



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000007291

Bogotá D.C., **18 MAYO 2023**

Señores:

CECILIA GUTIÉRREZ SANTOS (C.C N° Sin Información)
LUIS EDUARDO GUTIÉRREZ SANTOS (C.C N° Sin Información)
MARGARITA GUTIÉRREZ SANTOS (C.C N° Sin Información)
MARÍA ELOISA GUTIÉRREZ SANTOS (C.C N° Sin Información)

Predio denominado LOTE # 3

Vereda Fusagasugá (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)

Municipio de Fusagasugá

Departamento de Cundinamarca.

REFERENCIA:

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

ASUNTO:

Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No. 202250000079911 del 11 de enero de 2023. Predio TCBG-3-028.

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 11 de enero del año 2023 expidió la Oferta Formal de Compra No. 202250000079911 por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un predio denominado LOTE # 3, Vereda Fusagasugá (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, localizado en las abscisas: Inicial **K000+600,27** - Abscisas Final: **K000+607,27** ; localizado en la margen Derecha, identificado con la Matrícula Inmobiliaria

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000007291

No. **157-24717** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Cedula Catastral No. **25-290-03-00-00-00-0010-0004-0-00-00-0000**, cuyo titular del derecho real de dominio son los señores **CECILIA GUTIÉRREZ SANTOS (C.C N° Sin Información) LUIS EDUARDO GUTIÉRREZ SANTOS (C.C N° Sin Información), MARGARITA GUTIÉRREZ SANTOS (C.C N° Sin Información), MARÍA ELOISA GUTIÉRREZ SANTOS (C.C N° Sin Información)**.

Que el día 13 de enero del año 2023, se envió la citación con radicado No. 202250000079921, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a través de la empresa de correo certificado de SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A. 4/72 con número de guía RA407387625CO la cual certificó como recibido; así mismo la citación enunciada, fue publicada en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI, durante el periodo del 26 de enero de 2023 hasta su fecha de desfijación 01 de febrero de 2023, donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal.

Así las cosas y transcurridos cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de desfijado de la comunicación, y de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 de la ley 1437 de 2011, se procede a publicar el presente aviso junto con la copia integra de la oferta formal de compra en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.

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

Atentamente,



DIEGO ARROYO BAPTISTE

Suplente del Representante Legal de la Concesión **VÍA 40 EXPRESS S.A.S**
Firma delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI**.

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE

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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000079911

Bogotá D.C., 11 ENE 2023

Señores:

CECILIA GUTIÉRREZ SANTOS (C.C N° Sin Información)
LUIS EDUARDO GUTIÉRREZ SANTOS (C.C N° Sin Información)
MARGARITA GUTIÉRREZ SANTOS (C.C N° Sin Información)
MARÍA ELOISA GUTIÉRREZ SANTOS (C.C N° Sin Información)

Predio denominado LOTE # 3

Vereda Fusagasugá (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 sus Construcciones Principales, construcciones anexas, cultivos y especies ubicados en las siguientes abscisas inicial: **K000+600,27** - Abscisas Final: **K000+607,27**; localizado en la margen Derecha del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT**, unidad Funcional 3, a segregarse del Predio denominado LOTE # 3, Vereda Fusagasugá (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-290-03-00-00-00-0010-0004-0-00-00-0000**, Matricula Inmobiliaria No. **157-24717** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-3-028**.

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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000079911

Respetados señores:

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

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

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere por motivos de utilidad pública y de conformidad al artículo 58 de la Ley 388 de 1997, un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. TCBG-3-028, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado LOTE # 3, Vereda Fusagasugá (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-290-03-00-00-00-0010-0004-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-24717** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **CUARENTA Y TRES COMA SETENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (43,78M²)**.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la Corporación **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C** de fecha **05 de agosto de 2022** el cual da alcance al fechado del **18 de diciembre de 2021**, por la suma de: **CINCUENTA Y SIETE MILLONES OCHENTA Y UN MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$57.081.286,00)** Correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones principales, y anexas, cultivos y especies así:

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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000079911

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m2	43,78	\$ 166.650	\$ 7.295.937
TOTAL TERRENO				\$ 7.295.937
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m ²	42,97	\$ 725.900	\$ 31.191.923
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 31.191.923
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m ²	31,27	\$ 135.600	\$ 4.240.212
M2	m ²	0,79	\$ 283.300	\$ 223.807
M3	m ²	34,11	\$ 323.700	\$ 11.041.407
M4	m ²	12,8	\$ 217.100	\$ 2.778.880
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 18.284.306
CULTIVOS Y ESPECIES				
Mango (D= 0,40 m. - 0,60 m.)	un	2,00	\$ 154.560	\$ 309.120
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 309.120
TOTAL AVALUO				\$ 57.081.286

Adicionalmente, se reconoce la suma de **UN MILLÓN SEISCIENTOS CINCUENTA MIL CIENTO NOVENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.650.196,00)**, que corresponde al valor de **DAÑO EMERGENTE**: 3.Desconexión de servicios Públicos Traslado contador luz y acueducto; en aplicación del resarcimiento económico de que trata la Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, que será objeto de reconocimiento adicional. Así:

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000079911

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

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

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, a partir de la notificación de la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual los propietarios tendrán un término de **quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad**, bien sea aceptándola o rechazándola, con ocasión de lo cual deberá manifestarlo al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse al número telefónico 311 7461655 a los correos electrónicos correspondencia@consorcioruta40.com y predial@consorcioruta40.com.

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000079911

Por otra parte, el Artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el Artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, que fue modificado por el Artículo 10º de la Ley 1882 de 2018, indica que será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que los propietarios o poseedores del predio renuncian a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente Ley por causas imputables a ellos mismos.

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

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

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

Por lo anterior, y atendiendo a lo establecido en el numeral 8.5 (c) del Apéndice 7 Gestión Predial del Contrato de Concesión APP No. 4 el 18 de octubre de 2016, mediante el presente escrito solicitamos a la vez su aceptación para suscribir un permiso de intervención voluntaria que facilite la ejecución de las obras civiles propias

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000079911

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

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

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-3-028, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la Corporación **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C** de fecha **05 de agosto de 2022** el cual da alcance al fechado del **18 de diciembre de 2021**, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,



DIEGO ARROYO BAPTISTE
Representante Legal Suplente
VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |

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

www.via40express.com

 Agencia Nacional de Infraestructura		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-185	
		PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		VERSIÓN	001
		FORMATO	FICHA PREDIAL		FECHA	18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	UNIDAD FUNCIONAL	3
CONTRATO No.:	APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016	SECTOR O TRAMO	TUNEL COSTADO BOGOTÁ-JAIBANÁ
PREDIO No.	TCBG-3-028	MARGEN LONGITUD EFECTIVA	Derecha 7,00
ABSC. INICIAL	K000+600,27		
ABSC. FINAL	K000+607,27		

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	LUIS EDUARDO GUTIERREZ SANTOS Y OTRAS	CEDULA DIRECCION / EMAIL	3223349033	MATRICULA INMOBILIARIA	157-24717
		DIRECCION DEL PREDIO	LT 3 BOQUERON	CEDULA CATASTRAL	252900300000000100004000000000

VEREDA/BARRIO:	EL TRIUNFO	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	FUSAGASUGA	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	MIXTA	NORTE	7,21	VÍA BOGOTÁ - GIRARDOT (Mj 1-2)
DPTO:	CUNDINAMARCA	TOPOGRAFIA	0 - 7 % Plana	SUR	7,58	LUIS EDUARDO GUTIERREZ SANTOS Y OTRAS (Mj 3-4)
Predio requerido para:	TERCER CARRIL			ORIENTE	7,38	MARTHA YANET SUAREZ SANTA Y OTRO (Mj 2-3)
				OCIDENTE	4,85	MIGUEL ARTURO GUTIERREZ VARELA (Mj 4-1)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN				
Mango (D= 0,40 m. - 0,60 m.)	2		Un	1	C1: Construcción de un nivel con estructura en muros de carga en ladrillo en la parte posterior, y bloque en la parte delantera de la misma, paredes parcialmente pintadas y parcialmente con bloque a la vista , cubierta con teja de fibrocemento con cerchas metálicas, piso en tableta de gres, carpintería en puerta de madera. y ventana metálica. se distribuye en parte de dos habitaciones y un tercer espacio de almacenaje (Teniendo en cuenta que la construcción se encuentra levantada sobre dos lotes hijuelas en la misma sucesión donde en el lote colindante al oriente se ubica la parte de las dos habitaciones, una tercer habitación, garaje, zona de cocina y baño).	42,97	m2
					TOTAL AREA CONSTRUIDA	42,97	m2
				1	M1: Zona dura con capa de concreto alisado de espesor irregular.	31,27	m2
				2	M2: Zona dura en forma de escalón, con medidas aproximadamente de 0,40 m. por 2,00 m.	0,79	m2
				3	M3: Enramada con cubierta en teja de fibrocemento con estructura en cerchas metálicas, adosada a C1 y soportada en la parte frontal con reja metálica de aprox. 2,10 m. de alto, con piso en tableta de gres sobre una placa de aprox. 0,25 m. de espesor	34,11	m2
				4	M4: Zona dura con capa de concreto alisado de espesor aproximado de 0,15 m. con cobertura parcial (aprox. 1,60 m por 1,00 m.) en teja de fibrocemento sobre estructura en madera sobre lavadero en concreto quebrado.	12,80	m2
					Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?		SI/NO
					Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?		No
					Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?		No
					Aplica Informe de análisis de Área Remanente?		No
					De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?		N/A

FECHA DE ELABORACIÓN: 28/06/2022

Elaboró: CRISTIAN CAMILO ARCILA
M.P. 25222-400760 C.N.D.

Revisó y Aprobó:
Ing. NELSON RICARDO CARVAJAL TORRES
M.P: 25222-327763 CND

AREA TOTAL TERRENO	273,00	m ²
AREA REQUERIDA	43,78	m ²
AREA REMANENTE	0,00	m ²
AREA SOBRANTE	229,22	m ²
AREA TOTAL REQUERIDA	43,78	m ²

OBSERVACIONES:

1) El área total del predio se toma del certificado catastral expedido por el gestor catastral multipropósito del municipio de Fusagasugá, toda vez que en los títulos no se especifica la cabida del predio, aunque si se describen técnicamente los linderos no se describe puntualmente el área ni en títulos ni en el folio de matricula inmobiliaria, lo anterior de conformidad con el Apéndice Técnico 7-Gestión Predial-Agencia Nacional de Infraestructura.

2) El nombre del predio se toma del certificado catastral nacional expedido por el gestor catastral multipropósito de la alcaldía de Fusagasugá.

3) El área requerida del predio tiene una cobertura en construcciones anexas de 42,05 m2 y en construcciones principales de 1,73 m2.

4) A pesar de tomar el dato del área total de terreno del certificado catastral, en el Plano Predial se determina el polígono físico del predio teniendo en cuenta los linderos descritos en los títulos de propiedad por adjudicación, según Sentencia SN del Juzgado Civil del Circuito de Fusagasugá (Registrada el 18 de abril de 1970 en el Libro 1o tomo 3o Página 277, número 577 y en la Matricula al Folio 11 tomo 54 de Fusagasugá, hoy FMI 157-24642) y los informados en campo, ya que el polígono catastral supera los límites técnicamente descritos, incluyendo dentro del área privada parte de la actual vía pública ubicada frente del predio objeto de ésta ficha predial.

5) De acuerdo con la sentencia de adjudicación la construcción C1 y construcciones anexas M1 y M4 relacionadas en esta Ficha Predial se encuentran levantadas y compartidas sobre adjudicaciones de otros herederos, por tal motivo el área relacionada corresponde a la ubicada sobre la partición o dentro de los linderos del predio LT 3 BOQUERON.

UNIDAD FUNCIONAL:	3
PREDIO No. :	TCBG-3-028
NOMBRE PROPIETARIO:	LUIS EDUARDO GUTIERREZ SANTOS Y OTRAS
DIRECCION PREDIO:	LT 3 BOQUERON

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UN
1	C1: Construcción de un nivel con estructura en muros de carga en ladrillo en la parte posterior, y bloque en la parte delantera de la misma, paredes parcialmente pintadas y parcialmente con bloque a la vista, cubierta con teja de fibrocemento con cerchas metálicas, piso en tableta de gres, carpintería en puerta de madera. y ventana metálica. se distribuye en parte de dos habitaciones y un tercer espacio de almacenaje (Teniendo en cuenta que la construcción se encuentra levantada sobre dos lotes hijuelas en la misma sucesión donde en el lote colindante al oriente se ubica la parte de las dos habitaciones, una tercer habitación, garaje, zona de cocina y baño).	42,97	m2

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UN
1	M1: Zona dura con capa de concreto alisado de espesor irregular.	31,27	m2
2	M2: Zona dura en forma de escalón, con medidas aproximadamente de 0,40 m. por 2,00 m.	0,79	m2
3	M3: Enrramada con cubierta en teja de fibrocemento con estructura en cerchas metálicas, adosada a C1 y soportada en la parte frontal con reja metálica de aprox. 2,10 m. de alto, con piso en tableta de gres sobre una placa de aprox. 0,25 m. de espesor	34,11	m2
4	M4: Zona dura con capa de concreto alisado de espesor aproximado de 0,15 m. con cobertura parcial (aprox. 1,60 m por 1,00 m.) en teja de fibrocemento sobre estructura en madera sobre lavadero en concreto quebrado.	12,80	m2

No.	DESCRIPCION CULTIVOS Y ESPECIES	CANTIDAD	UN
1	Mango (D= 0,40 m. - 0,60 m.)	2	Un

CRISTIAN CAMILO ARCILA
 MP: 25222-400760 CND

REPRESENTANTE DEL CONCESIONARIO



PROYECTO

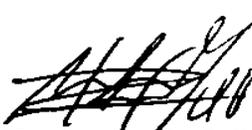
AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

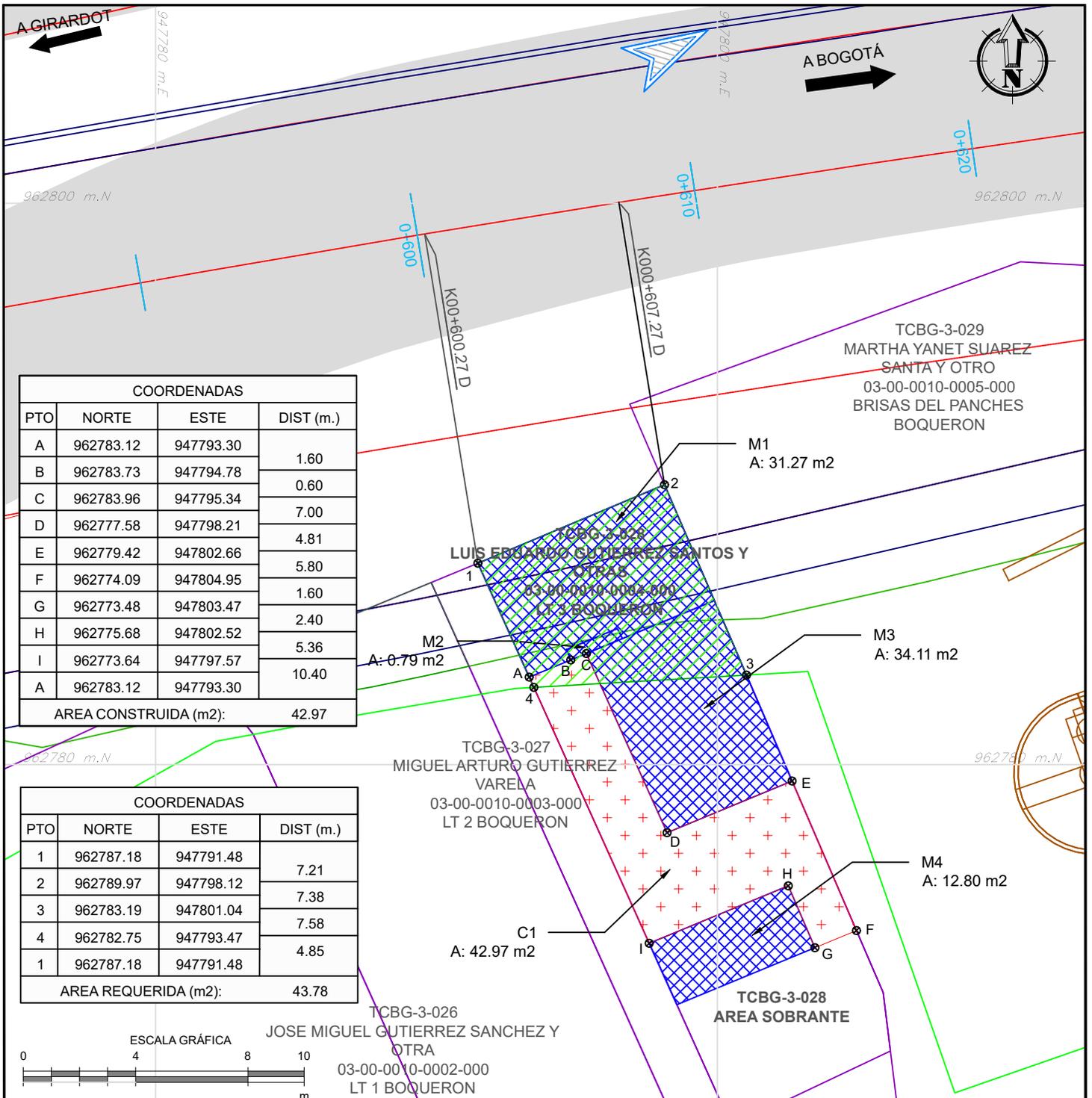
FICHA PREDIAL

TCBG-3-028

ANEXO FICHA PREDIAL: INFORME DE CONFRONTACIÓN DE ÁREAS

REPORTE DIFERENCIA DE ÁREAS Y LINDEROS

ÁREA REPORTADA EN EL CERTIFICADO CATASTRAL	ÁREA REGISTRADA EN EL TÍTULO DEL PREDIO	CONCEPTO TÉCNICO
273 m ²	Sin Información	Según la tradición del predio no se estipula área en los títulos del predio En el folio de matrícula inmobiliaria 157-24717 no se estipula área del predio
ELABORÓ		De acuerdo a lo consignado en el certificado catastral del predio, el área del inmueble es de 273 m ² . Teniendo en cuenta que no se determina la cabida del predio en los títulos del mismo ni en el folio de matrícula inmobiliaria, solo se describen técnicamente los linderos del predio, se toma el área del certificado catastral. Debido a la diferencia de áreas entre lo reportado por el gestor catastral y lo evidenciado en terreno, así como la carencia de está en los títulos de propiedad, se sugiere a los propietarios adelantar el trámite de cabida y linderos ante la entidad competente.
 CRISTIAN CAMILO ARCILA CHIQUIZA M.P 25222-400760 CND		
FECHA DE ELABORACIÓN:	28/06/2022	



COORDENADAS			
PTO	NORTE	ESTE	DIST. (m.)
A	962783.12	947793.30	1.60
B	962783.73	947794.78	0.60
C	962783.96	947795.34	7.00
D	962777.58	947798.21	4.81
E	962779.42	947802.66	5.80
F	962774.09	947804.95	1.60
G	962773.48	947803.47	2.40
H	962775.68	947802.52	5.36
I	962773.64	947797.57	10.40
A	962783.12	947793.30	
AREA CONSTRUIDA (m2):			42.97

COORDENADAS			
PTO	NORTE	ESTE	DIST. (m.)
1	962787.18	947791.48	7.21
2	962789.97	947798.12	7.38
3	962783.19	947801.04	7.58
4	962782.75	947793.47	4.85
1	962787.18	947791.48	
AREA REQUERIDA (m2):			43.78



AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 2522-116091 CND
APROBÓ: NELSON RICARDO CARVAJAL T.
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 2522-32763 CND

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

INTERVENORIA: ANI, SEG, CONSORCIO SEG-INCOPLAN, CESTRA
 CONCESIONARIO: VIA4000
 DISEÑO Y CONSTRUCCION: RUP, 40 años CONSORCIO VIA

ELABORÓ: CRISTIAN CAMILO ARCILA
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 2522-400760 CND
DIBUJÓ: CRISTIAN CAMILO ARCILA
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 2522-400760 CND

PROPIETARIO:
LUIS EDUARDO GUTIERREZ SANTOS Y OTRAS

CUADRO DE AREAS (M2)				
AREA REQUERIDA	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:
43.78 m ²	273.00 m ²	42.97 m ²	229.22 m ²	0.00 m ²

FECHA ELAB.: 28/06/2022
ESCALA: 1:200

UNIDAD FUNCIONAL: 3
PLANO: 1 de 1

No. CATASTRAL: 252900300000000100004000000000
FICHA GRAFICA No. TCBG-3-028

Bogotá D.C., 26 de octubre de 2022

CSI-ANI-OBRA-04751

Al contestar favor citar este consecutivo



Rad No 2022-4000-000354-2

Fecha 20/10/2022 8:14:38 p. m.

Destino: GERENCIA CONTRACTUAL

Ramiente: ESP SEG - CONSORCIO SEG I

via 4077

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

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

Asunto. Predial Avalúos: Comunicación Vía 40 Express No. 202250000066001. Remisión respuesta observaciones a los avalúos de la entrega dos del mes de agosto de 2022 para la aprobación de Interventoría.

Respetado Doctor,

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

REVISIÓN DE 9 AVALÚOS RECIBIDOS EL 21 DE SEPTIEMBRE DEL 2022

#	Avalúo	Aprobado Si/No	Nota
1	TCBG-3-028	sí	Informe de avalúo fechado el 05/ago./2022 predio sí presenta reproceso de insumos técnicos, con avalúo previamente aprobado vigente hasta el 19-dic-2022 (sabana de avalúos del 30-07-2022) y sin registro oferta formal de compra (sabana predial del 30-07-2022)
2	TCBG-3-107	sí	Informe de avalúo fechado el 05/ago./2022 predio sí presenta reproceso de insumos técnicos, con avalúo previamente aprobado y vencido el 20-sep-2020 (sabana de avalúos del 30-07-2022) y sin registro oferta formal de compra (sabana predial del 30-07-2022)
3	TCBG-6-281	sí	Informe de avalúo fechado el 19/ago./2022 predio no tiene reprocesos de insumos técnicos y sin avalúos previamente aprobados (sabana de avalúos del 30-07-2022)
4	TCBG-6-561	sí	Informe de avalúo fechado el 19/ago./2022 predio no tiene reprocesos de insumos técnicos y sin avalúos previamente aprobados (sabana de avalúos del 30-07-2022)
5	TCBG-7-047	sí	Informe de avalúo fechado el 05/ago./2022 predio sí presenta reproceso de insumos técnicos, con avalúo previamente aprobado y vencido el 30-dic-2020 (sabana de avalúos del 30-07-2022) y sin registro oferta formal de compra (sabana predial del 30-07-2022)
6	TCBG-7-235	sí	Informe de avalúo fechado el 05/ago./2022 predio no tiene reprocesos de insumos técnicos y sin avalúos previamente aprobados (sabana de avalúos del 30-07-2022)
7	TCBG-7-236	sí	Informe de avalúo fechado el 22/ago./2022 predio no tiene reprocesos de insumos técnicos y sin avalúos previamente aprobados (sabana de avalúos del 30-07-2022)

#	Avalúo	Aprobado Si/No	Nota
8	TCBG-5-006	sí	Informe de avalúo fechado el 05/ago./2022 predio sí presenta reproceso de insumos técnicos, con avalúo previamente aprobado y vencido el 22-may-2022 (sabana de avalúos del 30-07-2022) y sin registro oferta formal de compra (sabana predial del 30-07-2022)
9	TCBG-6-394	sí	Informe de avalúo (revisión) fechado el 19/ago./2022 predio sí presenta reproceso de insumos técnicos, con avalúo previamente aprobado y vencido el 25-ago-2021 (sabana de avalúos del 30-07-2022) y con registro oferta formal de compra el 11-feb-2021 (sabana predial del 30-07-2022)

Cabe anotar que los anteriores nueve (9) informes de avalúo, el Concesionario los presento a la Interventoría para firma el 26 de octubre de 2022.

Cordialmente,

CARLOS ARTURO
CONTRERAS
DURAN

Carlo Arturo Contreras Duran
CALLE 71 No. 11-71 Bogotá - Colombia
Tel: 3004461 - 6133562

CARLOS ARTURO CONTRERAS DURAN
Director de Interventoría
CONSORCIO SEG-INCOPLAN

c.c: Archivo

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

Proyectó: NC
Aprobó: CACD



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-3-028

CLASE DE INMUEBLE:	RURAL- LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIÓN
DIRECCIÓN:	LT 3 BOQUERÓN
VEREDA:	EL TRIUNFO
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., DICIEMBRE 18 DE 2021
FECHA DE REVISIÓN: AGOSTO 05 DE 2022



TABLA DE CONTENIDO

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



9.1.	PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS.....	13
10.	CÁLCULOS VALOR TERRENO.....	13
10.1.	PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN).....	13
10.2.	ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE.....	14
10.3.	SERVIDUMBRES.....	14
10.4.	ZONAS DE PROTECCIÓN.....	14
11.	CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES.....	15
11.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN.....	15
11.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI.....	15
12.	CÁLCULOS VALOR ANEXOS.....	15
12.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN.....	15
12.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI.....	15
13.	CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.....	15
13.1.	SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES.....	15
14.	CONSIDERACIONES GENERALES.....	16
15.	RESULTADO DE AVALÚO.....	17
16.	DOCUMENTOS ANEXOS.....	18



1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017 de prestación de servicios Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno con construcción.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **MARCO JURÍDICO:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Decreto 1170 de 2015, Decreto 2181 de 2006, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014, Resolución IGAC 316 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.
- 1.5. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.6. **MUNICIPIO:** Fusagasugá.
- 1.7. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** El Triunfo.
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Lt 3 Boquerón.
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K000+600,27 D y abscisa final K000+607,27 D.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del inmueble se encontró que el predio tiene como uso Mixto (Residencial-Comercial).
- 1.11. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por el Secretaria de Planeación del municipio de Fusagasugá – Cundinamarca, el predio se encuentra en ZONA DE CONSERVACIÓN HIDROLÓGICA Y DE NACIMIENTOS y ZONAS DE AMORTIGUACIÓN DE ÁREAS PROTEGIDAS.
- 1.12. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

4

Cedula. Catastral actual	25-290-03-00-00-00-0010-0004-0-00-00-0000
Área de terreno	0 Ha 273,00 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	74,0 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2022	\$17.070.000

Fuente: Consulta catastral.

- 1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 14 de julio de 2022.
- 1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 18 de diciembre de 2021.
- 1.15. **FECHA DE REVISIÓN DEL AVALÚO:** 05 de agosto de 2022.



2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Ficha Predial del predio TCBG-3-028.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del predio TCBG-3-028.
- Certificado Catastral.
- Títulos de Adquisición.
- Folio de matrícula inmobiliaria 157-24717.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

LUIS EDUARDO GUTIÉRREZ SANTOS	C.C. SIN INFORMACIÓN
CECILIA GUTIÉRREZ SANTOS	C.C. SIN INFORMACIÓN
MARGARITA GUTIÉRREZ SANTOS	C.C. SIN INFORMACIÓN
MARÍA ELOÍSA GUTIÉRREZ SANTOS	C.C. SIN INFORMACIÓN

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Adjudicación en la sucesión del 4 de noviembre de 1969, proferida por el Juzgado Promiscuo del Circuito de Fusagasugá.

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 157-24717.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 157-24717 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá que reposa en el expediente, y los títulos de adquisición analizados, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio NO recae Gravámenes, Medidas Cautelares y Limitaciones.

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

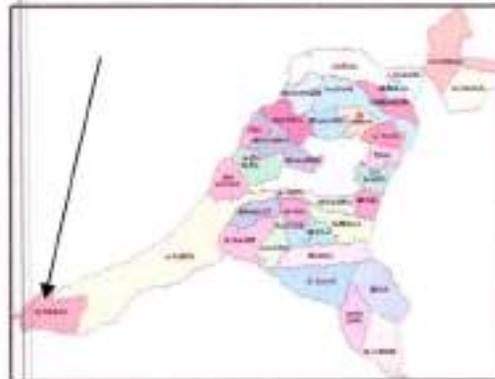
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: La vereda El Triunfo, en donde se ubica el predio objeto de avalúo se encuentra al suroeste del perímetro urbano del municipio de Fusagasugá, y delimita de la siguiente manera: al norte con las veredas El Mango y Piedra ancha del municipio de Tibacuy; al oriente con la vereda La Puerta del municipio de Fusagasugá; al sur con la vereda San Roque del municipio de Arbeláez; al occidente con la vereda Boquerón del municipio de Icononzo.¹

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



LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ – CUNDINAMARCA



Fuente: Google Maps, Consulta: 01 de agosto de 2022,
<https://www.google.com/maps/place/Fusagasuga,+Cundinamarca>

- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente el sector depende principalmente del comercio localizado a lo largo del corredor de servicios, al igual que el desarrollo del sector turístico.
- 4.3. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía plana.
- 4.4. **CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico cálido seco. La altura promedio es de 1726 msnm, y la temperatura media anual es de 20 °C y su precipitación media anual es de 1254 milímetros.²
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MWXb, y las siguientes características ³:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MWXb	Cálido seco	Depósitos coluvio aluviales mezclados	Typic Ustorthents, Typic Calcistolls	Superficiales a moderadamente profundos, Bien drenados. Fertilidad media y baja	No Aplica

- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica y gas domiciliario, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no

² Ibid.

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



PREDIO TCBG-3-028

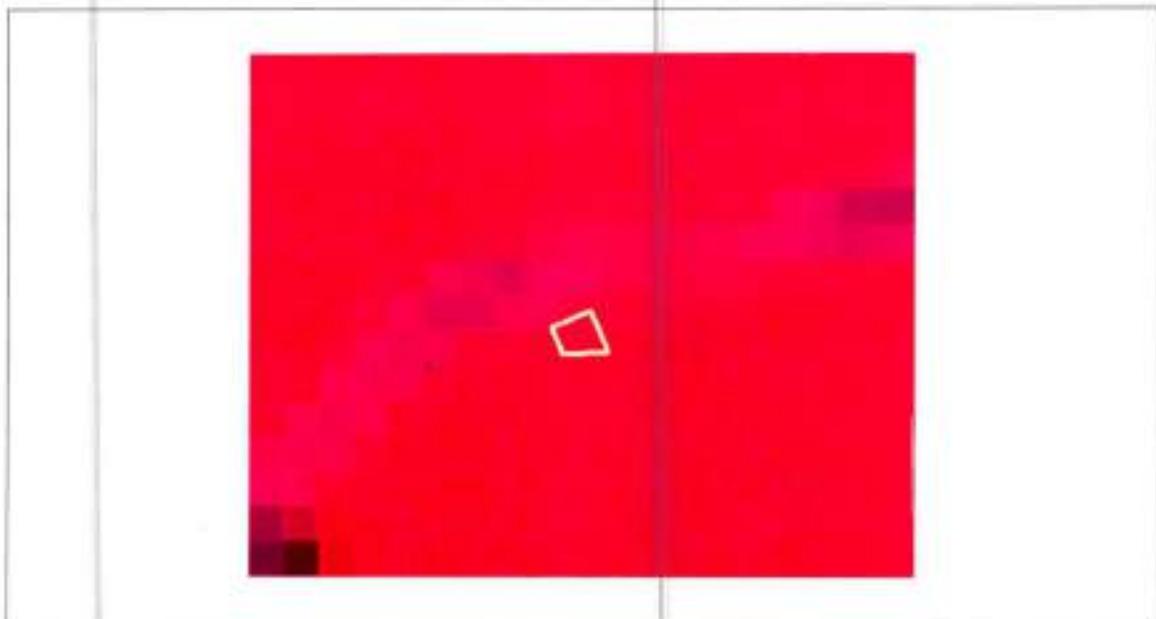
cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.

- 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 Suroccidente del municipio, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, al predio se puede acceder en servicio particular, público individual (taxi) y/o mototaxi y público colectivo (rutas intermunicipales), a cualquier hora prestados desde el centro del municipio, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 5 minutos.

5. **REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

NORMA URBANÍSTICA APLICADA: De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Fusagasugá – Cundinamarca, aprobado mediante Acuerdo 029 de 2001 el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en la zona con uso de CENTRO POBLADO, y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaria de Planeación e Infraestructura de Fusagasugá, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en la zona con uso de ZONA DE CONSERVACIÓN HIDROLÓGICA Y DE NACIMIENTOS y ZONAS DE AMORTIGUACIÓN DE ÁREAS PROTEGIDAS. (Ver anexo 16.2 – Certificación uso del suelo). No obstante, lo anterior la franja objeto de avalúo se encuentra ubicado en una zona de la cual su uso es CENTRO POBLADO.

7





CONVENCIONES

ZONA DE PROTECCIÓN	40012,851,64 M2
ZONA DE CONSERVACION HIDROLOGICA	4553,854,85 M2
ZONA DE AMORTIGUACION DE AREAS PROTEGIDAS	9361,532,91 M2
ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA	26'091,387,75 M2
ZONA DE PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA CAMPESTRE	13'722,471,72 M2
ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL	75'757,075,26 M2
PARQUE DE ACTIVIDAD ECONOMICA 1R	420,112,63 M2
PARQUE DE ACTIVIDAD ECONOMICA 2R	274,752,09 M2
PARQUE DE ACTIVIDAD ECONOMICA 3R	200,684,84 M2
ZONA SUBURBANO 1	1'264,476,73 M2
ZONA SUBURBANO 2	1'753,493,38 M2
ZONA SUBURBANO 3	14'862,162,00 M2
ZONA CENTROS POBLADOS	183,176,69 M2
ZONA EXPANSION	10'122,007,63 M2
ZONA EXPANSION-1	1'031,037,85 M2
ZONA EXPANSION-2	38'533,71 M2
ZONA PLANTA TRATAMIENTO AGUAS NEGRAS	
ZONA TRATAMIENTO RESIDUOS SOLIDOS	
ZONA MATADERO REGIONAL	

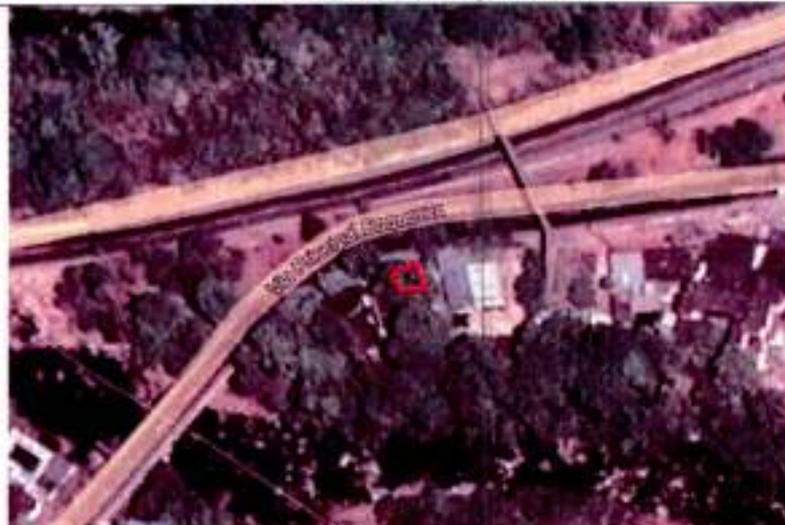
Fuente: Zonificación de uso de suelo Rural – Municipio de Fusagasugá

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. **UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado en la vereda El Triunfo, el cual se encuentra aproximadamente a 16,5 Km del perímetro urbano del Municipio de Fusagasugá - Cundinamarca.

8

UBICACIÓN DEL PREDIO



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

**PREDIO TCBG-3-028**

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	273,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	43,78 m ²
ÁREA REMANENTE:	0.00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	229,22 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	43,78 m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-3-028.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	7,21 m	VÍA BOGOTÁ - GIRARDOT (Mj 1-2)
SUR	7,58 m	LUIS EDUARDO GUTIÉRREZ SANTOS Y OTRAS (Mj 3-4)
ORIENTE	7,38 m	MARTHA YANET SUAREZ SANTA Y OTRO (Mj 2-3)
OCCIDENTE	4,85 m	MIGUEL ARTURO GUTIÉRREZ VARELA (Mj 4-1)

Fuente: Ficha predial TCBG-3-028.

9

- 6.4. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por la ruta nacional 40 en el sector que de Boquerón conduce a Fusagasugá, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con doble calzada en cada sentido.
- 6.5. **UNIDADES FISIAGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 43,78 m² Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido Seco, con pendiente plana, el uso actual corresponde a mixto (residencial-comercial), cuenta con disponibilidad de aguas suficientes: la norma de uso del suelo corresponde áreas de CENTRO POBLADO.

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

CONSTRUCCIÓN	USO	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
C1: Construcción de un nivel con estructura en muros de carga en ladrillo en la parte posterior, y bloque en la parte delantera de la misma, paredes parcialmente pintadas y parcialmente	Mixto	42,97 m ²	15	Bueno	70



con bloque a la vista, cubierta con teja de fibrocemento con cerchas metálicas, piso en tableta de gres, carpintería en puerta de madera y ventana metálica se distribuye en parte de dos habitaciones y un tercer espacio de almacenaje (Teniendo en cuenta que la construcción se encuentra levantada sobre dos lotes hijuelas en la misma sucesión donde en el lote colindante al oriente se ubica la parte de las dos habitaciones, una tercer habitación, garaje, zona de cocina y baño).					
--	--	--	--	--	--

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

ÍTEM	CARACTERÍSTICAS
	C1
CIMENTACIÓN	Concreto ciclópeo
ESTRUCTURA	Muros de carga
ENTREPISO	No aplica
FACHADA	Pañete y Pintura
CUBIERTA	Teja de fibrocemento
CIELO RASO	No Presenta
PISOS	Tableta de gres
COCINA	No aplica
BAÑOS	No aplica
ACABADOS BAÑO	No aplica
ACABADOS MUROS	No aplica
OTROS	Puertas y ventanas metálicas
VETUSTEZ	15 años aprox.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno

10

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

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD APROXIMADA EN AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Zona dura con capa de concreto alisado de espesor irregular.	31,27	m ²	15	Bueno a regular	100

**PREDIO TCBG-3-028**

M2: Zona dura con capa de concreto alisado de espesor irregular.	0,79	m ²	15	Bueno a regular	100
M3: Enramada con cubierta en teja de fibrocemento con estructura en cerchas metálicas, adosada a C1 y soportada en la parte frontal con reja metálica de aprox. 2,10 m. de alto, con piso en tableta de gres sobre una placa de aprox. 0,25 m. de espesor	34,11	m ²	15	Bueno	70
M4: Zona dura con capa de concreto alisado de espesor aproximado de 0,15 m. con cobertura parcial (aprox. 1,60 m por 1,00 m.) en teja de fibrocemento sobre estructura en madera sobre lavadero en concreto quebrado.	12,80	m ²	15	Bueno	100

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

11

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD
Mango (D= 0,40 m. - 0,60 m.)	2	und

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 CENTRO POBLADO se encontró las siguientes ofertas.

ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGA - AGROPECUARIO								
ITEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (M ²)	AREA CONSTRUIDA (M ²)
1	3106586230	Jairo Rivera	Fusagasuga	Bosadohue	Finca	\$ 450.000.000	0,3000	320
2	3144348522	Carmen Sandoval	Fusagasuga	Bosadohue	Finca	\$ 800.000.000	0,3500	700
3	3165146908	Marina	Fusagasuga	Resguardo	Finca	\$ 250.000.000	0,1561	200
4	3114528377	Aldri	Fusagasuga	Resguardo	Lote	\$ 350.000.000	0,4000	0,00

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

ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGA - AGROPECUARIO												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACION - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCION		
								AREA (M ²)	VALOR (M ²)	AREA (M ²)	VALOR (M ²)	VALOR TOTAL
1	3106586230	Jairo Rivera	Fusagasuga	Bosadohue	Finca	\$ 450.000.000,00	\$ 457.500.000	0,3000	\$ 800.000,00	0,0000	\$ 200.000	\$ 1.700.000,00
2	3144348522	Carmen Sandoval	Fusagasuga	Bosadohue	Finca	\$ 800.000.000,00	\$ 790.000.000	0,3500	\$ 871.426,57	0,0000	\$ 600.000	\$ 4.500.000,00
3	3165146908	Marina	Fusagasuga	Resguardo	Finca	\$ 250.000.000,00	\$ 245.000.000	0,1561	\$ 803.886,94	0,0000	\$ 300.000	\$ 1.500.000,00
4	3114528377	Aldri	Fusagasuga	Resguardo	Lote	\$ 350.000.000,00	\$ 300.500.000	0,4000	\$ 640.750,00	0,0000	\$ -	\$ -
MEDIANMETICA:					1140,1641M ²							
DEVIACION ESTANDAR					114,8210M ² MTS SUPERIOR			\$ 186.807.217,22				
COEFICIENTE DE VARIACION					10,07 MTS SUPERIOR			\$ 208.373.786,88				

**9. INVESTIGACIÓN DIRECTA****9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:**

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

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO**10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)****Unidad Fisiográfica 1**

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR TERRENO/Ha
1	Boschoque	Finca	\$ 838.333.333
2	Boschoque	Finca	\$ 871.428.571
3	Resguardo	Finca	\$ 853.889.943
4	Resguardo	Lote	\$ 848.750.000
PROMEDIO			\$ 853.100.462
DESVIACION ESTÁNDAR			13.826.755
COEF DE VARIACION			1,62%
LIMITE SUPERIOR			\$ 866.927.217
LIMITE INFERIOR			\$ 839.273.707

13

COSTO DE URBANISMO

COSTOS UNITARIOS DE URBANISMO SOBRE AREA META				
PESO DE LAS ACTIVIDADES DE URBANISMO				
ITEM	DESCRIPCION	%	ITEM	VR UNIT (\$/M2)
I	PRELIMNARES	13,95%	X	\$ 20.298
II	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS			
	ACUEDUCTO	2,37%	X	\$ 3.473
	ALCANTARILLADO	9,28%	X	\$ 13.593
III	INSTALACIONES ELECTRICAS	22,70%	X	\$ 33.236
VI	VIAS			
	CALZADA V3 a V8 en Asfalto	5,49%	X	\$ 9.504
VALOR M2 DE URBANISMO ADOPTADO				\$ 80.000

Fuente costos urbanismos: Construdata 203

Debido a que no se encontraron ofertas representativas bajo el régimen normativo de Centros Poblados Rurales por la baja densidad de predios en dicha norma y de conformidad con la técnicas valuatorias se analizaron transacciones recientes y ofertas de inmuebles en el municipio de Fusagasugá de terrenos en el mejor suelo Agropecuario y considerando que en el sector objeto de estudio al estar dentro de dicho régimen normativo que permite la disponibilidad de servicios públicos y

**PREDIO TCBG-3-028**

teniendo en cuenta que se han adelantado algunas actividades de urbanismo en el sector, se le adiciona al valor adoptado de acuerdo al limite superior de la investigación económica adelantada en el Municipio (\$86.650 por metro cuadrado de terreno), los costos de urbanismo; arrojando como resultado por metro cuadrado $\$ 86.650 \text{ m}^2 + \$ 80.000 \text{ m}^2 = \$ 166.650 \text{ m}^2$. Se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Metro cuadrado	m ²	\$ 166.650

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:**Unidad Fisiográfica 1**

Oferta 1: Lote sobre la vía Panamericana, vereda El Triunfo, Tramo Fusa - Melgar, topografía plana a ligeramente plana, sin construcciones, el lote cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos. Fuente: información verificada en campo.

Oferta 2: Lote de terreno con construcciones, sobre la vía panamericana, después del peaje, con un área de terreno de 10.000 m² la componen 3 predios, cuenta con dos construcciones, una vitrina en buen estado de conservación junto con una zona dura, también una casa campestre en buen estado de conservación, tiene una topografía plana, cuenta con todos los servicios públicos. Fuente: información verificada en campo.

14

Oferta 3: Lote a 100 metros de la vía Panamericana, vereda El Triunfo, Tramo Fusa - Melgar, topografía plana, sin construcciones, el lote cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos. Fuente: información verificada en campo.

Oferta 4: Lote a 40 metros de la vía Panamericana, vereda El Triunfo, Tramo Fusa - Melgar, topografía plana a semi plana, sin construcciones, el lote cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos. Fuente: información verificada en campo.

10.3. SERVIDUMBRES

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

10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN

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

**11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES****11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN**

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

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

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

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1	15	70	21.43%	2	15.21%	\$ 866.045,00	\$ 130.179,84	\$ 725.865,14	\$ 725.900

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

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

12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

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

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	15	100	15.00%	2,5	36.01%	\$ 161.306,79	\$ 25.844,95	\$ 135.551,84	\$ 135.600
M2	15	100	15.00%	2,5	36.01%	\$ 337.330,25	\$ 54.017,70	\$ 283.312,55	\$ 283.300
M3	15	70	21.43%	2	25.21%	\$ 361.715,66	\$ 58.047,09	\$ 323.667,69	\$ 323.700
M4	15	100	15.00%	2	30.93%	\$ 243.727,21	\$ 36.656,84	\$ 207.070,37	\$ 217.100

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

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

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Mango (D= 0,40 m. - 0,60 m.)	2	und	\$154.560

Fuente: Estudio realizado por Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá.



14. CONSIDERACIONES GENERALES

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



15. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m2	43,78	\$ 166.650	\$ 7.295.937
TOTAL TERRENO				\$ 7.295.937
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m ²	42,97	\$ 725.900	\$ 31.191.923
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 31.191.923
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m ²	31,27	\$ 135.600	\$ 4.240.212
M2	m ²	0,79	\$ 283.300	\$ 223.807
M3	m ²	34,11	\$ 323.700	\$ 11.041.407
M4	m ²	12,8	\$ 217.100	\$ 2.778.880
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 18.284.306
CULTIVOS Y ESPECIES				
Mango (D= 0,40 m. - 0,60 m.)	un	2,00	\$ 154.560	\$ 309.120
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 309.120
TOTAL AVALUO				\$ 57.081.286

TOTAL AVALUÓ: CINCUENTA Y SIETE MILLONES OCHENTA Y UN MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$57.081.286,00).

Vn 26/oct/22

17

Bogotá, D.C., 05 de agosto de 2022.

Cordialmente,

[Signature]
DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL 17038154

[Signature]
OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL 1014242133



16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

C1 FACHADA



C1 SALA



18

C1 HABITACION



C1 PASILLO





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-3-028

C1 BAÑO



C1 BAÑO



CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1 ZONA DURA



M2 ZONA DURA



M3 ENRAMADA



M4 ZONA DURA





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-3-028

**CULTIVOS Y/O ESPECIES
MANGO**



20



	FORMATO EXPEDICIÓN CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANÍSTICO	Código: FO-DI-0XX
	PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO	Versión: 1
		Página: 2 de 5
Elaboró: Profesional Universitario MED-CAUDAD	Revisó: Secretario de Planeación Profesional Universitario	Aprobó: Gerente MED - SALUD - ACCION

FECHA: 20 AGOSTO DE 2021

RADICACION: TCBG-3-028

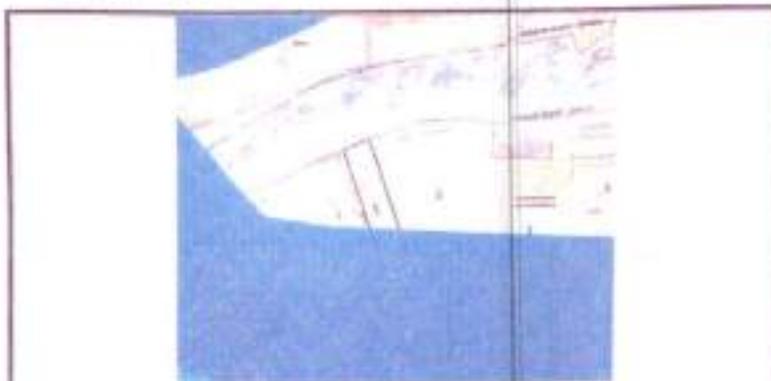
	<p>Artículo 176. P.O.T. CAUCE NATURAL. El cauce natural es el área de una población ocupada por una corriente natural al alcanzar niveles máximos por tormentas ordinarias. El cauce debe mantenerse en su estado natural, en caso de riesgo a amenazas pueden ser canalizados y reubicados algunos tramos, contando con la respectiva autorización de las autoridades ambientales competentes, en ningún caso mayor ancho al equilibrio ecológico y condiciones geológicas. En ninguna circunstancia los pozos de agua subterránea podrán ser rellenados.</p> <p>Artículo 177. FONDA HIDRÁULICA. La fonda hidráulica de los cuerpos de agua es la franja de terreno en el borde de una población, constituida por franjas pertenecientes a las áreas de fondo del cauce permanente, con un ancho suficiente que garantice la amortiguación de crecientes, la descarga rápida, la protección ambiental y el equilibrio ecológico.</p> <p>No se establece zona verde en ancho de franja (30 metros por bando al nivel máximo de aguas) a cada lado de los cursos de río y quebradas en zonas urbanas residenciales.</p> <p>Artículo 178. DEMARCAÇÃO DE LAS ZONAS Y ÁREAS DE PROTECCIÓN. La demarcación en los planos oficiales de las zonas y áreas de protección de los cuerpos de agua en el municipio estará a cargo de la Oficina de Planeación Municipal, con base en los estudios técnicos que deben contar con el visto bueno de la autoridad ambiental competente.</p> <p>Artículo 179. UZDA. En las zonas de protección de los cuerpos de agua se prohíben los siguientes usos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fomentar, siempre y cuando no se otorguen especies vegetales que afecten al recurso hídrico. • Fomentar pasivos, eliminando impactos ecológicos negativos y reduciendo al mínimo el uso de fertilizantes o otros tratamientos que afecten la permeabilidad de los suelos y los sedimentos orgánicos.
INTERÉS CULTURAL	NINGUNA
OBSERVACIONES	
<ul style="list-style-type: none"> • De conformidad con la Norma Saneamiento Colectivo (NSR-2000) Ley 402 del 97 según se subrogó. • Aprovechar la fertilidad de terreno público, con planes de empresas, áreas de servicio público (sanitario, red eléctrica). • El presente concepto de uso de suelo se expide con base en el Acuerdo 29 del 2021 Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.) y Decretos que lo reglamentan. • El presente concepto se de carácter informativo. No constituye un proceso de funcionamiento. No otorga derechos ni obligaciones al pretensor. (Numeral 1 Artículo 91 del Decreto 1489 de 2010, modificado por el Decreto 1077 de 2015). • Los datos que se pueden observar en el predio son los autorizados por la respectiva oficina de construcción. 	
CONCEPTO DE NORMA SEGÚN ACUERDO 029 DEL 2021 P. O. T. (VIGENTE)	
FOTOGRAFIA AEREA DEL PREDIO DE ESTUDIO	



	FORMATO EXPEDICIÓN CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANÍSTICO	Código: FO-DI-8XX
	PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO	Versión: 1
		Página: 3 de 5
Elaboró: Profesional Universitario	Revisó: Secretario de Planeación	Aprobó: Ciudad MPE, CALDAS, Huair
INFO CALDAS	Profesional Universitario	

FECHA: 20 AGOSTO DE 2021

RADICACIÓN: TCBG-3-028



USO DEL SUELO SEGÚN ACUERDO 028/2001 Y/O DECRETOS QUE LO REGLAMENTAN

Sección 2. ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO RURAL EN EL MUNICIPIO DE FUSAGUAYÁ

Para la clasificación de los usos del suelo en la zona rural se establecen las siguientes zonas:

1. ZONA DE PROTECCIÓN
2. ZONA DE CONSERVACIÓN HIDROLÓGICA Y DE NACIMIENTOS
3. ZONAS DE ADECUACIÓN DE ÁREAS PROTEGIDAS
4. ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA
5. ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL
6. ZONA PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA CAMPESINA
7. PARQUE DE ACTIVIDAD ECONÓMICA
8. CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES
9. ZONA MULTIPLE URBANA

GENTRIFICADOS

2. ZONA DE CONSERVACIÓN HIDROLÓGICA Y DE NACIMIENTOS

Se establece zona de suelo de por lo menos 100 metros a la redonda existente a partir de la periferia de nacimiento y se extiende a 20 metros de ancho todo y lado de del curso natural o de la zona húmeda, cuando estos determinados en sentido positivo al nivel mínimo de agua a todo lado de los cauces de río, quebradas y arroyos, así como permanentes o no y alrededor de lagos, lagunas, charcos, pantanos, esteros y humedales en general.

USO PERMITIDO: Conservación de aguas y restauración de la vegetación existente para recuperación de las mismas.

USOS COMPATIBLES: Recreación pasiva y contemplativa.

USOS INCOMPATIBLES: Captación de agua a través de perforaciones, pozos y cuando se afecte el cuerpo de agua o se dañen sus riberas. Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embalses, puentes y otros de construcción, dragaje de mantenimiento de canales y extracción de material de arcilla.

USOS PROHIBIDOS: Toda explotación, explotación, tala y extracción, tala y construcción de viviendas, minas, depósitos de residuos sólidos, tala y corte de la vegetación.

PARAGRAFO 12.2: Para establecer el manejo y administración de esta zona la administración municipal en el corto plazo, determinará zonas de manejo integral para cada una de las zonas.



	FORMATO EXPEDICIÓN CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANÍSTICO	Código: FO-DI-0XX
	PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATÉGICO	Versión: 1
		Página: 4 de 5
Estado: Profesional Universitario REG-CALIDAD	Estado: Secretario de Planeación Profesional Universitario	Agencia: Comité MES - CALIDAD - TCBG

FECHA: 20 AGOSTO DE 2021

RADICACION: TCBG-3-028

1. ZONA DE AMORTIGUACION DE AREAS PROTEGIDAS

Este apartado tiene contemplado con la finalidad de permitir perturbaciones ocasionadas por actividades humanas en zonas sensibles a un área protegida, con el objeto de evitar que se causen alteraciones que afecten tanto la conservación de la misma. Se establece una franja de terreno de 70 metros de zona de amortiguación a lo largo y alrededor de los ríos de protección (ver plano No. 12)

USO PRINCIPAL: Actividades orientadas a la protección integral de las reservas naturales
USOS COMPATIBLES: Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación científica y cultural participativa
USOS INCOMPATIBLES: Agronegocios, actividades agroindustriales, aprovechamiento forestal de especies leñosas, explotación de minerales y otros.
USOS PROHIBIDOS: Instalaciones, aprovechamiento recreativo y recreación activa y perturbaciones al río de conservación de cuencas protegidas, minería y extracción de minerales de construcción

CENTRO POBLADO EL TRUNFO

AL FUSAGAGUÁ SOLO POR PLAN PARTICIPATIVO PARA LOS CENTROS POBLADOS DEL SECTOR PARIAL
 Este resultado por los límites delimitados dentro del suelo rural en los que se incluyen los usos del suelo urbano, lo mismo como línea número 20 viviendas construidas, delimitados en el plano de Clasificación del Suelo del municipio. (Ver plano No. 24) y plano de planos. Planos sucesivos (ver plano No. 25)

Se proyectará bajo el esquema de Plan Parcial, para lo cual el plan general presenta las siguientes zonas pobladas:

**CENTRO POBLADO LA AGUADA
 CENTRO POBLADO EL TRUNFO
 CENTRO POBLADO LA CASCADA**

Artículo 326. CENTROS POBLADOS:
 El Municipio de Fusagagú cuenta con tres centros poblados a los cuales se les debe establecer las respectivas parcelas, normas técnicas para la ejecución de obras y la adecuada prestación de infraestructura de servicios básicos y equipamiento social

DELIMITACIÓN DEL PERÍMETRO DEL CENTRO POBLADO EL TRUNFO
 El perímetro del centro poblado El Trunfo se delimita desde la margen de este río, teniendo en cuenta las siguientes parcelas proyectadas:

PUNTO No 1	X= 946 217	Y= 952 355
Ubicado sobre la margen izquierda, aguas abajo del Río Chivato y Parachito, que a su vez es el centro del Occidental (O) del predio rural 00-01-0001-0001-000, de este punto por dirección general Norte - Sur (N-S) sigue por el lindero Occidental (O) del predio 00-01-0001-0001-000, en una distancia aproximada de 52 metros hasta el punto 2 ubicado en la margen Sur - Occidental (S-O) del predio rural 00-01-0001-0001-000		
PUNTO No 2	X= 946 223	Y= 952 387
De este punto y en dirección general Norte - Sur (N-S) sigue el lindero Occidental (O) del predio rural 00-01-0001-0001-000, en una distancia aproximada de 30 metros hasta el punto 3 ubicado sobre la margen derecha de la vía nacional que de Fusagagú conduce a Bogotá.		
PUNTO No 3	X= 946 243	Y= 952 400
De este punto y en dirección general Oeste - Occidente (O-O), abrenca la vía nacional y sigue por el lindero oriental (O) del predio rural 00-01-0001-0001-000, en una distancia aproximada de 23 metros, hasta el punto 4 ubicado en el lindero Sur - Oriental (S-O) del predio rural 00-01-0001-0001-000		
PUNTO No 4	X= 946 223	Y= 952 387
De este punto y en dirección general Oeste - Occidente (O-O), sigue en parte por el lindero Sur (S) de los predios rurales 00-01-0001-0001-000, 00-01-0001-0001-000, 00-01-0001-0001-000, 00-01-0001-0001-000, 00-01-0001-0001-000, en una distancia aproximada de 300 metros y en parte con el lindero Sur (S) de la zona urbana, en una distancia aproximada de 373 metros, hasta el punto número 5 ubicado sobre la margen izquierda de la vía nacional que de Fusagagú conduce a Bogotá, teniendo en este trayecto con el municipio de Soanogé, Tolima. Río Simpatá al medio.		
PUNTO No 5	X= 947 346	Y= 952 355
De este punto y en dirección general Sur - Norte (S-N) sigue por la margen derecha aguas abajo del Río Simpatá, en una distancia aproximada de 130 metros hasta el punto 6 ubicado en el lindero Sur - Occidental (S-O) de la zona urbana, con a su vez es la intersección del Río Parachito y Chivato en el Río Simpatá.		
PUNTO No 6	X= 947 372	Y= 952 375
De este punto y en dirección general Occidente - Oriente (O-E), sigue por la margen derecha aguas arriba del Río Parachito o Chivato en		

24

**16.6. PRESUPUESTO TRASLADO SERVICIOS PÚBLICOS**

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

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



16.7. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.

I. CONSIDERACIONES

- Por solicitud del consorcio Ruta 40, el valor de Notariado y Registro, será reconocido 100% por el solicitante, por lo cual no se estima un valor para este concepto.
- No se hizo entrega de documentación para el cálculo de lucro cesante o daño emergente sobre el predio objeto de avalúo.

II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES.

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

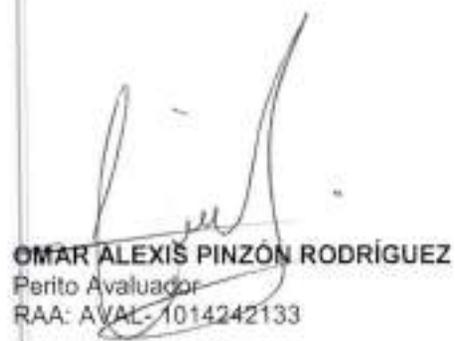
28

Bogotá, D.C., 05 de agosto de 2022.

Cordialmente,



DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17038154



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL-1014242133



**ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS
LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° TCBG-3-028**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 05 de agosto de 2022, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato N° 681F2C7748-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS

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

Actuó como presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Valor Avalúo
1	TCBG-3-028	\$57.081.286

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

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

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

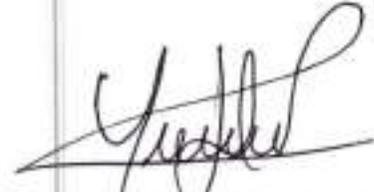
Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-3-028

COMITÉ DE AVALÚOS


DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17838154


SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN
Miembro Comité
RAA AVAL-1024546304


JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director del proyecto
RAA AVAL-80095537


OMAR ALEXJS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito avaluador
RAA AVAL-1014242133

30