1.620.000.000,00	3.015	\$ 166.527	1.096,00	1020000	\$ 1.117.920,000
4	3204960118	Alfredo Bernal	Fusagasugá	La Puerta	Finca	\$ 950.000.000,00	\$ 855.000.000,00	4.428	\$ 175.023		Global	\$ 80.000,000
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 169.880,13						
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						4.458,03	LÍMITE SUPERIOR	\$ 174.338,16				
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						2,62%	LÍMITE INFERIOR	\$ 165.422,10				

**9. INVESTIGACIÓN DIRECTA**

**9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:**

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



**10. CÁLCULOS VALOR TERRENO**

**10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)**

**Unidad Fisiográfica 1**

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

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

13

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

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

**Unidad Fisiográfica 1**

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

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



**PREDIO TCBG-3-368**

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

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

**10.3. SERVIDUMBRES**

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

**10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN**

El predio objeto de avalúo no 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 CORVINI**

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcción principal.



**PREDIO TCBG-3-368**

La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones anexas.

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	15	100	15,00%	2	10,93%	\$945.237,25	\$103.358,86	\$841.878,39	\$ 841.900
M2	15	100	15,00%	2	10,93%	\$1.367.076,10	\$149.485,67	\$1.217.590,43	\$ 1.217.600
M3	20	100	20,00%	2	14,22%	\$98.690,53	14036,45801	\$84.654,07	\$ 84.700
M4	15	100	15,00%	2	10,93%	\$5.800.000,00	\$634.212,60	\$5.165.787,40	\$ 5.165.800
M5	15	50	30,00%	2	21,53%	\$427.857,70	\$92.133,59	\$335.724,11	\$ 335.700
M6	15	100	15,00%	2	10,93%	\$166.437,67	\$18.199,46	\$148.238,21	\$ 148.200
M7	20	100	20,00%	2	14,22%	\$1.480.734,61	\$210.600,44	\$1.270.134,17	\$ 1.270.100

**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 (Ver anexo 15.4. Presupuesto Cultivos y Especies).

CULTIVO Y/O ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Pasto Natural	22,93	m <sup>2</sup>	\$255
Eucalipto (D< 0,60 m)	1	un	\$158.067

Fuente: Estudio Realizado por Lonja Inmobiliaria de Bogotá, 2022



**13. CONSIDERACIONES GENERALES.**

- El área requerida presenta una ubicación con frente sobre la vía nacional que conduce del municipio de Girardot a Bogotá, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El área requerida esta ubicada en un sector donde hay presencia de desarrollo urbanístico campestre-recreativo, el sector cuenta con todos los servicios públicos.
- El área requerida presenta una topografía definida plana 0-7%.
- El predio objeto de avaluo no presenta servidumbres en el area requerida.
- El predio objeto de avaluo no presenta zonas de proteccion en el area requerida.
- De acuerdo a lo establecido por el Decreto 1170 del 2015, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- 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.

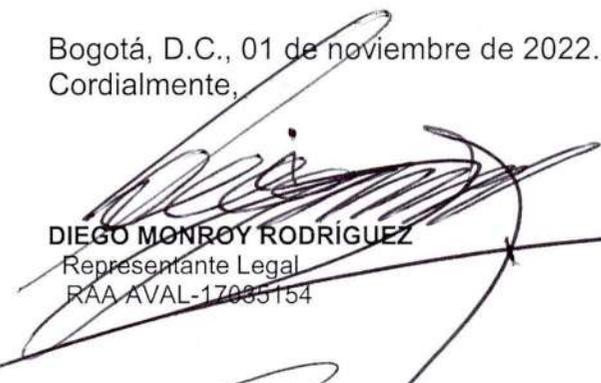


**14. RESULTADO DE AVALÚO**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	m2	34,00	\$ 170.000	\$ 5.780.000
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 5.780.000</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	m	26,19	\$ 841.900	\$ 22.049.361
M2	un	3,00	\$ 1.217.600	\$ 3.652.800
M3	m2	6,72	\$ 84.700	\$ 569.184
M4	un	3,00	\$ 5.165.800	\$ 15.497.400
M5	un	1,00	\$ 335.700	\$ 335.700
M6	m	0,69	\$ 148.200	\$ 102.258
M7	m	0,57	\$ 1.270.100	\$ 723.957
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 42.930.660</b>
<b>CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				
Pasto Natural	m2	22,93	\$ 255	\$ 5.847
Eucalipto (D< 0,60 m)	un	1	\$ 158.067	\$ 158.067
<b>TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				<b>\$ 163.914</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 48.874.574</b>

**TOTAL, AVALÚO: CUARENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$48.874.574,00).**

Bogotá, D.C., 01 de noviembre de 2022.  
Cordialmente,

  
**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**  
Representante Legal  
RAA AVAL-17005154

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

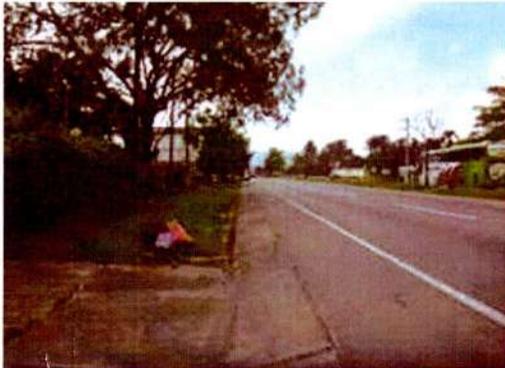
  
**JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO**  
Director de comité  
RAA AVAL-80095537

13 FEB 2023  
SERVENTORIA  
SEG INCOPIA



15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO  
ENTORNO



ENTORNO



CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1



M2

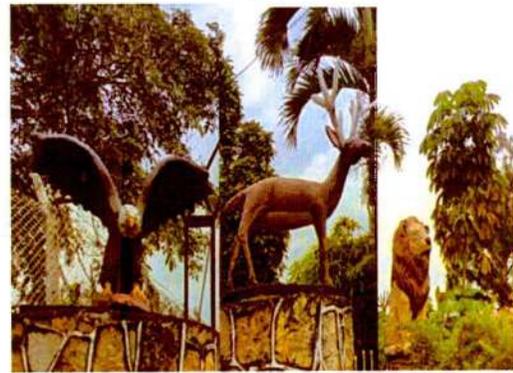


18

M3



M4





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

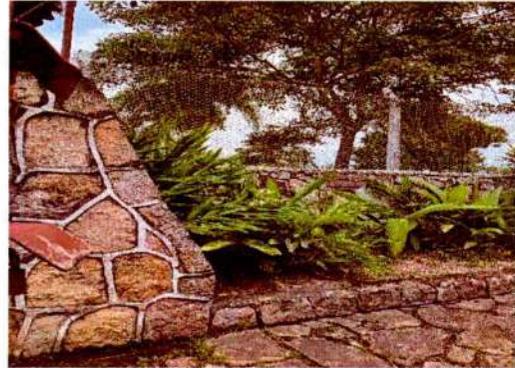


PREDIO TCBG-3-368

M5



M6



M7



19

**CULTIVOS Y ESPECIES**

**PASTOS NATURALES**



**DURANTA**





**15.2. CERTIFICADO USO DE SUELO**

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

FECHA: 17 NOVIEMBRE DE 2020

RADICACIÓN: TCBG -3-368

IDENTIFICACION DEL PREDIO	
Propietario: HUERTAS VEGA SARA-PATRICIA Número Catastral: 00-01-0002-1509-000 Número Matrícula Inmobiliaria: 157-47328 Área de predio: 2880 m <sup>2</sup> NOTA: Según información base catastral Área construida: 373 m <sup>2</sup> NOTA: Según información base catastral Clasificación del Suelo: CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES Localización: LA PUERTA (CHINAUTA) Dirección: SAURI Datos del solicitante: CONSORCIO VIAL RUTA 40 Número de recibó: 08-202009281	
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	
Georreferenciado: NO Cuadro de coordenadas: NO Detalles del Entorno: NO Cuadro de medidas y distancias: NO Curvas de nivel: NO Cuadro de áreas: NO Localización del predio: SI Identificación de Vecinos de los predios colindantes: SI	
DEFINICIÓN	
AFECCIONES HIDRICAS	NINGUNA
AFECCIONES VIALES	<p><b>VIA PANAMERICANA</b></p> <p>Plan Vial:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Faja de retiro forzoso desde borde de vía (Ley 1228 de 2008);</li> <li>Arteriales o de primer orden: Las vías que conforman el sistema Nacional de Carreteras o red vial Nacional 80 metros.</li> <li>Franje de aislamiento (Decreto 4068 de 2008) 05 metros.</li> <li>Calzada de desaceleración de ingreso al predio (Decreto 4066 de 2008) 00 metros.</li> </ol> <p>NOTA: SE DESACELERAN EN VIGENCIA DE LA RUTA A PARTIR DEL BORDE DE LA CALZADA EXTERNA DE LA VIA PANAMERICANA</p>
ÁREAS DE RESERVA O ZONA DE PROTECCIÓN:	NINGUNA
PATRIMONIO DE INTERÉS CULTURAL	NINGUNA
OTRAS AFECCIONES	NINGUNA

20



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

FECHA: 17 NOVIEMBRE DE 2020

RADICACION: TCBG -3-368

OBSERVACIONES
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dar cumplimiento a la Norma Sismo Resistente Colombiana (NSR-2010) Ley 400 del 97 Según su categoría</li> <li>• Anexar Factibilidad de servicio público, 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 1468 de 2010, reemplazado por el Decreto 1077 de 2018).</li> <li>• Los usos que se pueden ejercer en el predio son los autorizados por la respectiva licencia de construcción.</li> </ul>
CONCEPTO DE NORMA SEGÚN ACUERDO 029 DEL 2001 P. O. T. (VIGENTE)
<p>FOTOGRAFÍA AEREA DEL PREDIO DE ESTUDIO</p>
<p><b>USO DEL SUELO SEGÚN ACUERDO 029/2001 Y/O DECRETOS QUE LO REGLAMENTAN</b>  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:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ZONA DE PROTECCION</li> <li>2. ZONA DE CONSERVACION HIDROLOGICA Y DE NACIMIENTOS</li> <li>3. ZONAS DE AMORTIGUACION DE AREAS PROTEGIDAS</li> <li>4. ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA</li> <li>5. ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL</li> <li>6. ZONA PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA CAMPESTRE</li> <li>7. PARQUE DE ACTIVIDAD ECONOMICA</li> <li>8. CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES</li> <li>9. ZONA MULTIPLE ESPECIAL</li> </ol>



	<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	Aprobó: Comité MECI – CALIDAD - Alcaldía	
			Página: 3 de 3

FECHA: 17 NOVIEMBRE DE 2020

RADICACION: TCBG -3-368

### 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 Chinauti 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
--------	----	----	---

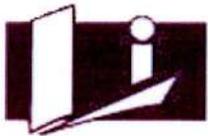
#### OBSERVACIONES

- Presentar anexo: Para iniciar proceso de urbanismo, según resolución 1022 de 2010, anexar plano topográfico objeto de la solicitud, firmado por profesional, plano de loteo urbanístico, delimitación firmada por autoridad competente, así como los servicios de servicios públicos domiciliarios, a autoridad municipal o distrital, con anexos indicando la disponibilidad inmediata: escuela, servicios de tránsito y agua por medio de transporte en masa o fundaciones universitarias que reúnan los requisitos de regulación de riesgos, en zonas ubicadas en zonas de alta vulnerabilidad geológica o hidrológica y permitan la realización de futuros desarrollos.

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

PAULA VANESSA GIL CUENCIA  
CONTRATISTA

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



**15.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS**

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ																	
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU																	
3-368																	
ANEXO	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Unidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem								
M1	Cerca frontal en muro de piedra pisada de 1,10 mts x 0,40 mts de ancho sobre la cerca metálica en tubos metálicos cuadrados de 1,10 mts de alto soportados cada 4,30 mts de separación en tubos metálicos circular rellenos de concreto.	Replanteo	m2	\$ 2.862,00	10,48	\$ 29.993,76	\$ 24.755.763,64	\$ 945.237,25	m								
		Excavación manual general	m3	\$ 22.883,00	11,00	\$ 251.713,00											
		Concreto ciclopeo	m3	\$ 436.218,00	3,14	\$ 1.369.724,52											
		viga 30x40 CM	m	\$ 237.222,00	28,19	\$ 6.212.844,18											
		Zapata corrida	m	\$ 433.156,00	26,19	\$ 11.344.355,64											
		Mortero 1:4	m3	\$ 416.400,00	3,46	\$ 1.440.744,00											
		Rajón de piedra	m3	\$ 36.018,00	11,52	\$ 414.927,36											
		Tubo cerramiento negro 4" (6M) esp. 0,59	m	\$ 46.574,00	6,60	\$ 307.388,40											
		Tubo cerramiento negro 1-1/2" (6M) esp. C	m	\$ 5.318,00	157,87	\$ 838.489,06											
		Barra Cuadrada 9MM (6M)	un	\$ 10.120,00	5,00	\$ 50.600,00											
		Soldadura eléctrica de 3/32 68 barras	kg	\$ 51.151,00	3,00	\$ 153.453,00											
		Concreto corriente grava comun 3000 PSI	m3	\$ 422.939,00	0,48	\$ 203.010,72											
		Mano de obra Metales	Hc	\$ 41.547,00	20,00	\$ 830.940,00											
		Mano de obra	Hc	\$ 21.793,00	60,00	\$ 1.307.580,00											
<b>Total costo directo</b>						<b>\$ 24.755.763,64</b>											
<b>Total Construcción</b>				Metros	26,19	\$ 945.237,25											
M2	3 columnas en piedra pisada en forma triangular, 2 de ellas miden 1,60 mts de ancho en su forma más ancha x 1,20 mts de largo x 2,10 mts de alto y una de ellas de 0,40 de ancho x 1,20 mts de largo x 2,10 mts de alto.	Replanteo	m2	\$ 2.862,00	5,44	\$ 15.569,28	\$ 4.101.228,29	\$ 1.367.076,10	un								
		Excavación manual general	m3	\$ 22.883,00	1,63	\$ 37.299,29											
		Zapata en concreto comun 3000 PSI	m3	\$ 669.521,00	2,72	\$ 1.821.097,12											
		Concreto ciclopeo	m3	\$ 436.218,00	1,63	\$ 711.035,34											
		Mortero 1:4	m3	\$ 416.400,00	1,81	\$ 753.684,00											
		Rajón de piedra	m3	\$ 36.018,00	9,07	\$ 326.683,26											
		Mano de obra	Hc	\$ 21.793,00	20,00	\$ 435.860,00											
		<b>Total costo directo</b>									<b>\$ 4.101.228,29</b>						
		<b>Total Construcción</b>				Unidades				3,00	\$ 1.367.076,10						
		M3	Entrada en concreto y piedra pisada	Replanteo	m2	\$ 2.862,00				6,72	\$ 19.232,64	\$ 663.200,38	\$ 98.690,53	m2			
				Excavación manual general	m3	\$ 22.883,00				1,34	\$ 30.663,22						
				Concreto Corriente Grava Común 3000 PSI	m2	\$ 322.951,00				0,40	\$ 129.180,40						
				Rajón de piedra	m3	\$ 36.018,00				1,34	\$ 48.264,12						
				Mano de obra	Hc	\$ 21.793,00				20,00	\$ 435.860,00						
<b>Total costo directo</b>						<b>\$ 663.200,38</b>											
<b>Total Construcción</b>				Área	6,72	\$ 98.690,53											
M4	Figuras en cemento fundido pintadas ubicadas en la entrada del predio.			Figura según la descripción más transport	m3	\$ 5.800.000,00	3,00	\$ 17.400.000,00	\$ 17.400.000,00	\$ 5.800.000,00	un						
				<b>Total costo directo</b>												<b>\$ 17.400.000,00</b>	
				<b>Total Construcción</b>				Unidades							3,00	\$ 5.800.000,00	
Soporte cotizacion																	
M5	Arco en hierro ubicado en la entrada del predio con letras metálicas de 3,10mts de ancho.	Lamina galvanizada 1 x 2 m cal.26	un	\$ 26.122,00	2,00	\$ 52.244,00	\$ 427.857,70	\$ 427.857,70	un								
		Tubo cerramiento negro 2" (6M) esp. 0,59	m	\$ 16.251,00	6,20	\$ 100.756,20											
		Soldadura eléctrica de 3/32 68 barras	kg	\$ 51.151,00	0,50	\$ 25.575,50											
		Mano de obra Metales	Hc	\$ 41.547,00	6,00	\$ 249.282,00											
		<b>Total costo directo</b>									<b>\$ 427.857,70</b>						
		<b>Total Construcción</b>				Unidad				1,00	\$ 427.857,70						
M6	Sardinel en piedra de corte de 0,30 mts de alto x 0,20 mts de ancho	Replanteo	m2	\$ 2.862,00	0,14	\$ 400,68	\$ 114.841,99	\$ 166.437,67	m								
		Excavación manual general	m3	\$ 22.883,00	0,03	\$ 686,49											
		Concreto ciclopeo	m3	\$ 436.218,00	0,05	\$ 21.810,90											
		Mortero 1:4	m3	\$ 416.400,00	0,01	\$ 3.331,20											
		Rajón de piedra	m3	\$ 36.018,00	0,04	\$ 1.440,72											
		Mano de obra	Hc	\$ 21.793,00	4,00	\$ 87.172,00											
		<b>Total costo directo</b>									<b>\$ 114.841,99</b>						
		<b>Total Construcción</b>				Metros				0,69	\$ 166.437,67						
		M7	Cerca lateral en piedra pisada de 1,30 metros de alto y 0,40 metros de ancho, sobre ella malla de hierro electrosoldada de 1,40 metros de alto finalizada con 2 hilos de alambre de púas.	Replanteo	m2	\$ 2.862,00				0,20	\$ 572,40	\$ 844.018,73	\$ 1.480.734,61	m			
				Excavación manual general	m3	\$ 22.883,00				0,03	\$ 686,49						
Concreto ciclopeo	m3			\$ 436.218,00	0,05	\$ 21.810,90											
viga 30x40 CM	m			\$ 237.222,00	0,57	\$ 135.216,54											
Mortero 1:4	m3			\$ 416.400,00	0,06	\$ 24.984,00											
Rajón de piedra	m3			\$ 36.018,00	0,30	\$ 10.805,40											
Poste Clásico H=1,50M	un			\$ 54.529,00	2,00	\$ 109.058,00											
Malla Estalbonada Cal 10	m2			\$ 62.171,00	0,80	\$ 49.736,80											
Tubo cerramiento negro 4" (6M) esp. 0,59	m			\$ 46.574,00	4,00	\$ 186.296,00											
Tubo cerramiento negro 1-1/2" (6M) esp. C	m			\$ 5.318,00	4,00	\$ 21.272,00											
Barra Cuadrada 9MM (6M)	un			\$ 10.120,00	2,00	\$ 20.240,00											
Soldadura eléctrica de 3/32 68 barras	kg			\$ 51.151,00	1,00	\$ 51.151,00											
Alambre de Púas Cal 16,5	m			\$ 330,00	1,14	\$ 376,20											
Mano de obra Metales	Hc			\$ 41.547,00	3,00	\$ 124.641,00											
Mano de obra	Hc			\$ 21.793,00	4,00	\$ 87.172,00											
<b>Total costo directo</b>						<b>\$ 844.018,73</b>											
<b>Total Construcción</b>				Metros	0,57	\$ 1.480.734,61											

Fuente: Construdata 203



# Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-3-368

		NIT: 901150283-9		Cotización	H28-211
<b>DATOS CLIENTE</b>					
Fecha	15/11/2022				
Nombre	Urbanos y Rurales				
Contacto:	Fernando Skinner				
Teléfono	3133360982				
E mail:	<a href="mailto:efsp1997@gmail.com">efsp1997@gmail.com</a>				
<b>Apreciados señores</b>					
De acuerdo a su solicitud de cotización, nos permitimos presentar a su consideración la propuesta económica de los productos solicitados:					
<b>Proyecto</b>	Figuras de animales				
<b>Item</b>	<b>Descripción</b>	<b>Cant</b>	<b>Vr. Unitario</b>	<b>Vr. Total</b>	<b>IMAGEN - REFERENCIA</b>
1	Esculturas de animales (Leon, aguila, venado) en fibra de vidrio, con estructura interna metalica, pintura en poliester y 3 capas de barniz poliuretano brillante para mayor duración	3	5.800.000	17.400.000	<p style="text-align: center;">\$5 800 000</p>
<b>SUB TOTAL</b>				14.094.000	
<b>IVA</b>				3.306.000	
<b>TOTAL</b>				17.400.000	
<b>Notas Importantes</b>					
1) La presente cotización esta sujeta a cambios según diseño y especificaciones técnicas. 2) El tiempo de entrega es de 60 dias una vez recibida la respectiva Orden de Compra y anticipo 3) La forma de Pago es 50 % anticipo y saldo contraentrega 4) Validez de la Oferta: 15 dias					
<b>Cordialmente,</b>					
HENRY MOJICA DISEÑADOR COMERCIAL / ESCULTOR IDEAS ESCULTURA Y ARTE S.A.S Tel: 5177442 Cels : 3152653377 Cra 57A Bis # 128-19 Bogotá - Colombia <a href="mailto:gerencia@ideasesculturayarte.com">Correo: gerencia@ideasesculturayarte.com</a> <a href="http://www.ideasesculturayarte.com">www.ideasesculturayarte.com</a>					

24



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

ESPECIE	DAP (0,10- 0,20 m)	DAP (0,21-0,40m)	DAP (0,40-0,60m)	DAP (> 0,61 m)
EUCALIPTOS	\$ 4.742	\$ 37.936	\$ 158.067	\$ 413.082

ESPECIE	M2
PASTOS NATURALES	\$ 255

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



**15.5. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.**

**I. CONSIDERACIONES**

- Por solicitud del consorcio Ruta 40, el valor de Notariado y Registro, será reconocido 100% por el solicitante, por lo cual no se estima un valor para este concepto.

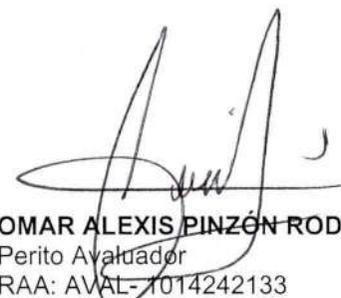
**II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES.**

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	\$ 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	
<b>DAÑO EMERGENTE</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	\$ 0,00	
<b>LUCRO CESANTE</b>	\$ 0,00	
3. INDEMNIZACIÓN		
<b>TOTAL INDEMNIZACIÓN</b>	\$ 0	
<b>SON: CERO PESOS MONEDA CORRIENTE</b>		
El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 01 de noviembre del año 2022, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40,		

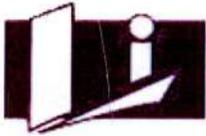
Bogotá, D.C., 01 de noviembre de 2022.

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-3-368**

## **ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS**

### **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C. COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS ACTA N° TCBG-3-368**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 01 de noviembre de 2022, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato N° 68IF2C7748-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

#### **MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS**

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ.

SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN.

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO.

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ.

Actúo como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Total Avalúo
1	TCBG-3-368	\$48.874.574

27

#### **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.

**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**



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO TCBG-3-368**

**COMITÉ DE AVALÚOS**



**DIEGO MONROY RODRIGUEZ**  
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 avaluador  
RAA AVAL-1014242133