



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 20251610030091

Bogotá D.C.,

18 JUN 2025

Señores:

JOSÉ LINO FRANCO CORREA (C.C. 11.385.977)

JULIANA FRANCO CORREA (C.C.39.622.857)

Predio denominado "VILLA MERCEDES" (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Predio denominado "LOTE DE TERRENO" (Según Escritura Pública)

Vereda Bosachoque (Según Folio de Matricula 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:** Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No.20251610028831 del 10 de junio de 2025. Predio TCBG-5-064.

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 10 de junio de 2025 expidió la Oferta Formal de Compra No. 20251610028831 por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un Predio denominado "VILLA MERCEDES" (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) Predio denominado "LOTE DE TERRENO" (Según Escritura Pública) Vereda Bosachoque (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. 25-290-00-02-00-00-00060-055-0-00-00-0000, Matricula Inmobiliaria No. 157-47250 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, ubicado en las siguientes abscisas: Abscisa inicial: K002+545,54 l – Abscisa final: K002+575,54 l; localizado en el margen izquierdo; cuyos titulares del derecho real de dominio son los señores JOSÉ LINO FRANCO CORREA identificado con cedula de



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 20251610030091

ciudadanía N° 11.385.97 y JULIANA FRANCO CORREA identificada con cedula de ciudadana N°39.622.857.

Que se envió al predio objeto de adquisición la citación con numero de radicado No. 20251610028841 de fecha 10 de junio de 2025, por medio de la empresa Inter Rapidísimo S.A., el día 11 de junio de 2025 con guías Nos. 700160328209 y 700160328533, con la finalidad de que acudieran y se notificaran personalmente de la oferta formal de compra, empresa la cual certifico que:  
el envío fue devuelto.

Así mismo, la citación enunciada fue publicada, en las páginas Web de la Concesión Vía 40 Express y de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI, con fecha de fijación 11 de junio de 2025 y desfijado el 17 de junio de 2025, con el fin de notificar a los señores los señores JOSÉ LINO FRANCO CORREA identificado con cedula de ciudadanía No 11.385.97 y JULIANA FRANCO CORREA identificada con cedula de ciudadana N°39.622.857.

En dicho oficio se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal, así las cosas y transcurridos el tiempo necesario para realizar la notificación y 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 realizar la notificación por aviso en los siguientes términos en concordancia con el artículo 69 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Ley 1437 de 2011 en concordancia con el artículo 13 de la ley 9 de 1989:

El Concesionario VÍA 40 EXPRESS S.A.S., en su calidad de delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI, el diez (10) de junio de 2025, expidió la OFERTA FORMAL DE COMPRA, 20251610028831, por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del Predio denominado "VILLA MERCEDES" (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria) Predio denominado "LOTE DE TERRENO" (Según Escritura Pública) Vereda Bosachoque (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. 25-290-00-02-00-00060-055-0-00-00-0000, Matrícula Inmobiliaria No. 157-47250 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. TCBG-5-064.

En tal sentido, se anexan al presente aviso, los siguientes documentos: oferta formal de compra, copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-5-064, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C, del 28 de JUNIO de 2024, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir no objetado por el Interventor.

La notificación del presente acto se realizará con sujeción a las reglas del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en sede administrativa, de acuerdo con lo señalado en los incisos 1, del artículo 13 de la Ley 9 de 1989 y 4 del artículo 61 de la Ley 388 de 1997.



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20251610030091**

Se indica que, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 1, del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, la presente notificación por aviso se considerará surtida al finalizar el día siguiente a la entrega del mismo en el predio objeto de adquisición y/o la desfijación de la publicación de este aviso

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. 20251610028831

Bogotá D.C., 10 JUN 2025

Señores:

**JOSÉ LINO FRANCO CORREA (C.C. 11.385.977)**

**JULIANA FRANCO CORREA (C.C.39.622.857)**

Predio denominado "VILLA MERCEDES" (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Predio denominado "LOTE DE TERRENO" (Según Escritura Pública)

Vereda Bosachoque (Según Folio de Matricula 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 presenta la **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno, construcciones anexas, cultivos y especies ubicados en las siguientes abscisas inicial: Abscisa inicial: K002+545,54 I – Abscisa final: K002+575,54 I; localizado en el margen Izquierdo del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT**, unidad Funcional 5, a segregarse del Predio denominado "VILLA MERCEDES" (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) Predio denominado "LOTE DE TERRENO" (Según Escritura Pública) Vereda Bosachoque (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-290-00-02-00-00-00060-055-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-47250** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-5-064**.

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**



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 20251610028831

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

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere por motivos de utilidad pública y de conformidad al artículo 58 de la ley 388 de 1997, un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. **TCBG-5-064**, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado "VILLA MERCEDES" (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) Predio denominado "LOTE DE TERRENO" (Según Escritura Pública) Vereda Bosachoque (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), del Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-290-00-02-00-00-00060-055-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-47250** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **OCHENTA Y SEIS COMA TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS (86,37 M<sup>2</sup>)**, junto con sus construcciones anexas, cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C**, el 28 de junio de 2024, por la suma de: **DIECINUEVE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$19.762.872,00)**. Correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones anexas, 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                      | ha     | 0,008637  | \$ 1.770.000.000 | \$ 15.287.490        |
| <b>TOTAL TERRENO</b>               |        |           |                  | <b>\$ 15.287.490</b> |
| <b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>       |        |           |                  |                      |
| M1                                 | m2     | 0,12      | \$ 669.600       | \$ 80.352            |
| M2                                 | m      | 19,55     | \$ 72.900        | \$ 1.425.195         |
| M3                                 | m2     | 5,59      | \$ 71.900        | \$ 401.921           |
| M4                                 | m2     | 21,63     | \$ 66.600        | \$ 1.440.558         |
| M5                                 | m      | 2,79      | \$ 72.500        | \$ 202.275           |
| M6                                 | m2     | 6,08      | \$ 114.400       | \$ 695.552           |
| <b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b> |        |           |                  | <b>\$ 4.245.853</b>  |
| <b>CULTIVOS Y ESPECIES</b>         |        |           |                  |                      |
| Guayacán Rosado (D= 0.10-0.20 m)   | un     | 1         | \$ 5.019         | \$ 5.019             |
| Guayacán Rosado (D= 0.20-0.40 m)   | un     | 1         | \$ 40.149        | \$ 40.149            |
| Palma Canarias (D= 0.10-0.20 m)    | un     | 2         | \$ 85.032        | \$ 170.064           |
| Pastos Naturales                   | m2     | 52,95     | \$ 270           | \$ 14.297            |
| <b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>   |        |           |                  | <b>\$ 229.529</b>    |
| <b>TOTAL AVALUO</b>                |        |           |                  | <b>\$ 19.762.872</b> |

Adicionalmente, se reconoce la suma de **UN MILLÓN SEISCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.654.205,00)**, que corresponde al valor de daño



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 20251610028831

emergente por concepto de desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles y Desconexión de servicios públicos, en aplicación del resarcimiento económico de que trata la Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, que será objeto de reconocimiento adicional. Así

| 1. DAÑO EMERGENTE   |                     |  |
|---|---------------------|--|
| ITEM  | MONTO COMPENSADO    | OBSERVACIONES  |
| 1. Notariado y Registro   | \$ 0                |  |
| 2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles   | \$ 1.334.804        | Traslado de 4 juegos en perfiles metálica, dos (2) columpios y dos (2) sube y baja |
| 3. Desconexión de servicios públicos  | \$ 319.401          | Un medidor de acueducto No. D188A37439   |
| 4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional   | \$ 0                |  |
| 5. Impuesto Predial   | \$ 0                |  |
| 6. Adecuación de áreas remanentes   | \$ 0                |  |
| 7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos  | \$ 0                |  |
| <b>DAÑO EMERGENTE</b>   | <b>\$ 1.654.205</b> |  |
| 2. LUCRO CESANTE  |                     |  |
| 1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición  | \$ 0                |  |
| 2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas   | \$ 0                |  |
| <b>LUCRO CESANTE</b>  | <b>\$ 0</b>         |  |
| 3. INDEMNIZACIÓN  |                     |  |
| <b>TOTAL INDEMNIZACIÓN</b>  | <b>\$ 1.654.205</b> |  |
| <b>TOTAL: UN MILLÓN SEISCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE</b>  |                     |  |
| OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 28 de junio de 2024, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante vía correo electrónico |                     |  |

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

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la ley 1882 de 2018, a partir de la notificación de la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual el propietario tendrá un término de **quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad**, bien sea aceptándola o rechazándola, con ocasión de lo cual deberá manifestarlo al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20251610028831**

comunicarse al número telefónico 3013386685 o al correo electrónico [correspondencia@consorcioruta40.com](mailto:correspondencia@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, **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.

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4° 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.



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20251610028831**

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-5-064, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, del 28 de JUNIO de 2024, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Atentamente.



**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 Curaduría Urbana 1 de Fusagasugá.

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |



AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

CÓDIGO

C40-00001-A0

CONCEPTO TÉCNICO PREDIAL

FECHA:

24/05/2018

Página 1 de 1

## INFORME CAMBIO DE FICHA PREDIAL

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

|                        |                                 |
|------------------------|---------------------------------|
| ID INTERNO DEL PREDIO  | TCBG-5-064                      |
| NOMBRE PREDIO          | VILLA MERCEDES                  |
| PROPIETARIO (S)        | JOSÉ LINIO FRANCO CORREA Y OTRO |
| CEDULA CATASTRAL       | 252900002000000060055000000000  |
| MATRICULA INMOBILIARIA | 157-47250                       |
| DEPARTAMENTO           | CUNDINAMARCA                    |
| MUNICIPIO              | FUSAGASUGA                      |
| VEREDA                 | BOSACHOQUE                      |

## Trazabilidad:

|  |            |
|--|------------|
| Fecha de elaboración de FICHA PREDIAL (Anterior) | 10-mar.-21 |
| Fecha de aprobación de FICHA PREDIAL (Anterior)  | 01-jun.-21 |

## Predio Ofertado:

NO

|                   |     |
|-------------------|-----|
| Oficio No.        | N/A |
| Fecha del oficio: | N/A |

## Razones del Cambio en los Insumos:

De conformidad con el Apéndice Técnico 7, Capítulo IV, numeral 8.3, literal (ii), consecutivo (4), a continuación se consignan las razones que dan lugar al cambio en los insumos prediales aprobados en la fecha arriba relacionada.

- Ajuste al Diseño Geométrico
- Cambio de Propietario
- Ajuste al Esquema de Ordenamiento Territorial.

## ¿Motivo?

|  |
|--|
| Acta de aprobación de Interventoría CSI-ANI-OBRA-04337   |
| En el FMI 157-47250 se registra en la anotación No.15 el acto de Compraventa de Derechos de cuota mediante la Escritura Pública 3852 del 2 de noviembre de 2022 de la Notaría Primera de Fusagasuga. |
| La Administración Municipal de Fusagasugá - Cundinamarca adoptó el Ajuste al Esquema de Ordenamiento Territorial mediante el Acuerdo 100-02.01-10 de fecha 18 de octubre de 2023.                    |

**NOTA:** En las razones que dan lugar al cambio de los insumos prediales aprobados se encuentran contenidos los ajustes que correspondan o que apliquen de conformidad con el Apéndice Técnico 7, Capítulo IV, numeral 8.3, literal (a): "Será obligación del Concesionario elaborar las Fichas Prediales, verificando que la información contenida en éstas corresponda con la realidad actualizada de cada inmueble, para lo cual deberá adelantar la revisión, actualización y validación de la información técnica, física, socio-económica y jurídica de todas y cada una de las fichas prediales de los Predios requeridos para la ejecución del proyecto. (...)"

El presente documento ha sido elaborado a solicitud de la entidad contratante, en fecha 24 de noviembre de 2023

## Elaboró:

EFRAIN FELIPE LOZANO BRITO

M.P. 25222-345792 CND

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| UNIDAD FUNCIONAL:   | 5                              |
| PREDIO No. :        | TCBG-5-064                     |
| NOMBRE PROPIETARIO: | JOSE LINO FRANCO CORREA Y OTRA |
| DIRECCION PREDIO:   | VILLA MERCEDES                 |

| No. | DESCRIPCION CONSTRUCCIONES | CANTIDAD | UN |
|-----|----------------------------|----------|----|
|     | N/A                        |          |    |
|     |                            |          |    |
|     |                            |          |    |
|     |                            |          |    |
|     |                            |          |    |
|     |                            |          |    |
|     |                            |          |    |
|     |                            |          |    |

| No. | DESCRIPCION CONSTRUCCIONES ANEXAS  | CANTIDAD | UN |
|-----|--|----------|----|
| 1   | M1: Base en concreto (0,30 x 0,40 m) de 0,30 m de alto, para medidor de acueducto.   | 0,12     | m2 |
| 2   | M2: Cerramiento con muro en bloque de 0,60 m de altura con cubrimiento en pañete y listones de guadua, con pilotes en piedra (0,16 x 0,16 m) de 1,60 m de alto separados cada 1,10 m.  | 19,55    | m  |
| 3   | M3: Zona dura en piedra tallada con cemento, de 0,10 m de espesor.   | 5,59     | m2 |
| 4   | M4: Zona dura con asfalto y recebo o afirmado, espesor 0,05 m.   | 21,63    | m2 |
| 5   | M5: Cerca en postes de concreto con pintura (altura promedio 2,40 m poste), separados cada 2 m con un poste diagonal, de 12 hilos de alambre de púas, cada poste esta anclado a una base en concreto (0,25 x 0,25 m) de 0,10 m de espesor. | 2,79     | m  |
| 6   | M6: Zona dura en concreto de 0,15 m de espesor aproximadamente.  | 6,08     | m2 |
|     |  |          |    |
|     |  |          |    |
|     |  |          |    |

| No. | DESCRIPCION CULTIVOS Y ESPECIES  | CANTIDAD | UN |
|-----|----------------------------------|----------|----|
| 1   | Guayacán rosado (D= 0.10-0.20 m) | 1        | Un |
| 2   | Guayacán rosado (D= 0.20-0.40 m) | 1        | Un |
| 3   | Palma canarias (D= 0.10-0.20 m)  | 2        | Un |
| 4   | Pastos naturales                 | 52,95    | m2 |
|     |                                  |          |    |
|     |                                  |          |    |
|     |                                  |          |    |
|     |                                  |          |    |

*Felipe*

EFRAIN FELIPE LOZANO BRITO  
M.P. 25222-345792 CND  
REPRESENTANTE DEL CONCESIONARIO



AMPLIACION TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - CIRARDÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA 005

CCU

CCU

BOGOTÁ

19/08/2013

Fecha: 24/11/2013

Proyecto: TCBG-S-034



Descripción: valla inicio área arbolada



Descripción: valla final área arbolada. Puertas metálicas



Pavento paralelo



Descripción: valla, valla de concreto, conexión de agua



Descripción: M.L. Herramiento en muro



Descripción: M.L. a las espaldas

1



AMPLIACION TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

COMUNICACION

OP-01000000

REGISTRO FOTOGRÁFICO TIPO A PREDIAL

FECHA

2019-07-27

Página 2 de 3

Fecha

24/11/2023

Predio

TGBG-54094



Descripción: M4, zona dura en asfalto y concreto



Descripción: M5, cerca de postes de energía



Descripción: M6 - Zona Dura



Descripción: M7 Invasión



Descripción: Palma caribea



Descripción: Hoja de trabajo de verificación de inventario



|   |  |  |
|---|--|--|
|  | <b>CERTIFICADO CATASTRAL BÁSICO<br/>TIPO 1</b>                             | <b>Código: FO-PT-036</b>                   |
|   | <b>PLANIFICACIÓN INTEGRAL DEL<br/>TERRITORIO</b>                           | <b>Versión: 3</b>                          |
|   |  | <b>Fecha de Aprobación:<br/>02/06/2021</b> |
|   |  | <b>Página 1 de 2</b>                       |
| <b>Elaboró: Profesional<br/>Universitario</b>                                     | <b>Revisó: Director de<br/>Información y Planificación<br/>Territorial</b> | <b>Aprobó: Comité de Calidad</b>           |

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No. 02 del 2000, Ley 952 de 2005 (Antitrámites), artículo 6, párrafo 3.

**CERTIFICADO No.: GCM-012024-10620**  
**FECHA DE EXPEDICIÓN: 20/03/2024**

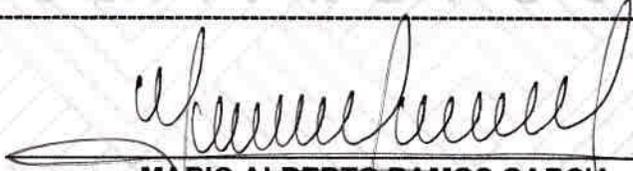
**EL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ**  
**GESTOR CATASTRAL MULTIPROPÓSITO**  
(Habilitado mediante Resolución 765 de 2020 IGAC)

**CERTIFICA**

Que el siguiente predio se encuentra inscrito en la base de datos catastral del Municipio de Fusagasugá:

| INFORMACIÓN FÍSICA  |                             | INFORMACIÓN ECONÓMICA                 |                     |
|---|-----------------------------|---------------------------------------|---------------------|
| <b>DEPARTAMENTO:</b> 25-CUNDINAMARCA<br><b>MUNICIPIO:</b> 290-FUSAGASUGÁ<br><b>NÚMERO PREDIAL NACIONAL:</b> 252900002000000060055000000000<br><b>CÓDIGO HOMOLOGADO:</b> BAF0007RBWD<br><b>NUPRE:</b> BAF0007RBWD<br><b>DIRECCIÓN:</b> VILLA MERCEDES<br><b>MATRÍCULA INMOBILIARIA:</b> 157-47250<br><b>ÁREA DE TERRENO (m<sup>2</sup>):</b> 1320<br><b>ÁREA CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>):</b> 197 |                             | <b>AVALÚO:</b><br><b>\$ 106919000</b> |                     |
| INFORMACIÓN JURÍDICA  |                             |                                       |                     |
| NUMERO DE PROPIETARIO   | NOMBRE DEL PROPIETARIO      | TIPO DE DOCUMENTO                     | NUMERO DE DOCUMENTO |
| 1   | FRANCO CORREA JOSELINO      | C                                     | 11385977            |
| 2   | LOMBO FRANCO JUAN SEBASTIAN | C                                     | 1018431183          |
| <b>TOTAL DE PROPIETARIOS: 2</b>   |                             |                                       |                     |

El presente certificado se expide para **JUZGADOS O ENTIDADES.**

  
**MARIO ALBERTO RAMOS GARCIA**  
**DIRECTOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y GESTION CATASTRAL**

GESTIÓN DOCUMENTAL:  
Original Destinatario

Elaboró: Sebastian Cubillos Hortua – Contratista   
Revisó: Oscar Rivera Aguilar – Auxiliar Administrativo

Dirección: Calle. 6 N° 6 - 24, Alcaldía Fusagasugá - Cundinamarca  
[www.fusagasuga-cundinamarca.gov.co](http://www.fusagasuga-cundinamarca.gov.co)  
[atencioncatastro@fusagasuga-cundinamarca.gov.co](mailto:atencioncatastro@fusagasuga-cundinamarca.gov.co)  
Teléfonos: 886 81 81 – Fax: 886 81 86  
Línea gratuita: 01 8000 12 7070  
Código Postal: 252211

|   |  |                                  |  |
|---|--|----------------------------------|--|
|  | <b>CERTIFICADO CATASTRAL BÁSICO<br/>TIPO 1</b>                             |                                  | <b>Código: FO-PT-036</b>                   |
|   | <b>PLANIFICACIÓN INTEGRAL DEL<br/>TERRITORIO</b>                           |                                  | <b>Versión: 3</b>                          |
|   |  |                                  | <b>Fecha de Aprobación:<br/>02/06/2021</b> |
|   |  |                                  | <b>Página 2 de 2</b>                       |
| <b>Elaboró: Profesional<br/>Universitario</b>                                     | <b>Revisó: Director de<br/>Información y Planificación<br/>Territorial</b> | <b>Aprobó: Comité de Calidad</b> |  |

**NOTAS:**

- La información expedida en los certificados no acredita prueba para establecer actos constitutivos de posesión, ni sanea los vicios de que adolezca la titulación.
- La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de que adolezca la titulación presentada o la posesión del interesado, y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio
- Los datos personales contenidos en el presente documento serán tratados conforme a los principios y deberes definidos en la Ley 1581 de 2012 y demás normas que traten y regulen esta materia.
- El presente Certificado fue emitido en formato digital conforme a la información alfanumérica consignada en el Sistema de Información Catastral del Gestor Catastral de Fusagasugá.
- La base de datos del Gestor Catastral de Fusagasugá no incluye información de los catastros diferentes al municipio de Fusagasugá.
- Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: [atencioncatastro@fusagasugacundinamarca.gov.co](mailto:atencioncatastro@fusagasugacundinamarca.gov.co)


  
**GESTOR CATASTRAL**  
 MULTIPROPÓSITO

Dirección: Calle. 6 N° 6 - 24, Alcaldía Fusagasugá - Cundinamarca  
[www.fusagasuga-cundinamarca.gov.co](http://www.fusagasuga-cundinamarca.gov.co)  
[atencioncatastro@fusagasuga-cundinamarca.gov.co](mailto:atencioncatastro@fusagasuga-cundinamarca.gov.co)  
 Teléfonos: 886 81 81 – Fax: 886 81 86  
 Línea gratuita: 01 8000 12 7070  
 Código Postal: 252211

5-06 A.



**CURADURÍA URBANA 1**

César Augusto Aguilera Sierra  
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

**CONCEPTO DE USO DEL SUELO**

FECHA DE EXPEDICIÓN: RADICADO:

23-NOV-2023 23101085

**CONCEPTO DE USO DEL SUELO**

EL PRESENTE CONCEPTO SE EXPIDE SEGÚN EL NUMERAL 3, ARTÍCULO 2.2.6.1.3.1, DEL DECRETO NACIONAL 1077 DE 2015

**ARTÍCULO 2.2.6.1.3.1. OTRAS ACTUACIONES** [...]aquellas vinculadas con el desarrollo de proyectos urbanísticos o arquitectónicos, que se pueden ejecutar independientemente o con ocasión de la expedición de una licencia [...]

*"3. Concepto de uso del suelo. Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas."*

| DATOS DEL PREDIO       |                     | DATOS DEL SOLICITANTE       |                   |
|------------------------|---------------------|-----------------------------|-------------------|
| Código Catastral       | 00-02-0006-0055-000 | Nombre                      | CONSORCIO RUTA 40 |
| Matrícula Inmobiliaria | 157-47250           | Documento de Identificación | 901019138-1       |
| Vereda                 | BOSACHOQUE          | Referencia Recibo de pago:  | 42541836003862-18 |
| Dirección              | VILLA MERCEDES      |                             |                   |

| USO DEL SUELO SEGÚN EL ACUERDO 100-02.01-10 DE 2023   |  |
|---|--|
| <b>POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN GENERAL Y AJUSTE DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL "POT" DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ, CUNDINAMARCA</b>  |  |
| SUELO SUBURBANO DE VIVIENDA, COMERCIO Y SERVICIOS   |  |
| <b>CLASIFICACIÓN DEL SUELO:</b> Rural   | <b>DESCRIPCIÓN:</b> Son las áreas donde se interrelacionan los usos del suelo urbano con el rural y que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y densidad de manera que se garantice el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios. |
| <b>USO PRINCIPAL:</b> Conservación de flora y fauna. Agropecuario tradicional   | <b>USO COMPATIBLE:</b> Vivienda campestre, Viveros, Infraestructura para Distritos de Adecuación de tierras. Ecoturismo, etnoturismo y agroturismo. Centro Regional Integral de Respuesta - CRIR. Comercio y Servicios Rurales Grupo 1 y 2.                                      |
| <b>USO CONDICIONADO Y/O RESTRINGIDO:</b> Bancos Municipales de Agua (BAMA). Granjas porcícolas y avícolas preexistentes. Comercio y Servicios Rurales Grupo 3. Infraestructura para servicios públicos. | <b>USO PROHIBIDO:</b> Los no mencionados como uso principal, compatible o condicionado   |

1



### CONDICIONAMIENTOS

1. Las zonas del Suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios que De conformidad con el plano FRI-REGLAMENTACIÓN DEL SUELO RURAL se encuentren al interior del clúster de turismo, clúster de la economía del cuidado y de la salud - CECS y clúster de educación, seguirán lo definido en el ARTÍCULO 208 de este Acuerdo.
2. No se autoriza el desarrollo de actividades agropecuarias relacionadas con granjas porcícolas y avícolas a partir de la adopción de la revisión y ajuste del POT. Las granjas preexistentes podrán seguir realizando sus actividades en cumplimiento de los permisos ambientales correspondientes, además, deberán implementar los Planes para la Reducción del Impacto por Olores Ofensivos -PRIO según lo establece la Resolución 1541 de 2013 de ser requeridos por la autoridad ambiental competente.
12. Para la habilitación del uso de suelo de infraestructura para la prestación de servicios públicos, se deberá contar con los estudios técnicos que soporten la necesidad de ubicación de estas infraestructuras (PMAA, PSMV, PGIRS, entre otros), de igual forma deberá contar con previa autorización de las respectivas autoridades ambientales competentes (si son proyectos, obras y actividades sujetos a licencia ambiental según el ARTÍCULO 2.2.3.2.1. Decreto 1076 de 2015, o la norma que la complemente, modifique o sustituya) y tramitar todos los permisos ambientales consignados en el ARTÍCULO 214 del presente Acuerdo a los que aplique.
6. En cumplimiento con el artículo N° 31 numeral 31 de la Ley 99 de 1993, se destinarán a la conservación de la vegetación nativa existente, no menos del 70% del área a desarrollar
18. Las edificaciones desarrolladas en el Suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios debe cumplir con los Estándares Máximos Permisibles de Niveles de Ruido Ambiental definidos en el artículo 17. de la Resolución 627 de 2006 y el artículo 2.2.5.1.2.13. Clasificación de sectores de restricción de ruido Ambiental del Decreto 1076 de 2015. o las normas que lo adicionen, complementen o sustituyan.
23. En ningún caso se permitirá el desarrollo de usos comerciales y de servicios en predios adyacentes a las intersecciones viales.
25. En los casos en que se contemplen infraestructuras complementarias que por su actividad requieran permisos especiales para su funcionamiento, estos deberán ser tramitados ante la autoridad competente.
29. Ecoturismo, etnoturismo y agroturismo
  - a. La Actividad ecoturística de conformidad con los lineamientos de Política Nacional de Ecoturismo Comunitario, y la Ley 300 de 1996 tendrá en cuenta:

"El Ecoturismo es aquella forma de turismo especializado y dirigido que se desarrolla en áreas con un atractivo natural especial y se enmarca dentro de los parámetros del desarrollo humano sostenible. El Ecoturismo busca la recreación, el esparcimiento y la educación del visitante a través de la observación, el estudio de los valores naturales y de los aspectos culturales relacionados con ellos. Por lo tanto, el Ecoturismo es una actividad controlada y dirigida que produce un mínimo impacto sobre los ecosistemas naturales, respeta el patrimonio cultural, educa y sensibiliza a los actores involucrados acerca de la importancia de conservar la naturaleza"

El mismo documento enuncia como pautas las siguientes:
    - Priorizar las actividades en áreas con un atractivo natural especial suficientemente interesante para convocar turistas.
    - Priorizar las actividades en áreas cuyo ecosistema este en capacidad de amortiguar los efectos de un número determinado de visitantes.
    - Establecer con antelación y en forma clara la disponibilidad de acceso físico al área.
    - Determinar la pertinencia jurídica para utilizar el área con fines turísticos. En otras palabras, identificar el tipo de propiedad (privada, colectiva, pública) y las limitaciones en caso de que existan condiciones especiales de uso y manejo.
    - Los equipamientos conexos necesarios para administración o servicios conexos no pueden ser superiores a 100 m2 y deberán ser construidos en materiales que no irrumpen en el paisaje, con las debidas redes de servicios públicos para el aprovisionamiento de agua potable y tratamiento y disposición de aguas residuales y dotación de energía
  - b. De conformidad con la Ley 300 de 1996, el agroturismo es un tipo de turismo especializado en el cual el turista se involucra con el campesino en las labores agrícolas, se desarrolla en actividades vinculadas a la agricultura, ganadería u otra actividad, buscando un ingreso adicional rural. En esta zona se podrá desarrollar el esquema de posadas turísticas rurales, en donde se permitirá a los propietarios de los predios que opten por esta actividad, acondicionar y ampliar su vivienda para tal fin, sin sobrepasar los índices de ocupación y construcción en cada categoría.
  - c. Las posadas turísticas y glampings deberán contar con los requerimientos exigibles por las normas en materia turística y deberán ser construidos en materiales que no irrumpen en el paisaje, con los debidos manejos para el aprovisionamiento de agua potable y tratamiento y disposición de aguas residuales y dotación de energía. Además, se deberá dar cumplimiento a las demás normas y lineamientos que para el desarrollo de este tipo de posadas establezcan las autoridades competentes.



d. Para la ubicación de los glamping se deberán cumplir con las normas establecidas en el ARTÍCULO 215 del presente Acuerdo.

**OTRAS**

**SISTEMA DE EQUIPAMIENTO RURAL**

No Aplica

**USOS DEL SISTEMA ECONÓMICO PRINCIPAL**

**CLÚSTER DE LA ECONOMÍA DEL CUIDADO Y LA SALUD (CECS)**

Las oportunidades económicas que trae consigo la economía del cuidado y la salud, entendiendo la inversión de la pirámide poblacional y la capacidad que tiene el municipio de ofertar estos servicios en la Provincia del Sumapaz, justifican la definición de polígonos en donde se concentren actividades económicas relacionadas con el clúster de la economía del cuidado y la salud en adelante CECS.

Área CECS Panamericana:

Se establece como un área enfocada a los servicios propios de la economía del cuidado y la salud promoviendo la generación de una oferta de empleo formal cualificado que contribuye al crecimiento económico del municipio. Se deberá propender por el aprovechamiento del tránsito masivo de vehículos de la vía Panamericana, dándole una connotación de vitrina comercial al Suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios y al Suelo suburbano de comercio y servicios.

**ALCANCE NORMATIVO**

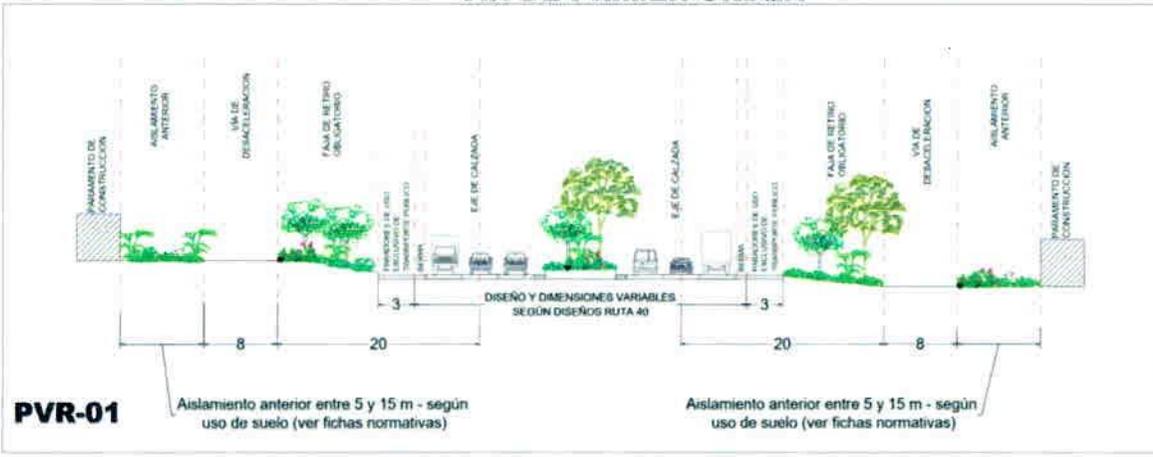
**AFECCIONES**

**AFECCIÓN HÍDRICA: NO APLICA**

**AFECCIÓN VIAL:**

**AUTOPISTA BOGOTÁ-GIRARDOT**

**VÍA DE PRIMER ORDEN**



**PVR-01**



## CURADURÍA URBANA 1

César Augusto Aguilera Sierra  
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

## CONCEPTO DE USO DEL SUELO

### Vías de primer orden

Acorde con el numeral 10 del artículo 1 del Decreto 3600 de 2007 compilado en el Decreto 1077 de 2015 las Vías Arteriales o de Primer Orden se definen como las vías constituidas por las troncales, transversales y accesos a capitales de departamento que cumplen con la función básica de integrar las principales zonas de producción y consumo del país y de este con los demás países.

Está conformado por la Vía nacional o Vía 40 que permite la interconexión con la capital y los departamentos del sur del país, la cual bordea al municipio por la zona Occidental con una longitud de 34,8 kilómetros. Para esta vía, se plantea el perfil PVR-01 el cual contempla una faja de retiro obligatorio de 20 metros a cada lado de la vía, medidos a partir del eje de cada calzada exterior según lo establecido en la Ley 1228 de 2008. Para la zona de la vía nacional que atraviesa suelos suburbanos, área agroindustrial y áreas para equipamientos se debe garantizar una calzada de desaceleración cuyo ancho mínimo debe ser de ocho (8) metros adicionales a la faja de retiro obligatorio y un aislamiento anterior al interior del predio mínimo de diez (10) metros respecto de la calzada de desaceleración.

Se deberán implementar bahías de parqueo para el uso exclusivo del transporte público que permita el ascenso y descenso de pasajeros de manera segura y deberán estar construidos en las zonas en donde exista gran afluencia de habitantes del sector a lo largo de esta vía y tendrán que garantizar como mínimo tres (3) metros de ancho paralelo a las bermas, su longitud estará determinada en función de la aceleración y desaceleración que se requiera en cada uno de los casos. Así mismo, en los tramos de la vía que pasan por suelo suburbano se deberán desarrollar ciclorrutas paralelo a las calzadas.

Para efectos de la expedición de licencias urbanísticas, en los planos topográficos o de localización de los predios se deberán demarcar la calzada de desaceleración y los demás elementos exigidos por la autoridad competente, así como los indicados en este artículo.

Los accesos y salidas de las calzadas de desaceleración deberán ubicarse como mínimo cada trescientos (300) metros.

### OTRAS AFECTACIONES:

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



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



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



l



**CURADURÍA URBANA 1**

**César Augusto Aguilera Sierra**  
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

**CONCEPTO DE USO DEL SUELO**

**FOTOGRAFÍA AÉREA**



**OBSERVACIONES**

- a) El presente concepto de uso de suelo se expide según en el ACUERDO 100-02.01-10 DE 2023 "por el cual se adopta la revisión general y ajuste del plan de ordenamiento territorial -POT del municipio de Fusagasugá, Cundinamarca y/o Decretos que lo reglamentan."
- b) El presente concepto es de carácter informativo. No constituye un permiso de funcionamiento. Ni otorga derechos ni obligaciones al peticionario. (Numeral 3 del Artículo 2.2.6.1.3.1, Sección 3 del Decreto 1077 de 2015 del Artículo 2.2.6.1.3.1.)
- c) Este concepto se expide con base en el artículo 28 de la Ley 1437 DE 2011, por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.
- d) En el caso de existir reglamento de copropiedad los usos serán los estipulados en el mismo
- e) La ampliación de estos conceptos, pueden ser verificados en el ACUERDO 100-02.01-10 DE 2023
- f) LOS USOS QUE SE PUEDEN EJERCER EN EL PREDIO SON LOS AUTORIZADOS POR LA RESPECTIVA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

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

V.B.

**PAULA VANESSA GIL CUENCA**  
**TECNICA ADMINISTRATIVA**

Bogotá D.C., 17 de agosto de 2022

CSI-ANI-OBRA-04337  
Al contestar favor citar este consecutivo

Doctor  
**INGENIERO REGIS DE MIERE**  
Director de Proyecto  
**CONCESSIONARIO 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. Técnico:** Comunicado No 202250000047871. Respuesta a CSI-ANI-OBRA-03954 radicado nuestro 202240000024842 SOLICITUD DE MODIFICACION MEMORANDO TECNICO DE HIDROLOGIA E HIDRAULICA DE DRENAJE LONGITUDINAL Y TRANSVERSAL DEL SECTOR PK1+570 AL 4+700. Unidad Funcional 5. SDM (D-HID-DRE-UF3E-XXXXX-A-SDM-C40HD-57502-A1)

Respetado Doctor,

Atentamente enviamos el pronunciamiento de la especialista en Hidráulica de la Interventoría, correspondiente a la solicitud del asunto, de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Concesión APP 004-Parte General –Capítulo VI – Etapa Preoperativa – Estudios y Diseños – 6.3 Modificaciones y Adecuaciones a los Estudios de Trazado y Diseño Geométrico y/o los Estudios de Detalle.

| ESPECIALIDAD | PRONUNCIAMIENTO   | ESTADO |
|--------------|---|--------|
| Hidráulica   | <b>CSI-CTD-HI-R331-2022-UF5:</b> SOLICITUD DE MODIFICACION MEMORANDO TÉCNICO DE HIDROLOGÍA E HIDRÁULICA DEL DRENAJE LONGITUDINAL Y TRANSVERSAL DEL SECTOR PK1+570 al PK4+700. UNIDAD FUNCIONAL 5. SDM (D-HID-DRE-UF5E-XXXXX-A-SDM-C40HD- 57502-A1). | CUMPLE |

Cordialmente,

CARLOS ARTURO CONTRERAS DURAN  
Firmado digitalmente por CARLOS ARTURO CONTRERAS DURAN  
Fecha: 2022.08.17 15:14:35 -05'00'

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

c.c: Dr. Jorge Eliecer Rivillas Herrera – Experto G3 – 08 – Vicepresidencia Ejecutiva Agencia Nacional de Infraestructura AN  
Elaboró: EV / Aprobó: CACD

### CONCEPTO TÉCNICO

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| <b>CONSECUTIVO</b>          | CSI-CTD-HI-R331-2022-UF5  |
| <b>ESPECIALIDAD</b>         | HIDRÁULICA E HIDROLOGÍA   |
| <b>NOMBRE ESPECIALISTA</b>  | EUGENIA VILLEGAS BÓTERO   |
| <b>PROYECTO</b>             | AMPLIACIÓN TERCER CARRIL BOGOTÁ-GIRARDOT.   |
| <b>ASUNTO</b>               | SOLICITUD DE MODIFICACION MEMORANDO TÉCNICO DE HIDROLOGÍA E HIDRÁULICA DEL DRENAJE LONGITUDINAL Y TRANSVERSAL DEL SECTOR PK1+570 al PK4+700. UNIDAD FUNCIONAL 5. SDM (D-HID-DRE-UF5E-XXXXX-A-SDM-C40HD-57502-A1). |
| <b>UNIDAD FUNCIONAL</b>     | 5   |
| <b>FECHA DE ELABORACIÓN</b> | 17 DE AGOSTO DE 2022  |

### CONSIDERACIONES GENERALES O ANTECEDENTES

El día 18 de febrero del 2022 se recibió la información correspondiente a la solicitud de modificación obras drenaje transversal y longitudinal. Memorando técnico de hidrología e hidráulica de drenaje longitudinal y transversal del sector PK1+570 al 4+700. Unidad funcional 5. SDM (57502).

El día 12 de mayo del 2022 se recibió la información correspondiente a la solicitud de modificación memorando técnico de hidrología e hidráulica de drenaje longitudinal y transversal del sector PK1+570 al 4+700. UNIDAD FUNCIONAL 5. SDM (D-HID-DRE-UF5E-XXXXX-A-SDM-C40HD-57502-A1).

El día 29 de julio del 2022 se recibió la información correspondiente a la solicitud de modificación memorando técnico de hidrología e hidráulica del drenaje longitudinal y transversal del sector PK1+570 al PK4+700. Unidad funcional 5. SDM (D-HID-DRE-UF5E-XXXXX-A-SDM-C40HD-57502-A1). El presente documento contiene la revisión a los documentos, planos y anexos que hacen parte del volumen del asunto.

### INFORMACIÓN RECIBIDA

Se hizo revisión a la información en el vínculo:

[https://drive.google.com/drive/folders/1\\_cLmVkrF61hT95Hjfv8Tq6CYNcm5eKG?usp=sharing](https://drive.google.com/drive/folders/1_cLmVkrF61hT95Hjfv8Tq6CYNcm5eKG?usp=sharing)

A continuación, se presenta el contenido recibido:

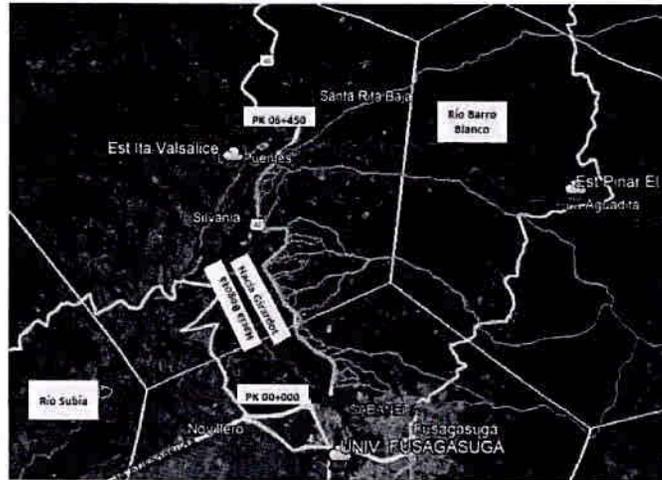
- Subsanación de Observaciones - Ciclo 2
  - 202240000032462
  - RTA OBS CSI ANI OBRA 03954
    - C40HD-52000-B1
      - D-HID-DRL-UF5E-XXXXX-A-PPL-C40HD-52000-B1.pdf
      - D-HID-DRL-UF5E-XXXXX-A-PPL-C40HD-52000-B1.dwg
    - C40HD-55015-B1

- C40HD-55015-B1\_UF5\_5-OHT-RT-01735\_15\_.dwg
- C40HD-55015-B1\_UF5\_5-OHT-RT-01735\_15\_.pdf
- C40HD-55021-B1
  - C40HD-55021-B1-UF5-5-OHT-IZ-02539\_21\_5-OHT-DE-02593\_21\_.dwg
  - C40HD-55021-B1-UF5-5-OHT-IZ-02539\_21\_5-OHT-DE-02593\_21\_.pdf
- C40HD-55028-B0
  - C40HD-55028-B0\_UF5\_5-OHT-IZ-03680\_28\_5-OHT-DE-03723\_28\_.dwg
  - C40HD-55028-B0\_UF5\_5-OHT-IZ-03680\_28\_5-OHT-DE-03723\_28\_.pdf
- C40HD-55031-B1
  - C40HD-55031-B1\_UF5\_5-OHT-IZ-03963\_31\_5-OHT-DE-04030\_31\_.dwg
  - C40HD-55031-B1\_UF5\_5-OHT-IZ-03963\_31\_5-OHT-DE-04030\_31\_.pdf
- C40HD-56024-B1
  - C40HD-56024-B1\_UF5\_5-OHT-DE-03110\_24A\_.dwg
  - C40HD-56024-B1\_UF5\_5-OHT-DE-03110\_24A\_.pdf
- C40HD-57001-B1
  - ANEXO 3. Archivos delimitación CAD
  - ANEXO 4. Caudales de diseño y Tiempos de concentración
  - ANEXO 5. Ficheros-Reportes
  - ANEXO 6. Cuadro Resumen ODT
  - ANEXO 9. Cuadro resumen subdrenes longitudinales
  - ANEXO\_1.\_Inventario\_de\_obras\_transversales
  - ANEXO\_2.\_Informacion\_Recopilada
  - ANEXO\_7.\_Planos\_de\_detalle\_hidraulico\_planta\_y\_perfil
  - ANEXO\_8\_Cuadro\_resumen\_cunetas\_viales, zanjas y escalonadas
  - ANEXO\_10.\_Planos\_drenaje\_longitudinales
  - ANEXO\_11.\_Cuadro\_resumen\_hidroplaneo
  - C40HD-57001-B1\_UF5\_PK01+570-PK04+700.docx
  - C40HD-57001-B1\_UF5\_PK01+570-PK04+700.pdf C40HD-57001-B1\_UF5\_PK01+570-PK04+700

## CONCEPTO TÉCNICO

De acuerdo con la información recibida y revisada, se presentan las siguientes observaciones:

- A. Se recomienda incluir una descripción de los Polígonos de Thiessen dentro del informe, indicando la influencia, mediante abscisas, de cada una de las estaciones en el corredor vial.



**Respuesta interventoría:** Observación subsanada.

- B. Para el tiempo de concentración calculado por la ecuación de Témez, se solicita realizar un cambio en las unidades empleadas para la pendiente media de la cuenca, la cual debe ser de carácter adimensional (m/m) y no expresada en porcentaje. Como sustento, se invita al consultor a revisar la referencia [2.2]. "IROUME A., "Estudio de los Procesos Hidrológicos en una Cuenca Experimental Forestal Andina en Chile", Bosque 18 (1): 1997, Instituto de Manejo Forestal, Valdivia, Chile", expuesta en el Manual de Drenaje para Carreteras del INVIAS, en donde se corrobora la afirmación realizada. Realizar la corrección en el informe.

**Respuesta interventoría:** Observación subsanada.

- C. Se recomienda implementar la mediana de los valores obtenidos para la selección del tiempo de concentración, esto, con el fin de disminuir la influencia que pueden representar los valores extremos calculados mediante ecuaciones empíricas.

**Respuesta interventoría:** Observación subsanada.

- D. En función de las dos observaciones precedentes (B y C), se solicita verificar los posibles cambios producidos en los tiempos de concentración seleccionados y a su vez, en los caudales de diseño. Se recomienda no aproximar los tiempos de concentración mayores a 15 minutos, sino tomar el valor encontrado para seleccionar la intensidad.

**Respuesta interventoría:** Observación subsanada.

- E. Se solicita incluir las memorias de cálculo del tiempo de concentración para las 15 obras de drenaje transversal que se mencionan en el informe, debido a que dentro del archivo "Calculo Tc UF5.xlsx" no se presenta la totalidad de estas.

**Respuesta interventoría:** Se reitera la observación.

**Respuesta consultoría:** Se actualizó la memoria de cálculo en el Anexo 4 "Calculo Tc UF5-B1". En este archivo se presentan los cálculos de tiempo de concentración para todas las cuencas del tramo.

**Respuesta interventoría:** Observación subsanada.

- F. Se recomienda indicar explícitamente dentro del informe los coeficientes de escorrentía empleados para el cálculo de caudales por medio del método racional. Se entiende, a partir de las memorias de cálculo, que se tomaron los valores asociados a áreas no desarrolladas de cultivos en pendiente superior al 7%, no obstante, estos difieren un poco respecto a la referencia bibliográfica citada; se intuye que se ajustaron proporcionalmente a la calibración realizada con los datos tomados en campo.

**Respuesta interventoría:** Observación subsanada.

- G. Se solicita revisar las áreas de escorrentía asociadas a las obras de drenaje transversal. Se encontraron diferencias entre los valores de área que presentan los polígonos en AutoCAD y los reportados en la memoria "Caudales\_ODT\_UF5.xlsx" para las obras: 5-OHT-DE-01569, 5-OHT-DE-01750, 5-BOX-DE-01973, 5-OHT-DE-02164, 5-OHT-DE-02261, 5-OHT-DE-02593, 5-OHT-DE-02832, 5-OHT-DE-03110. De ser necesario, deberán ajustarse los caudales. En lo posible presentar un plano de áreas y no solamente el archivo de delimitación en .dwg.

**Respuesta interventoría:** Observación subsanada.

- H. En la página 38, incluir al final del primer párrafo del numeral 3.3.1. *Coefficientes de escorrentía* el nombre de la tabla correspondiente.

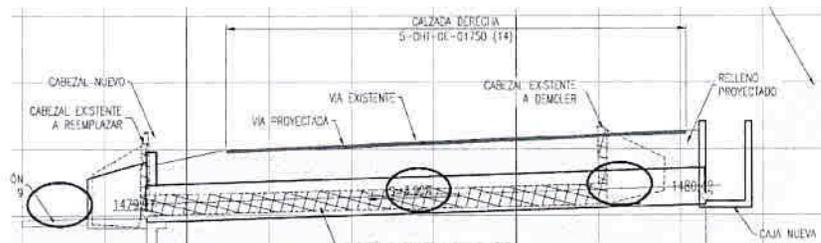
**Respuesta interventoría:** Observación subsanada.

- I. Corregir la referencia cruzada indicada en el párrafo final de la página 40.

**Respuesta interventoría:** Observación subsanada.

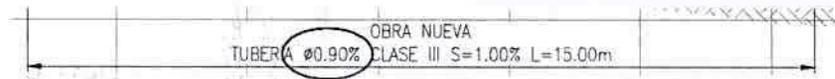
- J. En cuanto a la modelación hidráulica, memorias de cálculo y planos de detalle para las obras de drenaje transversal, se tienen los siguientes comentarios:

- ODT 14: Mejorar la presentación del plano en la vista de perfil de la obra. Las cotas bateas de entrada y salida y la pendiente del conducto, no se logran visualizar claramente.



**Respuesta interventoría:** Observación subsanada.

- ODT 15: La pendiente del conducto presentada en la vista de perfil, dentro de los planos, posee un valor diferente al reportado en la modelación en HY-8 y el cuadro resumen de Excel. Adicionalmente, el diámetro posee un error de digitación en sus unidades, se encuentra asociado a un porcentaje.



**Respuesta interventoría:** Persiste la observación.

**Respuesta consultoría:** Se verificó la información y se actualizaron el plano, el modelo HY8 y el cuadro resumen.

**Respuesta interventoría:** Observación subsanada.

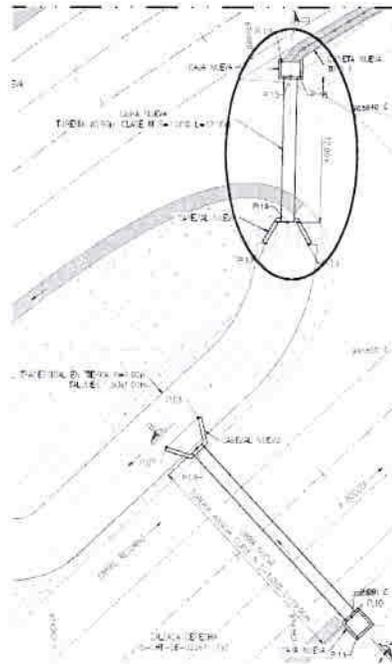
- ODT 16: Al igual que en la ODT 14, las cotas batea no se visualizan fácilmente.

**Respuesta interventoría:** Observación subsanada

- ODT 19: La obra que se presenta en calzada izquierda se encuentra verificada en HY-8 como una alcantarilla circular de 0.9m, mientras que en los planos se presenta como un box-culvert.

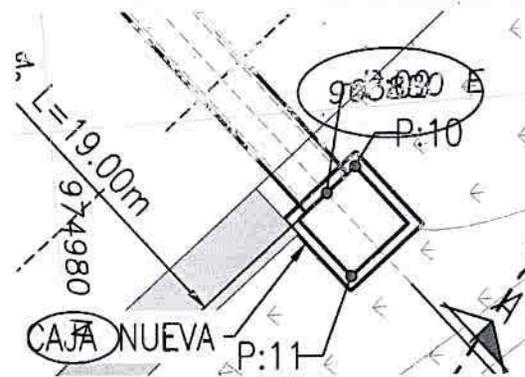
**Respuesta interventoría:** Observación subsanada

Adicionalmente, se solicita realizar la verificación de la obra de paso que se encuentra resaltada en la imagen adjunta.



**Respuesta interventoría:** Observación subsanada

Por último, corregir el cruce de líneas y elementos de la vista en planta.



tradicional como lo  
cumplen con las norm.  
**Respuesta interventor**

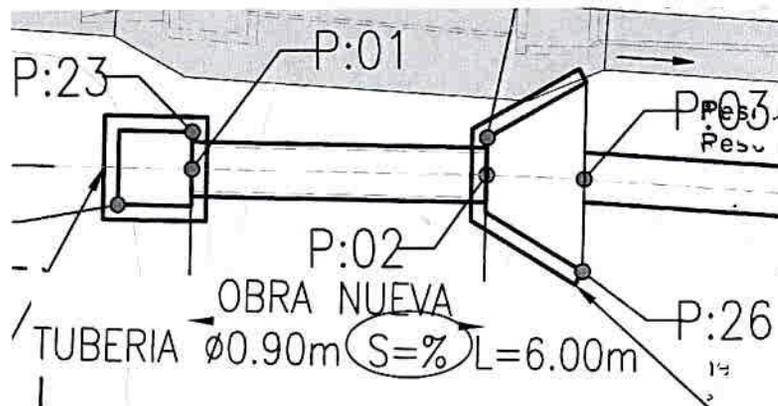
• ODT 31: La tubería ex  
cidad hidráulica para u  
**Respuesta interventor**

Asimismo, se ardega  
una estructura adicio  
mantenerse la propu  
funcionamiento del sí  
magnitud considerable

**Respuesta interventoría:** Observación subsanada

- ODT 21: Se solicita presentar un complemento de la memoria de cálculo adjunta, denominada "21 COLECTOR ODT 21.xlsx", en el cual se indiquen las cotas batea o clave de entrada y salida para cada una de las estructuras, además de la carga hidráulica Hw obtenida para cada caso y su correspondiente relación frente al diámetro de la estructura. De ser posible, indicar a nivel metodológico dentro del informe el procedimiento de cálculo desarrollado, más allá de mencionar la referencia bibliográfica.

Por otra parte, se solicita corregir el valor de pendiente que se encuentra faltante dentro de la siguiente vista en planta:



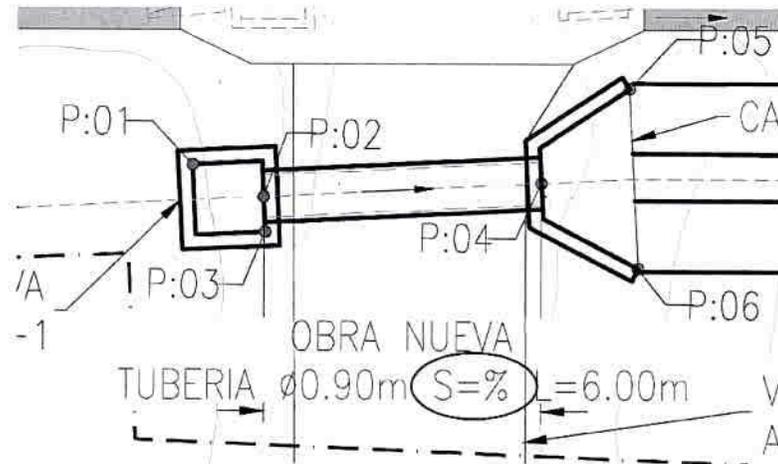
**Respuesta interventoría:** Se reitera la observación para los planos de construcción. Además, se detalla que ninguno de los cuatro tramos de tubería cuenta con relaciones Hw/D inferiores o iguales a 1.20, incumpléndose así con la capacidad hidráulica.

**Respuesta consultoría:** De común acuerdo con la Interventoría del proyecto, se optó por analizar ambos colectores usando modelos de HECRAS. Los nuevos resultados se muestran en la tabla 19 del informe, así como en el Anexo 6 Cuadro Resumen ODT. El modelo en HEC RAS arroja que los valores HW/D son 0.76 para el colector 21 en todas sus cajas.

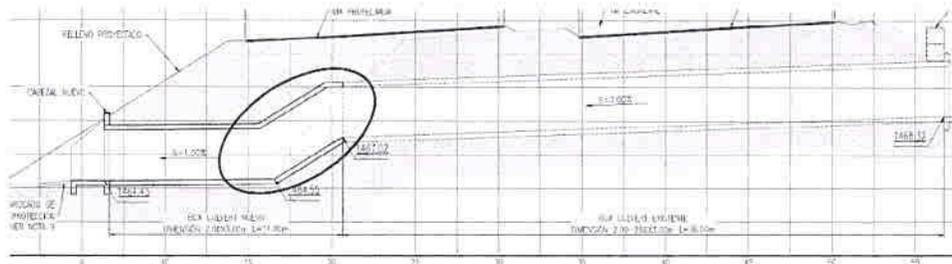
Nota: La metodología de cálculo de colectores del HEC-22 usada en la versión anterior del informe tiende a ser muy conservadora y arroja valores de cabeza a

la entrada de los tubos mayores en comparación con las metodologías más tradicionales como los modelo HEC RAS. Dado que los valores de HEC RAS cumplen con las normas, se adoptó esta metodología.

**Respuesta interventoría:** Observación subsanada.

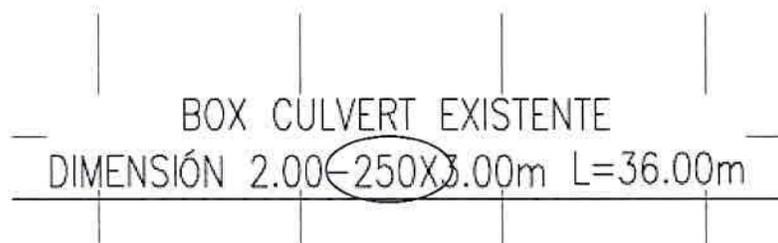


- ODT 22: La pendiente del primer tramo de tubería aparece en HY-8 como 3.6%, mientras que en el plano se indica 3.0%; igualmente, para el segundo tramo se tiene en HY-8 un valor de 1.2%, mientras que en el plano se exhibe un 1.0%. Adicionalmente, se recomienda incluir dentro del plano la longitud y pendiente de la conexión que se resalta en la siguiente imagen:



**Respuesta interventoría:** Observación subsanada

Por otra parte, se solicita corregir la dimensión mostrada para el box-culvert que se presenta a continuación:



**Respuesta interventoría:** Observación subsanada

- ODT 24A: Se solicita presentar un sustento del caudal seleccionado, pues no se encuentran valores asociados dentro del archivo "Caudales\_ODT\_UF5.xlsx".

**Respuesta interventoría:** Observación subsanada

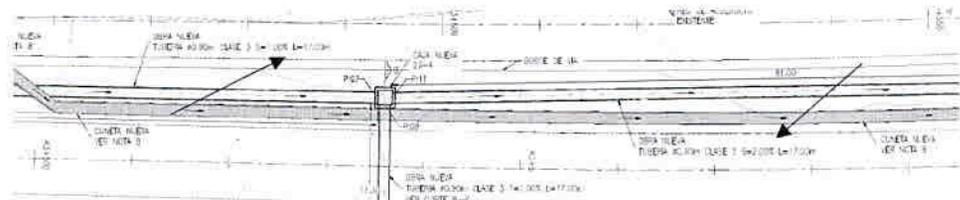
Además, se debe corregir el valor de pendiente presentado en la vista en planta con un valor de  $S=2.38\%$ , pues no coincide con las memorias de cálculo.

**Respuesta interventoría:** Persiste la observación.

**Respuesta consultoría:** Se verificó la información y se actualizaron el plano, el modelo HY8 y el cuadro resumen

**Respuesta interventoría:** Observación subsanada.

- ODT 27: Las tuberías que se indican con las flechas presentan una longitud de 17m en planta cada una, mientras que en los perfiles poseen 81m.



**Respuesta interventoría:** Observación subsanada

Corregir la cota de llegada en las memorias de cálculo, los planos indican 1412.70 y las memorias de cálculo 1412.63.

**Respuesta interventoría:** Observación subsanada

- ODT 28: Al igual que para la ODT 21, se solicita presentar un complemento de la memoria de cálculo adjunta, en el cual se indiquen las cotas batea o clave de entrada y salida para cada una de las estructuras, además de la carga hidráulica  $H_w$  obtenida para cada caso y su correspondiente relación frente al diámetro de la estructura. De ser posible, indicar a nivel metodológico dentro del informe el procedimiento de cálculo desarrollado, más allá de mencionar la referencia bibliográfica.

**Respuesta interventoría:** Se detalla que, de los tramos de tubería, tres de ellos cuentan con relaciones  $H_w/D$  superiores a 1.20, a saber: 1.34, 1.47 y 1.30 incumpliendo así con la capacidad hidráulica.

**Respuesta consultoría:** De común acuerdo con la Interventoría del proyecto, se optó por analizar ambos colectores usando modelos de HECRAS. Los nuevos resultados se muestran en la tabla 19 del informe, así como en el Anexo 6 Cuadro Resumen ODT. El modelo en HEC RAS arroja que los valores  $H_w/D$  son 0.69 y 1.04 para el colector 28. Por tanto, con HEC RAS el colector 28 cumple con la capacidad hidráulica requerida.

Nota: La metodología de cálculo de colectores del HEC-22 usada en la versión anterior del informe tiende a ser muy conservadora y arroja valores de cabeza a la entrada de los tubos mayores en comparación con las metodologías más



modelo HEC KAS. Dado que los v...  
s, se adoptó esta metodología.

ría: Observación subsanada.

stante de 0.6m al final de la obra, no...  
n caudal de 0.95mcs

ría: Persiste la observación

obre la posibilidad de instalar un...  
na que conduzca el flujo en el...  
esta tal como se encuentra es...  
tema ya que el desnivel total entre...  
magnitud...



Responde a la observación: Persiste la observación

Responde a la observación: La ODT 31 es un box existente bajo la vía con sección 2.00x1.85, que aguas debajo de la carretera cambia de sección a tubería de 0.90m de diámetro y luego a tubería de 0.60 m de diámetro, sin embargo, estos cambios ocurren dentro de terreno privado y fuera del área de responsabilidad de la concesión. Luego de la verificación hidráulica se comprobó que estos cambios de diámetro no afectan el comportamiento hidráulico del box, ni ponen en riesgo la operación de la vía. Se pudo evidenciar que el empalme de la tubería de 0.90m con la de 0.60m ocurre mediante una gran caja cerrada, con tapa de acceso y no hay riesgo de desborde del agua. El plano de esta alcantarilla fue actualizado para mostrar esta caja.

Esta caja está ubicada a 50 m del borde externo de la vía y en propiedad privada, por tanto, no es competencia del consorcio hacer cambios en esta estructura.

**Respuesta interventoría:** Observación subsanada.

- ODT 32: El fichero de soporte no corresponde a las características de la obra.

**Respuesta interventoría:** Observación subsanada

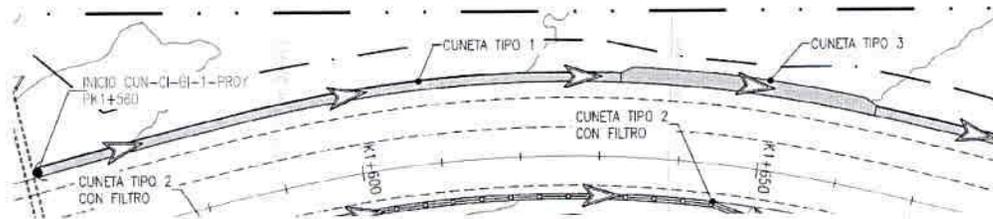
- K) Para el desarrollo del diseño de cunetas, se solicita adjuntar un plano de áreas asociadas a cada una de las obras planteadas.

**Respuesta interventoría:** Persiste la observación

**Respuesta consultoría:** Este plano se encuentra adjunto en el Anexo 3 Archivos delimitación CAD y es mencionado en el informe en el punto correspondiente al diseño de las cuentas en la página 58.

**Respuesta interventoría:** Observación subsanada.

- L) En cuanto a los planos de detalle presentados para las cunetas, se tiene la siguiente observación: se indica en los cuadros resumen que, para el borde izquierdo de la calzada izquierda desde el PK1+560 hasta el PK1+824, se manejará una cuneta Tipo 1. No obstante dentro del plano se encuentra la localización de una cuneta Tipo 3 antes de finalizar el recorrido descrito. Se solicita verificar que todos los planos de obras de drenaje longitudinal sean consecuentes con las tablas de resumen presentadas.



**Respuesta interventoría:** Persiste la observación

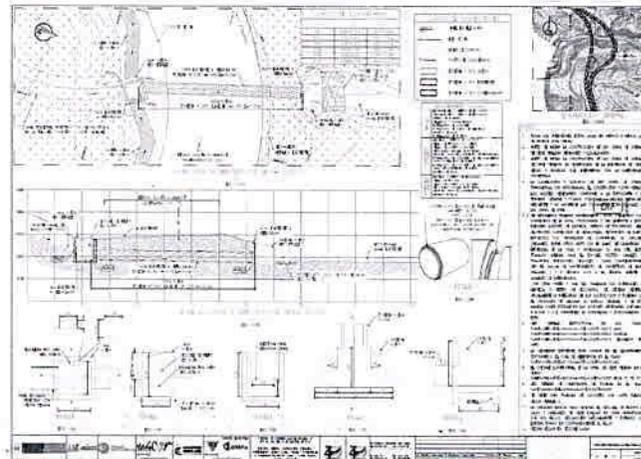
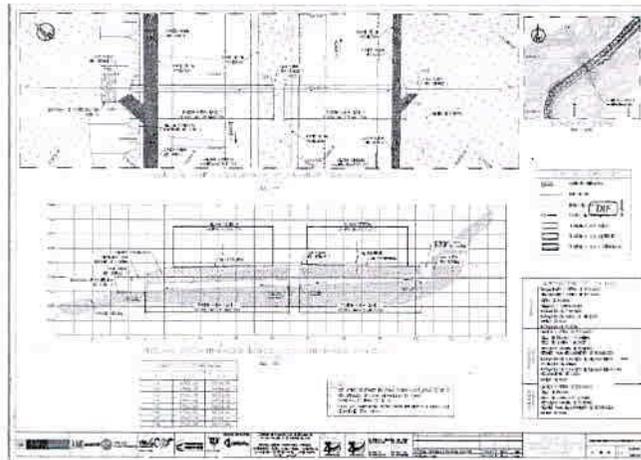
**Respuesta consultoría:** Se hizo una revisión del plano de drenaje longitudinal en conjunto con las memorias de cálculo y se actualizó la información en ambos archivos.

**Respuesta interventoría:** Aún persiste la observación, tal y como se presenta en la figura que se presenta a continuación:

|                  |           |           |         |         |     |       |      |          |            |        |
|------------------|-----------|-----------|---------|---------|-----|-------|------|----------|------------|--------|
| CUN-CI-BI-1-PROY | Izquierda | Izquierdo | PK1+560 | PK1+824 | 266 | 0.040 | 4.00 | Concreto | Triangular | Tipo 1 |
|------------------|-----------|-----------|---------|---------|-----|-------|------|----------|------------|--------|

Se recomienda comedidamente realizar la actualización que corresponda dentro de las tablas presentadas en la hoja 9 del paquete de planos. Específicamente en el caso en que existan transiciones de cunetas por accesos, sin importar que la longitud de estas no sea considerablemente significativa. Por ejemplo, para el caso mostrado, si en obra únicamente se revisa la tabla mencionada y no la vista en planta que se encuentra en la hoja 2, se creería que la cuneta tipo 1 es continua desde el PK1+560 hasta el PK1+824, cuando en realidad desde el K1+632 (aproximadamente) hasta el K1+663 (aproximadamente) se encuentra proyectada una cuneta tipo 3.

- M) Se solicita corregir la impresión de los planos C40HD-55027-B0\_UF5\_5-OHT-IZ-03458\_27\_5-OHT-DE-03500\_27\_ y C40HD-55015-B0\_UF5\_5-OHT-RT-01735\_15\_.



### CONCLUSIÓN Y/O RECOMENDACIONES

- 1) Se otorga la no objeción al estudio presentado para la Unidad Funcional 5 desde el PK1+570 AL 4+700 desde el área hidráulica.
- 2) Se aclara que teniendo en cuenta la reunión llevada a cabo el día 08/03/2022; los planos y ajustes pertinentes a las ODT 21, 25 a 29 y 30, deben realizarse siempre y cuando se aprueben las correspondientes implementaciones desde el área predial y presupuestal del proyecto.

Cordialmente,

*E. Villegas*  
Eugenia Villegas Botero  
Especialista en Hidráulica e Hidrología  
CONSORCIO SEG-INCOPLAN





| CUADRO DE COORDENADAS |           |           |           |
|-----------------------|-----------|-----------|-----------|
| ID                    | NORTE     | ESTE      | DIST (m.) |
| 1                     | 975277.02 | 965680.81 | 2.79      |
| 2                     | 975277.46 | 965683.57 |           |
| 3                     | 975250.01 | 965695.65 | 30.00     |
| 4                     | 975249.31 | 965692.97 | 2.77      |
| 5                     | 975252.49 | 965690.85 | 3.81      |
| 6                     | 975274.00 | 965682.50 | 23.08     |
| 1                     | 975277.02 | 965680.81 | 3.46      |
| AREA REQUERIDA (m2):  |           |           | 86.37     |



| <br><b>Agencia Nacional de Infraestructura</b>   |                                  | <b>PLANO PREDIAL</b><br><b>GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE</b> |                                 |   |                                   |   |  |
|---|----------------------------------|--|---------------------------------|---|-----------------------------------|---|--|
| <b>AMpliación Tercer Carril Doble Calzada Bogotá - Girardot</b>   |                                  | <b>CÓDIGO</b><br>GCSP-F-307  | <b>VERSIÓN</b><br>001           | <b>FECHA</b><br>09/08/2022  | <b>CONVENIONES</b>                |   |  |
| <b>REVISÓ:</b> OSCAR FABIAN BAUTISTA ORTIZ<br><b>APROBÓ:</b> CAMILO ANDRÉS CASTILLO DIAZ  |                                  | <b>CONVENIONES</b>   |                                 |  |                                   |   |  |
| <b>ELABORÓ:</b> EFRAIN FELIPE LOZANO BRITO<br><b>DIBUJÓ:</b> EFRAIN FELIPE LOZANO BRITO   |                                  | <b>PROPIETARIO:</b><br><b>JOSÉ LINO FRANCO CORREA Y OTRA</b>   |                                 | <b>UNIDAD FUNCIONAL:</b><br>5   |                                   |   |  |
| <b>CONVENIONES ESPECÍFICAS</b><br><b>ZONA DE PROTECCIÓN:</b> <br><b>SERVIDUMBRE:</b>  |                                  | <b>CUADRO DE AREAS (M2)</b>  |                                 |   | <b>FECHA ELAB.:</b><br>24/11/2023 | <b>NÚMERO PREDIAL NACIONAL:</b><br>2529000020000000000000000000000000 |  |
| <b>AREA REQUERIDA:</b><br>86.37 M2  | <b>AREA TOTAL:</b><br>1320.00 M2 | <b>AREA CONSI:</b><br>0.00 M2  | <b>AREA SOBR:</b><br>1233.63 M2 | <b>AREA REMAN:</b><br>0.00 M2   | <b>ESCALA:</b><br>N/A             | <b>FICHA PREDIAL:</b><br>TCBG-5-064                                   |  |



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



## AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-5-064

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

**DIRECCIÓN:** VILLA MERCEDES

**VEREDA:** BOSACHOQUE

**MUNICIPIO:** FUSAGASUGÁ

**DEPARTAMENTO:** CUNDINAMARCA

**SOLICITANTE:** CONSORCIO RUTA 40

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

**BOGOTÁ D.C., JUNIO 28 DE 2024**





**TABLA DE CONTENIDO**

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



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO TCBG-5-064**

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| <b>8.</b>  | <b>INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA.....</b>             | <b>13</b> |
| 8.1.       | RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS .....                       | 13        |
| 8.2.       | DEPURACIÓN DEL MERCADO .....                              | 14        |
| <b>9.</b>  | <b>INVESTIGACIÓN DIRECTA.....</b>                         | <b>14</b> |
| 9.1.       | PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS.....                  | 14        |
| <b>10.</b> | <b>CÁLCULOS VALOR TERRENO .....</b>                       | <b>14</b> |
| 10.1.      | PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN) ..... | 14        |
| 10.2.      | ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE.....     | 15        |
| 10.3.      | SERVIDUMBRES .....  | 15        |
| 10.4.      | ZONAS DE PROTECCIÓN .....                                 | 15        |
| <b>11.</b> | <b>CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES.....</b>                 | <b>16</b> |
| 11.1.      | COSTOS DE REPOSICIÓN .....                                | 16        |
| 11.2.      | DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI .....                        | 16        |
| <b>12.</b> | <b>CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES .....</b>         | <b>16</b> |
| 12.1.      | SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES .....          | 16        |
| <b>13.</b> | <b>CONSIDERACIONES GENERALES .....</b>                    | <b>17</b> |
| <b>14.</b> | <b>RESULTADO DE AVALÚO.....</b>                           | <b>18</b> |
| <b>15.</b> | <b>DOCUMENTOS ANEXOS .....</b>                            | <b>19</b> |

3



**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:** Bosachoque.
- 1.7. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Villa Mercedes.
- 1.8. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K002+545,54 I y abscisa final K002+575,54 I.
- 1.9. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del inmueble se encontró que el predio se tiene como uso Mixto (Residencial-Comercial).
- 1.10. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Curaduría Urbana 1 del municipio de Fusagasugá – Cundinamarca, el predio se encuentra en el suelo rural y su uso por norma es “SUELO SUBURBANO DE VIVIENDA, COMERCIO Y SERVICIOS”.
- 1.11. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| <b>Cedula. Catastral actual</b>  | 25-290-00-02-00-00-0006-0055-0-00-00-0000                  |
| <b>Área de terreno</b>           | 0,00 Ha 1.320,00 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio |
| <b>Área de construcción</b>      | 197,00 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio           |
| <b>Avalúo Catastral Año 2024</b> | \$106.919.000  |

Fuente: Certificado catastral 2024

- 1.12. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 16 de enero de 2024.
- 1.13. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 28 de junio de 2024.

**2. DOCUMENTOS CONSULTADOS**

- Ficha Predial del predio TCBG-5-064.
- Certificado Uso del Suelo expedido por la Curaduría Urbana 1 de Fusagasugá el 23 de noviembre de 2023.
- Estudio de Títulos del predio TCBG-5-064.
- Certificado Catastral vigencia año 2024.
- Títulos de Adquisición.



- Folio de matrícula inmobiliaria 157-47250 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

**3.1. PROPIETARIOS:**

| Propietario             | Identificación  | Porcentaje % |
|-------------------------|-----------------|--------------|
| José Lino Franco Correa | C.C. 11.385.977 | 50%          |
| Juliana Franco Correa   | C.C. 39.622.857 | 50%          |

**3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:**

- Escritura Pública No. 125 del 25 de enero de 2010 de la Notaria Primera (1) de Fusagasugá.
- Escritura Pública No. 3872 del 2 de noviembre de 2022 de la Notaria primera (1) de Fusagasugá.

**3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 157-47250 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

5

**3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 157-47250 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá que obra en el expediente, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio no existen gravámenes y/o limitaciones al dominio.

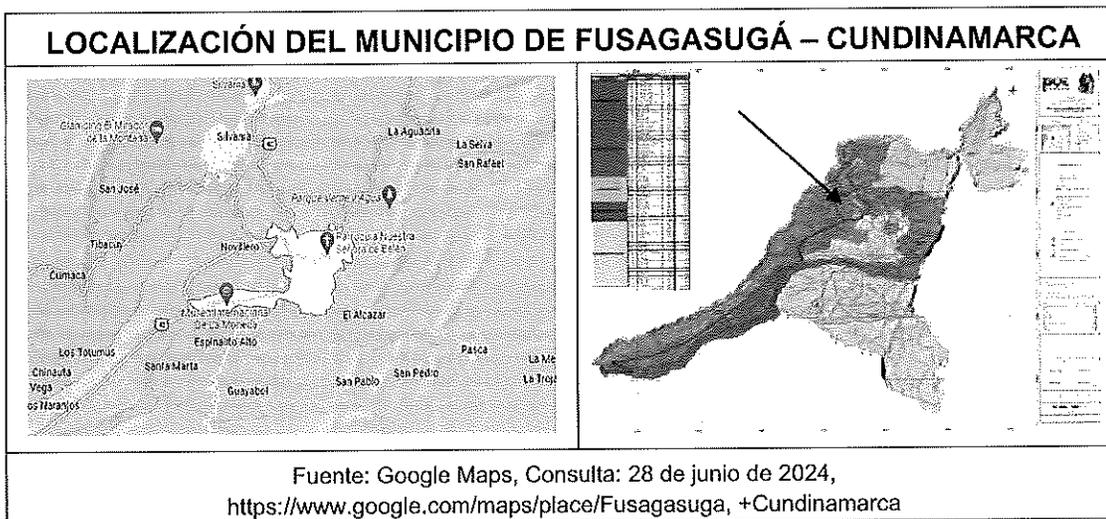
Fuente: Estudio de títulos - TCBG-5-064.

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

**4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

**4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** La vereda Bosachoque, en donde se ubica el predio objeto de avalúo, se encuentra al noroeste del perímetro urbano del municipio de Fusagasugá, y delimita de la siguiente manera: al norte con la vereda Usatama Baja del municipio de Fusagasugá; al oeste con el municipio de Tibacuy; al sur con las veredas Cucharal, Casa de Lata del municipio de Fusagasugá; al oriente con la vereda Bosachoque Centro y la vereda Manga del Charco del municipio de Fusagasugá en el Departamento de Cundinamarca.<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 sector es de topografía Plana (0-7 %).

**4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico templado húmedo. La altura promedio es de 1726 msnm, y la temperatura media anual es de 20°C y su precipitación media anual es de 1254 milímetros.<sup>2</sup>

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

| TIPO DE SUELOS | PISO CLIMA      | LITOLOGÍA                                     | TAXONOMÍA                           | CARACTERÍSTICAS SUELOS  | EROSIÓN      | VALOR POTENCIAL |
|----------------|-----------------|---|-------------------------------------|---|--------------|-----------------|
| MQTd           | Templado Húmedo | Rocas sedimentarias arenosas y limoarcillosas | Humic Dystrudepts, Typic Udorthents | Moderado a profundos, bien drenado y con fertilidad moderada. | Media a alta | 73              |

<sup>2</sup> Alcaldía municipal de Fusagasugá

<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.



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

5. **REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

**NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Fusagasugá – Cundinamarca, aprobado mediante Acuerdo No. 100-02.01-10 de 2023 “POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN GENERAL Y AJUSTE DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ, CUNDINAMARCA” y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la Curaduría urbana 1, el predio objeto de avalúo se encuentra clasificado como suelo rural, el cual tiene asignado el uso normativo de:

**SUELO SUBURBANO DE VIVIENDA, COMERCIO Y SERVICIOS** el cual tiene:

**Uso principal:** Conservación de flora y fauna, así como actividades agropecuarias tradicionales.

**Usos compatibles:** Vivienda campestre, viveros, infraestructura para distrito de adecuación de tierras, ecoturismo, etnoturismo y agroturismo, centro regional integral de respuesta (CRIR), comercio y servicios rurales grupo 1 y 2.

Uso condicionado y/o restringido: Bancos municipales de agua (BAMA), granjas porcícolas y avícolas preexistentes, comercio y servicios rurales grupo 3 e infraestructura para servicios públicos.



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO TCBG-5-064**

**Uso prohibido:** Los no mencionados como uso principal, compatible o condicionado. Todos en concordancia con las normas sobre preservación ambiental vigente.

Así mismo presenta afectación hídrica y afectación vial para vías de primer orden, también se contempla amenaza baja y media en fenómenos por remoción en masas, amenaza media por incendios y una amenaza baja, media y alta por inundación.

**Fuente:** Anexo 15.2 – Certificación uso del suelo

### **PARÁMETROS NORMATIVOS:**

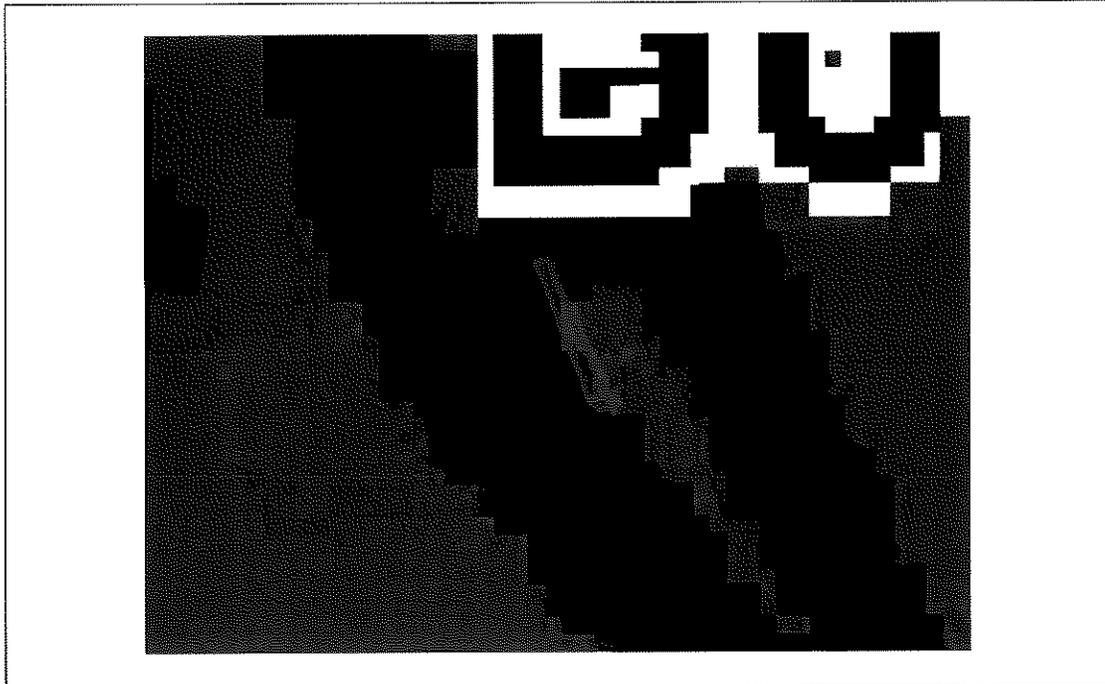
Densidad suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios: Máximo 7 unidades por hectárea (aplica a partir de 2 hectáreas).

Edificabilidad básica: Índice de Ocupación máximo para desarrollos residenciales comerciales y de servicios: 0,3. Índice de Construcción máximo para desarrollos residenciales, comerciales y de servicios: 0,7.

Edificabilidad adicional: Número de pisos adicionales máximos para desarrollos comerciales y de servicios: 3, Índice de Construcción adicional máximo para desarrollos comerciales y de servicios :0.6.

**Fuente:** POT - Acuerdo 100-02.01-10 de 2023 artículo 205.

8



|                 |   |  |
|-----------------|---|--|
| Suelo suburbano | Suelo suburbano de vivienda                       |  |
|                 | Suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios |  |
|                 | Suelo suburbano de comercio y servicios           |  |
|                 | Corredor vial suburbano                           |  |

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

**6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE**

**6.1. UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado en la vereda Bosachoque, el cual se encuentra aproximadamente a 3,54 Km del perímetro urbano del Municipio de Fusagasugá – Cundinamarca con acceso por la vía Bogotá-Girardot.



Fuente: Google Earth, Consulta: 28 de junio de 2024.

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

|                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| ÁREA TOTAL TERRENO:   | 1.320,00 m <sup>2</sup> |
| ÁREA REQUERIDA:       | 86,37 m <sup>2</sup>    |
| ÁREA REMANENTE:       | 0,00 m <sup>2</sup>     |
| ÁREA SOBRANTE:        | 1.233,63 m <sup>2</sup> |
| ÁREA TOTAL REQUERIDA: | 86,37 m <sup>2</sup>    |

Fuente: Ficha predial TCBG-5-064.

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

| LINDEROS  | LONGITUD | COLINDANTES                             |
|-----------|----------|---|
| NORTE     | 2,79 m   | CAMINO VEREDAL (MJ 1-2)                 |
| ORIENTE   | 30,00 m  | VÍA BOGOTÁ-GIRARDOT (MJ 2-3)            |
| SUR       | 2,77 m   | INGENIERIA R H S.A.S. (MJ 3-4)          |
| OCCIDENTE | 30,36 m  | JOSE LINO FRANCO CORREA Y OTRO (MJ 4-1) |

Fuente: Ficha predial TCBG-5-064.



**PREDIO TCBG-5-064**

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

**6.5. SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio objeto de avalúo cuenta con los servicios públicos básicos correspondientes a acueducto. (Ver observaciones ficha predial TCBG-5-064).

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

**Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1):** Área: 86,37 m<sup>2</sup> Correspondiente a suelos con unidad climática Templado Húmedo, con pendiente plana (0-7%), su uso actual es Mixto (Residencial-Comercial), cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde áreas de SUELO SUBURBANO DE VIVIENDA, COMERCIO Y SERVICIOS.

**6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

11

**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 anexo:

| CONSTRUCCIÓN  | CANTIDAD | UNIDAD         | EDAD APROXIMADA EN AÑOS | ESTADO DE CONSERVACIÓN | VIDA ÚTIL (AÑOS) |
|---|----------|----------------|-------------------------|------------------------|------------------|
| M1: Base en concreto (0,30 x 0,40 m) de 0,30 m de alto para medidor de acueducto.   | 0,12     | m <sup>2</sup> | 17                      | Bueno a regular        | 100              |
| M2: Cerramiento con muro en bloque de 0,60 m de altura con cubrimiento en pañete y listones de guadua, con pilotes en piedra (0,16 x 0,16 m) de | 19,55    | m              | 17                      | Bueno a regular        | 70               |



|  |       |                |    |                 |     |
|--|-------|----------------|----|-----------------|-----|
| 1,60 m de alto separados cada 1,10 m.  |       |                |    |                 |     |
| M3: Zona dura en piedra tallada con cemento de 0,10 m de espesor.  | 5,59  | m <sup>2</sup> | 9  | Bueno a regular | 20  |
| M4: Zona dura con asfalto y recebo o afirmado, espesor 0,05 m.   | 21,63 | m <sup>2</sup> | 9  | Bueno a regular | 100 |
| M5: Cerca en postes de concreto con pintura (altura promedio 2,40 m poste), separados cada 2 m con un poste diagonal, de 12 hilos de alambre de púas, cada poste está anclado a una base en concreto (0,25 x 0,25 m) de 0,10 m de espesor. | 2,79  | m              | 17 | Bueno           | 50  |
| M6: Zona dura en concreto de espesor 0,15 m.   | 6,08  | m <sup>2</sup> | 9  | Bueno a regular | 20  |

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

| CULTIVO / ESPECIES               | CANTIDAD | UNIDAD         |
|----------------------------------|----------|----------------|
| Guayacán rosado (D= 0.10-0.20 m) | 1        | un             |
| Guayacán rosado (D= 0.20-0.40 m) | 1        | un             |
| Palma canarias (D= 0.10-0.20 m)  | 2        | un             |
| Pastos naturales                 | 52,95    | m <sup>2</sup> |

Fuente: Ficha predial TCBG-5-064.

**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 SUELO SUBURBANO DE VIVIENDA, COMERCIO Y SERVICIOS, se encontraron las siguientes ofertas:

| ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGÁ-CORREDOR VIAL |                         |                           |                       |                 |                       |                  |                   |                      |
|---|-------------------------|---------------------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|------------------|-------------------|----------------------|
| ITEM  | TEL CONTACTO            | NOMBRE CONTACTO           | UBICACIÓN - MUNICIPIO | SECTOR - VEREDA | DIRECCION - NOMBRE    | VALOR OFERTA     | AREA TERRENO (M2) | AREA CONSTRUIDA (M2) |
| 1   | 322-712-6966            | Inmobiliaria Multibrokers | Fusagasugá            | La Puerta       | Finca                 | \$ 1.200.000.000 | 5.000             | 100,00               |
| 2   | 322-712-6966            | Inmobiliaria Multibrokers | Fusagasugá            | La Puerta       | Lote                  | \$ 300.000.000   | 1.790             | 0,00                 |
| 3   | 302 827 6427            | Jaime Jimenez             | Fusagasugá            | La Puerta       | Finca                 | \$ 3.200.000.000 | 16.000            | 309,52               |
| 4   | 3105805920 - 3106989631 | Edwin                     | Fusagasugá            | El Triunfo      | Lote con construcción | \$ 2.800.000.000 | 10.000            | 1100,00              |

**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 cuatro ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:

| ESTUDIO DE MERCADO FUSAGUAYÁ-CORREDOR VAL |                       |                     |                       |                 |                       |                      |                        |                        |                      |                        |                      |                      |
|---|-----------------------|---------------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|----------------------|------------------------|------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|----------------------|
| ITEM                                      | TEL. CONTACTO         | NOMBRE CONTACTO     | UBICACIÓN - MUNICIPIO | SECTOR - VEREDA | DIRECCION - NOMBRE    | VALOR OFERTA         | VALOR AJUSTADO         | TERRENO                |                      | CONSTRUCCIONES         |                      |                      |
|   |                       |                     |                       |                 |                       |                      |                        | ÁREA (m <sup>2</sup> ) | VALOR/m <sup>2</sup> | ÁREA (m <sup>2</sup> ) | VALOR/m <sup>2</sup> | VALOR TOTAL          |
| 1   | 322-712-8285          | mobliana NuStrociat | Fusagasuyá            | La Puerta       | Finca                 | \$ 1.200.000.000.00  | \$ 1.080.000.000       | 5.000                  | \$ 189.000           | 100,00                 | \$ 1.190.000         | \$ 118.000.000       |
| 2   | 322-712-8936          | mobliana NuStrociat | Fusagasuyá            | La Puerta       | Lote                  | \$ 300.000.000.00    | \$ 287.000.000         | 1.700                  | \$ 168.922           | 0,00                   | \$ 1.150.000         | \$ -                 |
| 3   | 322-827-8427          | Jairo Jimenez       | Fusagasuyá            | La Puerta       | Finca                 | \$ 3.200.000.000.00  | \$ 3.168.000.000       | 18.000                 | \$ 180.880           | 309,52                 | \$ 800.000           | \$ 278.888.000       |
| 4   | 3105829280-3106686031 | Edwin               | Fusagasuyá            | El Triunfo      | Lote con construcción | \$ 2.800.000.000.00  | \$ 2.718.000.000       | 10.000                 | \$ 187.100           | 1.100,00               | \$ 380.000           | \$ 1.648.000.000     |
| <b>MEDIA ARITMETICA</b>                   |                       |                     |                       |                 |                       | <b>\$ 176.653,21</b> |                        |                        |                      |                        |                      |                      |
| <b>DESVIACION ESTANDAR</b>                |                       |                     |                       |                 |                       | <b>12.765,94</b>     | <b>LIMITE SUPERIOR</b> |                        |                      |                        |                      | <b>\$ 189.421,70</b> |
| <b>COEFICIENTE DE VARIACION</b>           |                       |                     |                       |                 |                       | <b>7,23</b>          | <b>LIMITE INFERIOR</b> |                        |                      |                        |                      | <b>\$ 163.883,84</b> |

**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.

14

**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                 | \$ 193.000        |
| 2                          | La Puerta       | Lote                  | \$ 165.922        |
| 3                          | La Puerta       | Finca                 | \$ 180.590        |
| 4                          | El Triunfo      | Lote con construcción | \$ 167.100        |
| <b>PROMEDIO</b>            |                 |                       | <b>\$ 176.653</b> |
| <b>DESVIACION ESTÁNDAR</b> |                 |                       | <b>\$ 12.769</b>  |
| <b>COEF DE VARIACION</b>   |                 |                       | <b>7,23</b>       |
| <b>LIMITE SUPERIOR</b>     |                 |                       | <b>\$ 189.422</b> |
| <b>LIMITE INFERIOR</b>     |                 |                       | <b>\$ 163.884</b> |

De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el valor promedio encontrado en la zona teniendo en cuenta el área y la ubicación del predio objeto de avalúo, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:



| UNIDAD FISIAGRÁFICA | UNIDAD         |                | VALOR            |
|---------------------|----------------|----------------|------------------|
| U.F.1               | Metro Cuadrado | m <sup>2</sup> | \$ 177.000       |
|                     | Hectárea       | Ha             | \$ 1.770.000.000 |

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

**Unidad Fisiográfica 1**

**Oferta 1:** Finca ubicada en la vereda La Puerta del municipio de Fusagasugá, aproximadamente a 2KM del peaje de Chinauta, con un área de terreno aproximada de 5000 m2, con una casa de 100 m2 de 2 habitaciones, 1 baño, cocina integral y sala-comedor, cuenta con luz, árboles frutales y zonas verdes.

**Oferta 2:** Lote ubicado en la vereda La Puerta en el municipio de Fusagasugá, con un área de terreno 1.790 m2, cuenta con buenas vías de acceso, sin construcciones.

**Oferta 3:** Finca ubicada la vereda La Puerta en el municipio de Fusagasugá, con un área de terreno de 16.000 m2, cuenta con un área construida de 309,52 m2 comprendida por casa, jardinera y terraza adicionalmente cuenta con zonas sociales de piscina, kiosko, salón de juegos, cancha de fútbol, cancha de baloncesto, frutales y extensas zonas verdes.

15

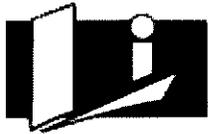
**Oferta 4:** Lote con construcción ubicado en la vereda El Triunfo, municipio de Fusagasugá, con un área de terreno de 10.000 m2, con área construida de aproximadamente 1100 m2 conformado por una bodega, vitrina comercial y dos casas.

**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 zona 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 209.

**11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI**

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

| ÍTEM | EDAD | VIDA ÚTIL | EDAD EN % DE VIDA | ESTADO DE CONSERVACIÓN | DEPRECIACIÓN | VALOR REPOSICIÓN | VALOR DEPRECIADO | VALOR FINAL  | VALOR ADOPTADO |
|------|------|-----------|-------------------|------------------------|--------------|------------------|------------------|--------------|----------------|
| M1   | 17   | 100       | 17,00%            | 2,5                    | 17,22%       | \$808.890,00     | \$139.322,40     | \$669.567,60 | \$ 669.600     |
| M2   | 17   | 70        | 24,29%            | 2,5                    | 21,95%       | \$93.374,90      | \$20.491,26      | \$72.883,64  | \$ 72.900      |
| M3   | 9    | 20        | 45,00%            | 2,5                    | 38,04%       | \$115.980,44     | \$44.114,67      | \$71.865,77  | \$ 71.900      |
| M4   | 9    | 100       | 9,00%             | 2,5                    | 12,60%       | \$76.241,31      | \$9.608,16       | \$66.633,15  | \$ 66.600      |
| M5   | 17   | 50        | 34,00%            | 2                      | 24,73%       | \$96.343,73      | \$23.828,21      | \$72.515,52  | \$ 72.500      |
| M6   | 9    | 20        | 45,00%            | 2,5                    | 38,04%       | \$184.618,06     | \$70.221,88      | \$114.396,18 | \$ 114.400     |

16

**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     |
|----------------------------------|----------|----------------|-----------|
| Guayacán rosado (D= 0.10-0.20 m) | 1        | un             | \$ 5.019  |
| Guayacán rosado (D= 0.20-0.40 m) | 1        | un             | \$ 40.149 |
| Palma canarias (D= 0.10-0.20 m)  | 2        | un             | \$ 85.032 |
| Pastos naturales                 | 52,95    | m <sup>2</sup> | \$ 270    |

**Nota:** Se adopta el valor de la especie "Guayacán" como nombre común de la especie "Guayacán Rosado".  
Se adopta el valor de la especie "Palma Fénix" como nombre común de la especie "Palma Canarias"

**Fuente:** Estudio realizado por Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá, 2023.



### **13. CONSIDERACIONES GENERALES**

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

17



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO TCBG-5-064

**14. RESULTADO DE AVALÚO**

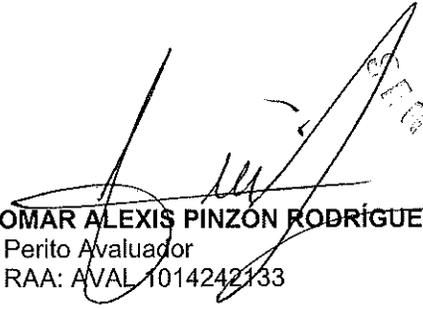
| DESCRIPCIÓN                        | UNIDAD | DIMENSIÓN | VALOR UNITARIO   | SUB TOTAL            |
|------------------------------------|--------|-----------|------------------|----------------------|
| <b>TERRENO</b>                     |        |           |                  |                      |
| TERRENO U.F.1                      | ha     | 0,008637  | \$ 1.770.000.000 | \$ 15.287.490        |
| <b>TOTAL TERRENO</b>               |        |           |                  | <b>\$ 15.287.490</b> |
| <b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>       |        |           |                  |                      |
| M1                                 | m2     | 0,12      | \$ 669.600       | \$ 80.352            |
| M2                                 | m      | 19,55     | \$ 72.900        | \$ 1.425.195         |
| M3                                 | m2     | 5,59      | \$ 71.900        | \$ 401.921           |
| M4                                 | m2     | 21,63     | \$ 66.600        | \$ 1.440.558         |
| M5                                 | m      | 2,79      | \$ 72.500        | \$ 202.275           |
| M6                                 | m2     | 6,08      | \$ 114.400       | \$ 695.552           |
| <b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b> |        |           |                  | <b>\$ 4.245.853</b>  |
| <b>CULTIVOS Y ESPECIES</b>         |        |           |                  |                      |
| Guayacán Rosado (D= 0.10-0.20 m)   | un     | 1         | \$ 5.019         | \$ 5.019             |
| Guayacán Rosado (D= 0.20-0.40 m)   | un     | 1         | \$ 40.149        | \$ 40.149            |
| Palma Canarias (D= 0.10-0.20 m)    | un     | 2         | \$ 85.032        | \$ 170.064           |
| Pastos Naturales                   | m2     | 52,95     | \$ 270           | \$ 14.297            |
| <b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>   |        |           |                  | <b>\$ 229.529</b>    |
| <b>TOTAL AVALUO</b>                |        |           |                  | <b>\$ 19.762.872</b> |

**TOTAL AVALÚO: DIECINUEVE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 19.762.872,00)**

Bogotá, D.C., 28 de junio de 2024.

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



**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



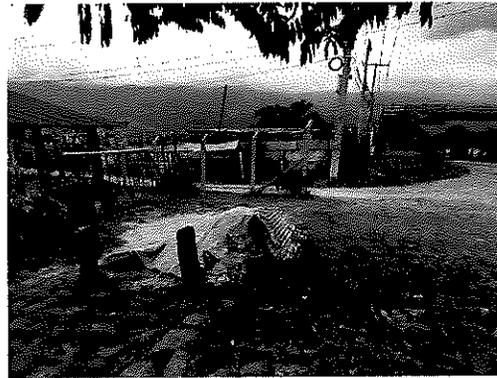
**PREDIO TCBG-5-064**

**15. DOCUMENTOS ANEXOS**

**15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO  
VISTA GENERAL**



**ÁREA REQUERIDA**



**CONSTRUCCIONES ANEXAS**

**M1**



**M2**



**M3**



**M4**



19



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO TCBG-5-064**

**M5**

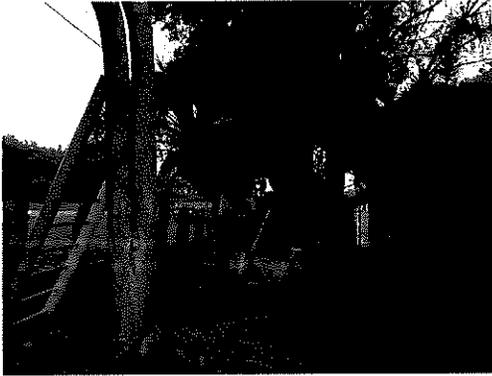


**M6**



**CULTIVOS Y/O ESPECIES**

**GUAYACÁN ROSADO**



**PALMA CANARIA**



20

**PASTOS NATURALES**





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO TCBG-5-064

15.2. CERTIFICADO USO DE SUELO

5-064.



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

**CONCEPTO DE USO DEL SUELO**

FECHA DE EXPEDICIÓN: 23-NOV-2023  
RADICADO: 23101085

**CONCEPTO DE USO DEL SUELO**  
EL PRESENTE CONCEPTO SE EXPIDE SEGÚN EL NUMERAL 3, ARTÍCULO 2.2.6.1.3.1, DEL DECRETO NACIONAL 1077 DE 2015  
**ARTÍCULO 2.2.6.1.3.1. OTRAS ACTUACIONES** [...]aquellas vinculadas con el desarrollo de proyectos urbanísticos o arquitectónicos, que se pueden ejecutar independientemente o con ocasión de la expedición de una licencia [...]  
*"3. Concepto de uso del suelo. Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas."*

| DATOS DEL PREDIO       |                     | DATOS DEL SOLICITANTE       |                   |
|------------------------|---------------------|-----------------------------|-------------------|
| Código Catastral       | 00-02-0006-0055-000 | Nombre                      | CONSORCIO RUTA 40 |
| Matrícula Inmobiliaria | 157-47250           | Documento de Identificación | 901019138-1       |
| Vereda                 | BOSACHOQUE          | Referencia Recibo de pago:  | 42541836003862-18 |
| Dirección              | VILLA MERCEDES      |                             |                   |

21

| USO DEL SUELO SEGÚN EL ACUERDO 100-02.01-10 DE 2023  |   |
|--|---|
| POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN GENERAL Y AJUSTE DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL "POT" DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ, CUNDINAMARCA  |   |
| SUELO SUBURBANO DE VIVIENDA, COMERCIO Y SERVICIOS  |   |
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Rural   | DESCRIPCIÓN: Son las áreas donde se interrelacionan los usos del suelo urbano con el rural y que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y densidad de manera que se garantice el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios. |
| USO PRINCIPAL: Conservación de flora y fauna. Agropecuario tradicional   | USO COMPATIBLE: Vivienda campestre, Viveros, Infraestructura para Distritos de Adecuación de tierras. Ecoturismo, etnoturismo y agroturismo. Centro Regional Integral de Respuesta - CRIR. Comercio y Servicios Rurales Grupo 1 y 2.                                      |
| USO CONDICIONADO Y/O RESTRINGIDO: Bancos Municipales de Agua (BAMA). Granjas porcícolas y avícolas preexistentes. Comercio y Servicios Rurales Grupo 3. Infraestructura para servicios públicos. | USO PROHIBIDO: Los no mencionados como uso principal, compatible o condicionado   |

Carrera 6 No. 7-36 Oficina 217 Centro Comercial Escorial Center, Segundo (2) Piso, Fusagasugá  
Celular: 324 2803636. Correo: info@curaduriafusagasuga.com

**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**



**CURADURÍA URBANA 1**

César Augusto Aguilera Sierra  
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

**CONCEPTO DE USO DEL SUELO**

**CONDICIONAMIENTOS**

1. Las zonas del Suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios que De conformidad con el plano FRI-REGLAMENTACIÓN DEL SUELO RURAL se encuentren al interior del clúster de turismo, clúster de la economía del cuidado y de la salud – CECS y clúster de educación, seguirán lo definido en el ARTÍCULO 208 de este Acuerdo.
2. No se autoriza el desarrollo de actividades agropecuarias relacionadas con granjas porcícolas y avícolas a partir de la adopción de la revisión y ajuste del POT. Las granjas preexistentes podrán seguir realizando sus actividades en cumplimiento de los permisos ambientales correspondientes, además, deberán implementar los Planes para la Reducción del Impacto por Olores Ofensivos -PRIO según lo establece la Resolución 1541 de 2013 de ser requeridos por la autoridad ambiental competente.
12. Para la habilitación del uso de suelo de infraestructura para la prestación de servicios públicos, se deberá contar con los estudios técnicos que soporten la necesidad de ubicación de estas infraestructuras (PMAA, PSMV, PGIRS, entre otros), de igual forma deberá contar con previa autorización de las respectivas autoridades ambientales competentes (si son proyectos, obras y actividades sujetos a licencia ambiental según el ARTÍCULO 2.2.2.3.2.1. Decreto 1076 de 2015, o la norma que la complemente, modifique o sustituya) y tramitar todos los permisos ambientales consignados en el ARTÍCULO 214 del presente Acuerdo a los que aplique.
6. En cumplimiento con el artículo N° 31 numeral 31 de la Ley 99 de 1993, se destinarán a la conservación de la vegetación nativa existente, no menos del 70% del área a desarrollar
18. Las edificaciones desarrolladas en el Suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios debe cumplir con los Estándares Máximos Permisibles de Niveles de Ruido Ambiental definidos en el artículo 17. de la Resolución 627 de 2006 y el artículo 2.2.5.1.2.13. Clasificación de sectores de restricción de ruido Ambiental del Decreto 1076 de 2015. o las normas que lo adicionen, complementen o sustituyan.
23. En ningún caso se permitirá el desarrollo de usos comerciales y de servicios en predios adyacentes a las intersecciones viales.
25. En los casos en que se contemplen infraestructuras complementarias que por su actividad requieran permisos especiales para su funcionamiento, estos deberán ser tramitados ante la autoridad competente.
29. Ecoturismo, etnoturismo y agroturismo
  - a. La Actividad ecoturística de conformidad con los lineamientos de Política Nacional de Ecoturismo Comunitario, y la Ley 300 de 1996 tendrá en cuenta:  
"El Ecoturismo es aquella forma de turismo especializado y dirigido que se desarrolla en áreas con un atractivo natural especial y se enmarca dentro de los parámetros del desarrollo humano sostenible. El Ecoturismo busca la recreación, el esparcimiento y la educación del visitante a través de la observación, el estudio de los valores naturales y de los aspectos culturales relacionados con ellos. Por lo tanto, el Ecoturismo es una actividad controlada y dirigida que produce un mínimo impacto sobre los ecosistemas naturales, respeta el patrimonio cultural, educa y sensibiliza a los actores involucrados acerca de la importancia de conservar la naturaleza"  
El mismo documento enuncia como pautas las siguientes:  
- Priorizar las actividades en áreas con un atractivo natural especial suficientemente interesante para convocar turistas.  
- Priorizar las actividades en áreas cuyo ecosistema este en capacidad de amortiguar los efectos de un número determinado de visitantes.  
- Establecer con antelación y en forma clara la disponibilidad de acceso físico al área.  
- Determinar la pertinencia jurídica para utilizar el área con fines turísticos. En otras palabras, identificar el tipo de propiedad (privada, colectiva, pública) y las limitaciones en caso de que existan condiciones especiales de uso y manejo.  
- Los equipamientos conexos necesarios para administración o servicios conexos no pueden ser superiores a 100 m2 y deberán ser construidos en materiales que no irruman en el paisaje, con las debidas redes de servicios públicos para el aprovisionamiento de agua potable y tratamiento y disposición de aguas residuales y dotación de energía
  - b. De conformidad con la Ley 300 de 1996, el agroturismo es un tipo de turismo especializado en el cual el turista se involucra con el campesino en las labores agrícolas, se desarrolla en actividades vinculadas a la agricultura, ganadería u otra actividad, buscando un Ingreso adicional rural. En esta zona se podrá desarrollar el esquema de posadas turísticas rurales, en donde se permitirá a los propietarios de los predios que opten por esta actividad, acondicionar y ampliar su vivienda para tal fin, sin sobrepasar los índices de ocupación y construcción en cada categoría.
  - c. Las posadas turísticas y glampings deberán contar con los requerimientos exigibles por las normas en materia turística y deberán ser construidos en materiales que no irruman en el paisaje, con los debidos manejos para el aprovisionamiento de agua potable y tratamiento y disposición de aguas residuales y dotación de energía. Además, se deberá dar cumplimiento a las demás normas y lineamientos que para el desarrollo de este tipo de posadas establezcan las autoridades competentes.

22

Carrera 6 No. 7-35 Oficina 217 Centro Comercial Escorial Center, Segundo (2) Piso, Fusagasugá.  
Celular: 324 2803636. Correo: info@curaduria1fusagasuga.com



**CURADURÍA URBANA 1**

César Augusto Aguilera Sierra  
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

**CONCEPTO DE USO DEL SUELO**

**Vías de primer orden**

Acorde con el numeral 10 del artículo 1 del Decreto 3600 de 2007 compilado en el Decreto 1077 de 2015 las Vías Arteriales o de Primer Orden se definen como las vías constituidas por las troncales, transversales y accesos a capitales de departamento que cumplen con la función básica de integrar las principales zonas de producción y consumo del país y de este con los demás países.

Está conformado por la Vía nacional o Vía 40 que permite la interconexión con la capital y los departamentos del sur del país, la cual bordea al municipio por la zona Occidental con una longitud de 34,8 kilómetros. Para esta vía, se plantea el perfil PVR-01 el cual contempla una faja de retiro obligatorio de 20 metros a cada lado de la vía, medidos a partir del eje de cada calzada exterior según lo establecido en la Ley 1228 de 2008. Para la zona de la vía nacional que atraviesa suelos suburbanos, área agroindustrial y áreas para equipamientos se debe garantizar una calzada de desaceleración cuyo ancho mínimo debe ser de ocho (8) metros adicionales a la faja de retiro obligatorio y un aislamiento anterior al interior del predio mínimo de diez (10) metros respecto de la calzada de desaceleración.

Se deberán implementar bahías de parqueo para el uso exclusivo del transporte público que permita el ascenso y descenso de pasajeros de manera segura y deberán estar construidos en las zonas en donde exista gran afluencia de habitantes del sector a lo largo de esta vía y tendrán que garantizar como mínimo tres (3) metros de ancho paralelo a las bermas, su longitud estará determinada en función de la aceleración y desaceleración que se requiera en cada uno de los casos. Así mismo, en los tramos de la vía que pasan por suelo suburbano se deberán desarrollar ciclorrutas paralelo a las calzadas.

Para efectos de la expedición de licencias urbanísticas, en los planos topográficos o de localización de los predios se deberán demarcar la calzada de desaceleración y los demás elementos exigidos por la autoridad competente, así como los indicados en este artículo.

Los accesos y salidas de las calzadas de desaceleración deberán ubicarse como mínimo cada trescientos (300) metros.

**OTRAS AFECTACIONES:**

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



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



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



23

Carrera 6 No 7-36 Oficina 217 Centro Comercial Escorial Center, Segundo (2) Piso, Fusagasugá  
Celular: 324 2803636, Correo: info@curaduriafusagasuga.com



**CURADURÍA URBANA 1**

**César Augusto Aguilera Sierra**  
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

**CONCEPTO DE USO DEL SUELO**

**FOTOGRAFÍA AÉREA**



**OBSERVACIONES**

- a) El presente concepto de uso de suelo se expide según en el ACUERDO 100-02.01-10 DE 2023 por el cual se adopta la revisión general y ajuste del plan de ordenamiento territorial -POT del municipio de Fusagasugá, Cundinamarca y/o Decretos que lo reglamentan.\*
- b) El presente concepto es de carácter informativo. No constituye un permiso de funcionamiento. Ni otorga derechos ni obligaciones al peticionario. (Numerat 3 del Artículo 2.2.6.1.3.1, Sección 3 del Decreto 1077 de 2015 del Artículo 2.2.6.1.3.1.)
- c) Este concepto se expide con base en el artículo 28 de la Ley 1437 DE 2011, por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.
- d) En el caso de existir reglamento de copropiedad los usos serán los estipulados en el mismo
- e) La ampliación de estos conceptos, pueden ser verificados en el ACUERDO 100-02.01-10 DE 2023
- f) **LOS USOS QUE SE PUEDEN EJERCER EN EL PREDIO SON LOS AUTORIZADOS POR LA RESPECTIVA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.**

24

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

V.B.

**PAULA VANESSA GIL CUENCA**  
TECNICA ADMINISTRATIVA

Carrera 6 No. 7-36 Oficina 217 Centro Comercial Escorial Center, Segundo (2) Piso, Fusagasugá.  
Celular: 324 2803636. Correo: info@curaduriafusagasuga.com



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

**PREDIO TCBG-5-064**

**15.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS**

| LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA  |  |   |        |               |                            |                        |                 |                |                 |                     |
|---|--|---|--------|---------------|----------------------------|------------------------|-----------------|----------------|-----------------|---------------------|
| ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU  |  |   |        |               |                            |                        |                 |                |                 |                     |
| TCBG-5-064  |  |   |        |               |                            |                        |                 |                |                 |                     |
| 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: Base en concreto (0,30 x 0,40 m) de 0,30 m de alto, para medidor de acuaducto.   | Replanteo   | m2     | \$ 2.943,00   | 0,12                       | \$ 353,16              | \$ 97.065,80    | \$ 808.890,00  | m2              |                     |
|   |  | Excavación manual general                         | m3     | \$ 25.998,00  | 0,02                       | \$ 519,96              |                 |                |                 |                     |
|   |  | Concreto corriente grava comun 3000 PSI           | m3     | \$ 427.442,00 | 0,04                       | \$ 17.097,68           |                 |                |                 |                     |
|   |  | Formaleta m2 con accesorios                       | d      | \$ 1.873,00   | 1,00                       | \$ 1.873,00            |                 |                |                 |                     |
|   |  | Mano de obra                                      | Hc     | \$ 25.741,00  | 3,00                       | \$ 77.223,00           |                 |                |                 |                     |
|   |  | <b>Total costo directo</b>                        |        |               |                            |                        |                 |                |                 | <b>\$ 97.065,80</b> |
|   |  | <b>Total Construcción</b>                         | área   |               | 0,12                       | \$ 808.890,00          |                 |                |                 |                     |
| Nota 1: El valor del Replanteo se toma de la construdata 207  |  |   |        |               |                            |                        |                 |                |                 |                     |
| Nota 2: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 209, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA |  |   |        |               |                            |                        |                 |                |                 |                     |
| M2  | M2: Carramiento con muro en bloque de 0,60 m de altura con cubrimiento en pañeta y listones de guada. con pilotes en piedra (0,18 x 0,18 m) de 1,60 m de alto separados cada 1,10 m.   | Replanteo   | m2     | \$ 2.943,00   | 3,91                       | \$ 11.507,13           | \$ 1.825.479,30 | \$ 93.374,90   | m               |                     |
|   |  | Excavación manual general                         | m3     | \$ 25.998,00  | 0,78                       | \$ 20.278,44           |                 |                |                 |                     |
|   |  | Zapala en concreto comun 3000 PSI                 | m3     | \$ 698.765,00 | 0,78                       | \$ 545.036,70          |                 |                |                 |                     |
|   |  | Muro divisorio bloque estriado No. 5              | m2     | \$ 36.802,00  | 11,73                      | \$ 431.687,48          |                 |                |                 |                     |
|   |  | Rajón de piedra                                   | m3     | \$ 36.018,00  | 0,52                       | \$ 18.728,36           |                 |                |                 |                     |
|   |  | Mortero 1:4                                       | m3     | \$ 481.336,00 | 0,22                       | \$ 105.893,92          |                 |                |                 |                     |
|   |  | Pañeta lisa muros 1:3                             | m2     | \$ 29.473,00  | 11,73                      | \$ 345.718,29          |                 |                |                 |                     |
|   |  | Guadua roñiza (3M)                                | un     | \$ 9.434,00   | 4,00                       | \$ 37.736,00           |                 |                |                 |                     |
|   |  | Mano de obra                                      | Hc     | \$ 25.741,00  | 12,00                      | \$ 308.892,00          |                 |                |                 |                     |
|   |  | <b>Total costo directo</b>                        |        |               |                            | <b>\$ 1.825.479,30</b> |                 |                |                 |                     |
|   |  | <b>Total Construcción</b>                         | metros |               | 19,55                      | \$ 93.374,90           |                 |                |                 |                     |
| Nota 1: El valor del Replanteo se toma de la construdata 207  |  |   |        |               |                            |                        |                 |                |                 |                     |
| Nota 2: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 209, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA |  |   |        |               |                            |                        |                 |                |                 |                     |
| M3  | M3: Zona dura en piedra tallada con cemento, de 0,10 m de espesor.   | Replanteo   | m2     | \$ 2.943,00   | 5,59                       | \$ 16.451,37           | \$ 648.330,85   | \$ 115.980,44  | m2              |                     |
|   |  | Excavación manual general                         | m3     | \$ 25.998,00  | 0,28                       | \$ 7.279,44            |                 |                |                 |                     |
|   |  | Basa B-600 IDU 96                                 | m3     | \$ 46.410,00  | 0,56                       | \$ 25.989,60           |                 |                |                 |                     |
|   |  | Mortero 1:4                                       | m3     | \$ 481.336,00 | 0,56                       | \$ 268.548,16          |                 |                |                 |                     |
|   |  | Rajón de piedra                                   | m3     | \$ 36.018,00  | 0,56                       | \$ 20.170,08           |                 |                |                 |                     |
|   |  | Mano de obra                                      | Hc     | \$ 25.741,00  | 12,00                      | \$ 308.892,00          |                 |                |                 |                     |
|   |  | <b>Total costo directo</b>                        |        |               |                            | <b>\$ 648.330,85</b>   |                 |                |                 |                     |
| <b>Total Construcción</b>   | área   |   | 5,59   | \$ 115.980,44 |                            |                        |                 |                |                 |                     |
| Nota 1: El valor del Replanteo se toma de la construdata 207  |  |   |        |               |                            |                        |                 |                |                 |                     |
| Nota 2: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 209, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA |  |   |        |               |                            |                        |                 |                |                 |                     |
| M4  | M4: Zona dura con asfalto y recebo o afirmado, espesor 0,05 m.   | Replanteo   | m2     | \$ 2.943,00   | 21,63                      | \$ 63.657,09           | \$ 1.649.099,53 | \$ 76.241,31   | m2              |                     |
|   |  | Excavación manual general                         | m3     | \$ 25.998,00  | 3,24                       | \$ 84.233,52           |                 |                |                 |                     |
|   |  | Basa B-600 IDU 96                                 | m3     | \$ 46.410,00  | 1,08                       | \$ 50.122,80           |                 |                |                 |                     |
|   |  | Refraso en recebo comun compactado                | m3     | \$ 120.902,00 | 1,08                       | \$ 130.574,16          |                 |                |                 |                     |
|   |  | Asfalto receptor refinería MD-20                  | m3     | \$ 555.337,00 | 1,08                       | \$ 599.763,96          |                 |                |                 |                     |
|   |  | Mano de obra                                      | Hc     | \$ 25.741,00  | 28,00                      | \$ 720.748,00          |                 |                |                 |                     |
|   |  | <b>Total costo directo</b>                        |        |               |                            | <b>\$ 1.649.099,53</b> |                 |                |                 |                     |
| <b>Total Construcción</b>   | área   |   | 21,63  | \$ 76.241,31  |                            |                        |                 |                |                 |                     |
| Nota 1: El valor del Replanteo se toma de la construdata 207  |  |   |        |               |                            |                        |                 |                |                 |                     |
| Nota 2: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 209, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA |  |   |        |               |                            |                        |                 |                |                 |                     |
| M5  | M5: Cerca en postes de concreto con pintura (altura promedio 2,40 m poste), separados cada 2 m con un poste diagonal, de 12 hilos de alambre de púas, cada poste esta anclado a una basa en concreto (0,25 x 0,25 m) de 0,10 m de espesor. | Replanteo   | m2     | \$ 2.943,00   | 0,56                       | \$ 1.648,08            | \$ 268.799,01   | \$ 96.343,73   | m               |                     |
|   |  | Excavación manual general                         | m3     | \$ 25.998,00  | 0,01                       | \$ 259,98              |                 |                |                 |                     |
|   |  | Poste para cerca 11 X 11 X 2,5 m (75KG)           | un     | \$ 36.389,00  | 2,00                       | \$ 72.778,00           |                 |                |                 |                     |
|   |  | Virilo sobre pañeta a 2 manos                     | m2     | \$ 8.967,00   | 2,11                       | \$ 18.920,37           |                 |                |                 |                     |
|   |  | Alambre de púas                                   | m      | \$ 492,00     | 33,48                      | \$ 16.472,16           |                 |                |                 |                     |
|   |  | Concreto corriente grava comun 3000 PSI           | m3     | \$ 427.442,00 | 0,01                       | \$ 4.274,42            |                 |                |                 |                     |
|   |  | Mano de obra                                      | Hc     | \$ 25.741,00  | 6,00                       | \$ 154.446,00          |                 |                |                 |                     |
|   |  | <b>Total costo directo</b>                        |        |               |                            | <b>\$ 268.799,01</b>   |                 |                |                 |                     |
| <b>Total Construcción</b>   | metros   |   | 2,79   | \$ 96.343,73  |                            |                        |                 |                |                 |                     |
| Nota 1: El valor del Replanteo se toma de la construdata 207  |  |   |        |               |                            |                        |                 |                |                 |                     |
| Nota 2: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 209, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA |  |   |        |               |                            |                        |                 |                |                 |                     |
| M6  | M6: Zona dura en concreto de 0,15 m de espesor aproximadamente.  | Replanteo   | m2     | \$ 2.943,00   | 6,08                       | \$ 17.893,44           | \$ 1.122.477,80 | \$ 184.618,06  | m2              |                     |
|   |  | Excavación manual general                         | m3     | \$ 25.998,00  | 0,91                       | \$ 23.658,18           |                 |                |                 |                     |
|   |  | Placa concreto 3000 PSI 10cm malla electrosoldada | m2     | \$ 126.788,00 | 6,08                       | \$ 770.858,88          |                 |                |                 |                     |
|   |  | Concreto corriente grava comun 1500 PSI           | m3     | \$ 347.131,00 | 0,30                       | \$ 104.139,30          |                 |                |                 |                     |
|   |  | Mano de obra                                      | Hc     | \$ 25.741,00  | 8,00                       | \$ 205.928,00          |                 |                |                 |                     |
|   |  | <b>Total costo directo</b>                        |        |               |                            | <b>\$ 1.122.477,80</b> |                 |                |                 |                     |
| <b>Total Construcción</b>   | área   |   | 6,08   | \$ 184.618,06 |                            |                        |                 |                |                 |                     |
| Nota 1: El valor del Replanteo se toma de la construdata 207  |  |   |        |               |                            |                        |                 |                |                 |                     |
| Nota 2: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 209, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA |  |   |        |               |                            |                        |                 |                |                 |                     |

25

Fuente: Construdata 209

**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-5-064**

**15.4. PRESUPUESTO TRASLADO**

| LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA       |   |                            |        |              |                            |                        |                 |                 |                 |  |
|------------------------------------|---|----------------------------|--------|--------------|----------------------------|------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|--|
| ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU |   |                            |        |              |                            |                        |                 |                 |                 |  |
| TCBG 5-064                         |   |                            |        |              |                            |                        |                 |                 |                 |  |
| ANEXO                              | ÍTEM  | Desglose del ítem          | unidad | valor unit   | Cantidad por unidad de APU | Valor por APU          | Total APU       | Valor adoptado  | Unidad del ítem |  |
| T1                                 | Traslado de 4 juegos en periferia metálica, dos (2) columpios y dos (2) sube y baja | Mano de obra               | Hc     | \$ 49.030,00 | 24,00                      | \$ 1.176.720,00        | \$ 1.334.804,00 | \$ 1.334.804,00 | un              |  |
|                                    |   | Grúa manual para 1 Ton     | d      | \$ 40.412,00 | 1,00                       | \$ 40.412,00           |                 |                 |                 |  |
|                                    |   | Herramienta menor          | %      |              | 10,00                      | \$ 117.672,00          |                 |                 |                 |  |
|                                    |   | <b>Total costo directo</b> |        |              |                            | <b>\$ 1.334.804,00</b> |                 |                 |                 |  |
|                                    |   | Total Construcción         |        |              | un                         |                        |                 |                 |                 |  |

Fuente: Construdata 209

**15.5. PRESUPUESTO TRASLADO Y/O CANCELACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS**

| MEDIDOR ACUEDUCTO RURAL   |                                     |          |        |                |                   |  |
|---|-------------------------------------|----------|--------|----------------|-------------------|--|
| N°  | Ítem                                | Cantidad | Unidad | Valor unitario | Subtotal          |  |
| 1   | Excavación Manual Zanja 0,60MX1,00M | 1        | m3     | \$ 28.315      | \$ 28.315         |  |
| 2   | Mano de Obra BB                     | 4        | HC     | \$ 30.348      | \$ 121.392        |  |
| 3   | Herramienta Menor                   | 5        | %      |                | \$ 6.070          |  |
| 4   | Codos                               | 4        | un     | \$ 350         | \$ 1.400          |  |
| 5   | Tubería pvc 1/2"                    | 1        | m      | \$ 2.783       | \$ 2.783          |  |
| 6   | Tapón Hembra 1/2                    | 1        | un     | \$ 2.900       | \$ 2.900          |  |
| 7   | Pegante tuberías                    | 100      | ml     | \$ 65,41       | \$ 6.541          |  |
| 8   | Caja Plástica Medidor Contador      | 1        | un     | \$ 150.000     | \$ 150.000        |  |
| <b>Total</b>  |                                     |          |        |                | <b>\$ 319.401</b> |  |
| <p>Item 1, 2 y 3. Construdata Ed 209</p> <p>Item 4. <a href="https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/04730/codo-90-x-1-2-presion/04730/">https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/04730/codo-90-x-1-2-presion/04730/</a></p> <p>Item 5. <a href="https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/65874/tubo-1-2x3m-presion-135-315-psi/65874/">https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/65874/tubo-1-2x3m-presion-135-315-psi/65874/</a></p> <p>Item 6. <a href="https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/62872/tapon-hembra-1-2-ips/62872/">https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/62872/tapon-hembra-1-2-ips/62872/</a></p> <p>Item 7. <a href="https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/22764/soldadura-pvc-1-4gl-946ml/22764/">https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/22764/soldadura-pvc-1-4gl-946ml/22764/</a></p> <p>Item 8. <a href="https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-496713642-caja-plastica-medidor-contado-homologada-acueducto-de-bogota-_JM?matt_tool=70147493&amp;matt_word=&amp;matt_source=google&amp;matt_campaign_id=14633851809&amp;matt_ad_group_id=122277564930&amp;matt_match_type=&amp;matt_network=g&amp;matt_device=c&amp;matt_creative=545410559217&amp;matt_key_word=&amp;matt_ad_position=&amp;matt_ad_type=pla&amp;matt_merchant_id=531820864&amp;matt_product_id=MCO496713642&amp;matt_product_partition_id=2163484155018&amp;matt_target_id=aud-2001329863355:pla-2163484155018&amp;cq_src=google_ads&amp;cq_cmp=14633851809&amp;cq_net=g&amp;cq_plt=gp&amp;cq_med=pla&amp;gad_source=1&amp;gclid=EAlalQobChMlovaRsZDbhAMV9oFaBR1o5A-LEAQYASABEgKIPvD_BwE">https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-496713642-caja-plastica-medidor-contado-homologada-acueducto-de-bogota-_JM?matt_tool=70147493&amp;matt_word=&amp;matt_source=google&amp;matt_campaign_id=14633851809&amp;matt_ad_group_id=122277564930&amp;matt_match_type=&amp;matt_network=g&amp;matt_device=c&amp;matt_creative=545410559217&amp;matt_key_word=&amp;matt_ad_position=&amp;matt_ad_type=pla&amp;matt_merchant_id=531820864&amp;matt_product_id=MCO496713642&amp;matt_product_partition_id=2163484155018&amp;matt_target_id=aud-2001329863355:pla-2163484155018&amp;cq_src=google_ads&amp;cq_cmp=14633851809&amp;cq_net=g&amp;cq_plt=gp&amp;cq_med=pla&amp;gad_source=1&amp;gclid=EAlalQobChMlovaRsZDbhAMV9oFaBR1o5A-LEAQYASABEgKIPvD_BwE</a></p> |                                     |          |        |                |                   |  |

Fuente: Construdata 209



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-5-064

15.6. PRESUPUESTO CULTIVOS Y/O ESPECIES

| ESPECIE     | DIAMETRO       |              |              |            |
|-------------|----------------|--------------|--------------|------------|
|             | (0,10- 0,20 m) | (0,21-0,40m) | (0,40-0,60m) | (> 0,61 m) |
| GUAYACAN    | \$ 5.019       | \$ 40.149    | \$ 167.285   | \$ 437.173 |
| PALMA FÉNIX | \$ 85.032      | \$ 170.798   | \$ 299.263   | \$ 384.661 |

| ESPECIE          | M2     |
|------------------|--------|
| PASTOS NATURALES | \$ 270 |

Fuente: Estudio realizado por Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá, 2023.



**15.7. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.**

**I. CONSIDERACIONES**

- De conformidad con el instructivo para avalúos ANI expedido en el año 2022, el valor de Notariado y Registro, será reconocido 100% por el solicitante, por lo cual no se estima un valor para este concepto.
- No se hizo entrega de documentación para el cálculo de Lucro Cesante o Daño Emergente sobre el predio objeto de avalúo.

**II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES.**

| 1. DAÑO EMERGENTE   |                     |  |
|---|---------------------|--|
| ITEM  | MONTO COMPENSADO    | OBSERVACIONES  |
| 1. Notariado y Registro   | \$ 0                |  |
| 2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles   | \$ 1.334.804        | Traslado de 4 juegos en perfilería metálica, dos (2) columpios y dos (2) sube y baja |
| 3. Desconexión de servicios públicos  | \$ 319.401          | Un medidor de acueducto No. D18BA37439   |
| 4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional   | \$ 0                |  |
| 5. Impuesto Predial   | \$ 0                |  |
| 6. Adecuación de áreas remanentes   | \$ 0                |  |
| 7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos  | \$ 0                |  |
| <b>DAÑO EMERGENTE</b>   | <b>\$ 1.654.205</b> |  |
| 2. LUCRO CESANTE  |                     |  |
| 1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición  | \$ 0                |  |
| 2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas   | \$ 0                |  |
| <b>LUCRO CESANTE</b>  | <b>\$ 0</b>         |  |
| 3. INDEMNIZACION  |                     |  |
| <b>TOTAL INDEMNIZACION</b>  | <b>\$ 1.654.205</b> |  |
| <b>TOTAL: UN MILLÓN SEISCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE</b>  |                     |  |
| OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 28 de junio de 2024, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante vía correo electrónico |                     |  |

28

Bogotá, D.C., 28 de junio de 2024.

Cordialmente,

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

**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**  
Perito Avaluador  
RAA: AVAL\_1014242133



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



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO TCBG-5-064**

**ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS  
LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.  
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS  
ACTA N° TCBG-5-064**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 28 de junio de 2024, 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.  
WILLIAM ANDRÉS CASTAÑEDA PALACIOS.  
JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO.  
OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ.

Actuó como presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

| Ítem | N° Avalúo  | Valor Avalúo     |
|------|------------|------------------|
| 1    | TCBG-5-064 | \$ 19.762.872,00 |

**SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40**

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

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

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



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO TCBG-5-064**

**COMITÉ DE AVALÚOS**



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



**WILLIAM ANDRES CASTAÑEDA**  
Miembro Comité  
RAA AVAL-1023963942



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



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

30