



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202350000017111**

Bogotá D.C., 18 MAYO. 2023

Señores:

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS del señor JULIO ADONAI OCHOA GONZÁLEZ identificado en vida (C.C No 17.113.990)**

Predio denominado LOTE A SAN JOSÉ

Vereda La Puerta (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)

Municipio de Fusagasugá

Departamento de Cundinamarca.

**REFERENCIA:**

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

**ASUNTO:**

Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No. 202350000000521 del 16 de marzo de 2023. Predio TCBG-3-167.

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 16 de marzo del año 2023 expidió la Oferta Formal de Compra No. 202350000000521, por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un predio denominado LOTE A SAN JOSÉ, Vereda La Puerta (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, localizado en las abscisas: Inicial **K012+881,07** - Abscisa Final **K013+281,54**; localizado en la margen Derecha, identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. **157-6841** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Cedula

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

3905013

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





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202350000017111**

Catastral No. **25-290-00-01-00-00-0002-0545-0-00-00-0000**, cuyo titular del derecho real de dominio son los señores **ALIRIO BERNAL MARTÍNEZ (C.C No 3.170.309)**, **JHON WILSON FLÓREZ TELLEZ (C.C No 80.021.319)**, **SANDRA MILENA ARIAS RINCÓN (C.C N° 52.508.331)** y **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS** del señor **JULIO ADONAI OCHOA GONZÁLEZ identificado en vida (C.C No 17.113.990)**.

Que el día 21 de marzo del año 2023, se envió la citación con radicado No. 202350000000531, 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 RA416875113CO la cual certificó como recibido el 30 de marzo de 2023.

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 íntegra de la oferta formal de compra en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.

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

Atentamente,

**DIEGO ARROYO BAPTISTE**

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 LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

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

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





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000000521**

Bogotá D.C., 16 MAR 2023

Señores:

**ALIRIO BERNAL MARTÍNEZ (C.C No 3.170.309)**  
**JHON WILSON FLÓREZ TELLEZ (C.C No 80.021.319)**  
**SANDRA MILENA ARIAS RINCÓN (C.C N° 52.508.331)**  
**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS del señor JULIO ADONAI OCHOA GONZÁLEZ identificado en vida (C.C No 17.113.990)**  
Predio denominado LOTE A SAN JOSÉ  
Vereda La Puerta (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)  
Municipio de Fusagasugá  
Departamento de Cundinamarca

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

**ASUNTO:** Oficio por el cual se presenta la **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno junto con sus construcciones principales, construcciones anexas, cultivos y especies ubicadas en las siguientes abscisas: **Abscisa Inicial K012+881,07 - Abscisa Final K013+281,54**; localizado en la margen Derecha del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT**, Unidad Funcional 3, a segregarse del Predio denominado **LOTE A SAN JOSÉ** ubicado en la Vereda La Puerta (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Municipio de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-290-00-01-00-00-0002-0545-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-6841** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-3-167**.

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

3906013  
[www.via400express.com](http://www.via400express.com)





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000000521**

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-3-167**, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado **LOTE A SAN JOSÉ** ubicado en la Vereda La Puerta (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Municipio de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-290-00-01-00-00-0002-0545-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-6841** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **MIL NOVECIENTOS SETENTA Y UNO COMA CINCUENTA Y TRES METROS CUADRADOS (1971,53M<sup>2</sup>)**, junto con las construcciones principales, anexas, cultivos y especies que allí se encuentren.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, de fecha de revisión **03 de octubre de 2022** el cual da alcance al fechado del 28 de julio de 2022, por la suma de **TRESCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES CIENTO SESENTA Y UN MIL SETECIENTOS VEINTIÚN PESOS MONEDA**

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

3906013

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





Al contestar por favor cite estos datos:

**Radicado No. 20235000000521**

**CORRIENTE (\$361.161.721,00)** correspondiente al avalúo del área de terreno junto con las construcciones principales, 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	0,082055	\$ 1.700.000.000	\$ 139.493.500
TERRENO U.F.2	Ha	0,115098	\$ 117.419.000	\$ 13.514.692
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 153.008.192</b>
<b>CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				
C1	m2	148,04	\$ 762.200	\$ 111.311.688
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				<b>\$ 111.311.688</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	m2	77,12	\$ 17.100	\$ 1.318.752
M2	m	5,74	\$ 265.200	\$ 1.522.248
M3	m2	89,59	\$ 58.100	\$ 5.205.179
M4	m	13,82	\$ 23.700	\$ 327.534
M5	un	1,00	\$ 242.600	\$ 242.600
M6	un	1,00	\$ 87.457.900	\$ 87.457.900
M7	m3	3,45	\$ 67.600	\$ 233.220
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 96.307.433</b>
Acacio D=(0,20 - 0,40)	un	1	\$ 37.936,00	\$ 37.936
Albizia D=(0,40 - 0,60)	un	1	\$ 140.070,00	\$ 140.070
Palma botella D=(0,10 - 0,20)	un	1	\$ 20.346,00	\$ 20.346
Ceiba D=(0,20 - 0,40)	un	1	\$ 133.002,00	\$ 133.002
Paslo natural	m2	796,29	\$ 255,00	\$ 203.054
<b>TOTAL ESPECIES</b>				<b>\$ 534.408</b>
<b>TOTAL AVALÚO</b>				<b>\$ 361.161.721</b>

**TOTAL AVALÚO: TRESCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES CIENTO SESENTA Y UN MIL SETECIENTOS VEINTIÚN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$361.161.721,00).**

Bogotá, D.C., 03 de octubre 2022.

Cordialmente,

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

**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**  
Perito Avalúo  
RAA: AVAL- 1014210133



Adicionalmente, se reconoce la suma de **DOS MILLONES SETECIENTOS VEINTINUEVE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.729.346,00)**, que corresponde al valor de **DAÑO EMERGENTE**: 2.Desmante, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles (Traslados matas vivero, valla publicitaria y poste \$1.330.923); 3. Desconexión de Servicios Públicos (Traslado Servicio Público energía eléctrica \$1.398.423); 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

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

3906013

www.via400express.com





Al contestar por favor cite estos datos:

**Radicado No. 20235000000521**

conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, que será objeto de reconocimiento adicional. Así:

## II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 1.330.923	Traslados matas vivero, valla publicitaria y poste
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 1.398.423	Traslado servicio público energía eléctrica
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
5. Impuesto Predial	\$ 0	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
LUCRO CESANTE		
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0	
<b>VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE</b>	<b>\$ 2.729.346</b>	
<b>SON: DOS MILLONES SETECIENTOS VEINTINUEVE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE</b>		
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 02 de Septiembre de 2022, por solicitud del Consorcio Ruta 40, mediante vía correo electrónico el día 8 de agosto de 2022.		

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 la propietaria

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. 20235000000521**

tendrá un término de **quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad**, bien sea aceptándola o rechazándola, con ocasión de lo cual deberá manifestarlo al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse a los números telefónicos 3228091463-3104527788 o a los correos electrónicos [predial@consorcioruta40.com](mailto:predial@consorcioruta40.com) y [eospina@consorcioruta40.com](mailto:eospina@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 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

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

3906013

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





Al contestar por favor cite estos datos:

**Radicado No. 20235000000521**

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 voluntario que facilite la ejecución de las obras civiles propias del proceso constructivo del proyecto, conforme a lo establecido por el artículo 27 de la ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018.

Que sobre el inmueble objeto de adquisición parcial existe la siguiente Limitación al dominio conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-6841 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá:

- Limitación al dominio, consistente en SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO, constituida mediante Escritura Pública No 8240 del 16 de noviembre de 1978 otorgada por la Notaría Décima de Bogotá, debidamente registrada en la anotación No 003.

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-3-167, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, de fecha de revisión **03 de octubre de 2022** el cual da alcance al fechado del 28 de julio de

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

3906013

[www.via400express.com](http://www.via400express.com)



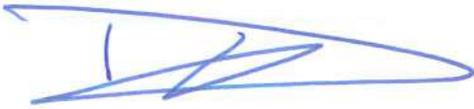


Al contestar por favor cite estos datos:

**Radicado No. 20235000000521**

2022 el cual da alcance al fechado del 28 de febrero de 2022, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,



**DIEGO ARROYO BAPTISTE**

Representante Legal Suplente

**VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**

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

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

Aprobó: SN-RM

**ACIONARIO\***

Visto Bueno

[GERENCIA CONTRACTUAL] MONICA MILLAN ROMERO | [GERENCIA CONTRACTUAL] ERNESTO MURILLO | [GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |



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

<b>PROYECTO DE CONCESIÓN</b>	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	<b>UNIDAD FUNCIONAL</b>	3
<b>CONTRATO No.:</b>	APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016	<b>SECTOR O TRAMO</b>	TUNEL COSTADO BOGOTA - JAIBANA
<b>PREDIO No.</b>	TCBG-3-167	<b>MARGEN LONGITUD EFECTIVA</b>	Derecha 400,47
<b>ABSC. INICIAL</b>	K012+881,07		
<b>ABSC. FINAL</b>	K013+281,54		

<b>NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO</b>	SANDRA MILENA ARIAS RINCON Y OTROS	<b>CEDULA DIRECCION / EMAIL.</b>	52.508.331 <a href="mailto:3134665006">3134665006</a>	<b>MATRICULA INMOBILIARIA</b>	157-6841
		<b>DIRECCION DEL PREDIO</b>	SAN JOSE LT A	<b>CEDULA CATASTRAL</b>	252900001000000020545000000000

<b>VEREDA/BARRIO:</b>	LA PUERTA CHINAUTA	<b>CLASIFICACION DEL SUELO</b>	SUBURBANO	<b>LINDEROS NORTE</b>	LONGITUD: 402,56	<b>COLINDANTES</b>	INCO ahora AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (Mj 1-21)
<b>MUNICIPIO:</b>	FUSAGASUGA	<b>ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO</b>	COMERCIAL - RESIDENCIAL	<b>SUR ORIENTE</b>	406,24		SANDRA MILENA ARIAS RINCON Y OTROS (Mj 22 - 46)
<b>DPTO:</b>	CUNDINAMARCA	<b>TOPOGRAFIA</b>	0 - 7 % Plana	<b>OCCIDENTE</b>	4,04		MARCO FIDEL PACHO GUTIERREZ Y OTRO (Mj 21-22)
<b>Predio requerido para:</b>	TERCER CARRIL				4,56		CONGREGACION DEL SANTISIMO REDENTOR - CONGRAGACION DE PADRES REDENTORISTAS (Mj 46-1)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
N/A			

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
	N/A		
<b>TOTAL AREA CONSTRUIDA</b>		0	m2
ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
6	M6: Sistema de drenaje de escorrentías y aguas lluvias, consta de 2 pozos de 2.00 m de diametro y 2.20 m de profundidad con muros en ladrillo prensado con mortero de concreto pañetado, 186.18 m de tubería en concreto de 24" que conectan los pozos hasta terminar el sistema, 1.00 m de tubería en concreto de 16" de recolección de aguas negras y 2.43 m de tubería de 36" de recolección de aguas lluvias de la vía.	1,00	und
7	M7: Excavación manual. Dimensiones: 9.86m de largo, de 0.70m de ancho y 0.50 m de profundidad	3,45	m3
Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público? Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001? Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial? Aplica Informe de análisis de Área Remanente? De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?		SI/NO	
		NO	
		N/A	

<b>FECHA DE ELABORACIÓN:</b>	29/07/2022
<b>Elaboró:</b> MELISSA SANTANA BARRIOS M.P: 25222-340154 CND	
<b>Revisó y Aprobó:</b> Ing. Nelson Ricardo Carvajal Torres M.P: 25222-327763 CND	

<b>AREA TOTAL TERRENO</b>	98263,39	m <sup>2</sup>
<b>AREA REQUERIDA</b>	1971,53	m <sup>2</sup>
<b>AREA REMANENTE</b>	0,00	m <sup>2</sup>
<b>AREA SOBRANTE</b>	96291,86	m <sup>2</sup>
<b>AREA TOTAL REQUERIDA</b>	1971,53	m <sup>2</sup>

**OBSERVACIONES:**

8. Se encuentra el contador de la luz junto con un poste de concreto que deben ser trasladados.
9. Los arrendatarios del predio no brindaron información acerca del propietario.
10. La actividad económica del predio es mixta pues se encuentra un vivero y una vivienda dentro del predio.
11. En la anotación No 2 del folio de matrícula se evidencia una servidumbre de acueducto, que no se encuentra dentro de la zona de requerimiento.
12. En el predio se observa un vivero.
13. El número de contacto pertenece a la señora Sandra Milena Arias una de sus propietarias.

<b>UNIDAD FUNCIONAL:</b>	3
<b>PREDIO No. :</b>	TCBG-3-167
<b>NOMBRE PROPIETARIO:</b>	SANDRA MILENA ARIAS RINCON Y OTROS
<b>DIRECCION PREDIO:</b>	SAN JOSE LT A

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UN
1	C1: Construcción de 1 piso estructura en columnas de ferroconcreto, muros en bloque pañetados y pintados, pisos en cemento pulido, cubierta en teja de concreto sobre cercha metálica, cocina con mesón en bloque y concreto de 0.60 mts x 0.90 mts x 1.80 mts, Baños piso en baldosa de cerámica, cubierta en teja de concreto sobre cercha metálica, enchape a media altura en baldosa ceramica, sanitario sencillo, con lavamanos, carpintería metálica.	146,04	M2

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UN
1	M1: Enramada en columnas de madera, cubierta en polisombra soportada en cercha de guadua, piso en tierra.	77,12	m2
2	M2: cerca lateral en malla Electrosoldada de 2.10 mts de alta	5,74	m
3	M3: Entrada en afirmado	89,59	m2
4	M4: cerca lateral en postes de concreto separados cada 2 mts con 3 hilos de alambre puas	13,82	m
5	M5: muro en bloque que soporta el contador de la luz, de 0.90 mts de ancho x 1.50 mts de alto x 0.20 mts de ancho	1,00	und
6	M6: Sistema de drenaje de escorrentías y aguas lluvias, consta de 2 pozos de 2.00 m de diámetro y 2.20 m de profundidad con muros en ladrillo prensado con mortero de concreto pañetado, 186.18 m de tubería en concreto de 24" que conectan los pozos hasta terminar el sistema, 1.00 m de tubería en concreto de 16" de recolección de aguas negras y 2.43 m de tubería de 36" de recolección de aguas lluvias de la vía.	1,00	und
7	M7: Excavación manual . Dimensiones: 9.86m de largo, de 0.70m de ancho y 0.50 m de profundidad	3,45	m3

No.	DESCRIPCION CULTIVOS Y ESPECIES	CANTIDAD	UN
1	ACACIO (D= 0,20-0,40 m)	1,00	UN
2	ALBIZIA (D= 0,40-0,60 m)	1,00	UN
3	PALMA BOTELLA (D= 0,10-0,20 m)	1,00	UN
4	CEIBA (D= 0,20-0,40 m)	1,00	UN

MELISSA SANTANA BARRIOS  
MP: 25222-340154 CND

REPRESENTANTE DEL CONCESIONARIO



965375 m.N

CUADRO DE COORDENADAS C1			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
A	965218.77	955689	18.36
B	965224.25	955706.49	11.90
C	965213.25	955710.76	6.93
D	965210.80	955704.28	6.94
E	965217.29	955701.84	11.20
F	965213.47	955691.30	3.78
A	965218.77	955689.00	

AREA REQUERIDA C1= 146.04 M2

965250 m.N

965125 m.N

955625 m.E

955750 m.E

955875 m.E

956000 m.E

955625 m.E

955750 m.E

955875 m.E

956000 m.E

965375 m.N

965250 m.N

CUADRO DE COORDENADAS			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	965170.81	955570.72	17.11
2	965179.22	955585.62	17.56
3	965187.47	955601.12	5.07
4	965189.84	955605.60	43.08
5	965205.01	955625.92	82.10
6	965229.99	955724.13	33.11
7	965245.32	955753.48	4.07
8	965247.11	955757.14	15.30
9	965257.58	955768.29	3.57
10	965259.86	955771.04	3.85
11	965262.65	955773.70	11.77
12	965271.77	955781.14	19.19
13	965286.42	955793.55	11.75
14	965295.26	955801.29	18.34
15	965309.41	955812.96	6.79
16	965314.77	955817.12	50.30
17	965353.67	955849.02	13.81
18	965363.98	955858.20	30.83
19	965384.32	955881.37	7.93
20	965389.49	955887.39	7.01
21	965393.51	955893.13	4.04
22	965390.21	955895.47	1.28
23	965389.37	955894.50	9.77
24	965383.31	955886.84	28.57
25	965365.15	955864.79	9.79
26	965357.95	955858.29	9.92
27	965350.97	955851.25	19.73
28	965335.91	955838.5	17.40
29	965321.97	955828.07	21.33
30	965305.09	955815.04	20.16
31	965289.75	955801.98	10.15
32	965282.24	955795.12	32.28
33	965257.83	955774.00	10.30
34	965249.60	955767.60	11.75
35	965241.32	955759.45	11.31
36	965235.02	955750.06	6.64
37	965231.76	955744.26	15.56
38	965225.11	955730.20	11.06
39	965221.00	955719.93	21.53
40	965214.62	955699.37	45.07
41	965202.34	955656.01	24.35
42	965195.82	955632.54	28.83
43	965184.73	955605.93	19.18
44	965176.84	955585.54	9.83
45	965171.09	955580.44	10.53
46	965166.29	955571.07	1.57
47	965167.83	955570.76	2.99
1	965170.81	955570.72	

AREA REQUERIDA = 1971.53 m2

GIRARDOT

BOGOTÁ

SANDRA MILENA ARIAS RINCON Y OTROS  
SAN JOSE LT A

TCBG-3-167-1  
00-01-0002-0545-000 M.E.  
LOTE

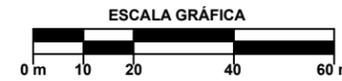
TCBG-3-167  
00-01-0002-0545-000  
SAN JOSE LT A

Zona de proteccion=  
1151.08 m2

M4: L= 13.82 m  
M3: A= 89.59 m2  
M1: A= 77.12 m2  
C1: A= 146.04 m2

M7: V= 3.45 m/s

TCBG-3-491  
00-01-0000-2023-000  
CONGREGACION REDENTOR -  
CONGREGACION DE PADRES  
REFENTORISTAS  
MARIA NELA



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

REVISO: JUAN FORERO MARROQUIN  
ING. CATASTRAL Y GEODESTA  
M.P. 2522-19091 CHD

APROBO: NELSON RICARDO CARVAJAL T  
ING. CATASTRAL Y GEODESTA  
M.P. 2522-30761 CHD

Agencia Nacional de Infraestructura

CONSORCIO SEG-INCOPLAN

CONSEJO REGULADOR

EXPRESO

CONSORCIO VIAL

ELABORO: MELISSA SANTANA BARRIOS  
ING. CATASTRAL Y GEODESTA  
M.P. 2522-340154

DISEÑO: MELISSA SANTANA BARRIOS  
ING. CATASTRAL Y GEODESTA  
M.P. 2522-340154

PROPIETARIO:

**SANDRA MILENA ARIAS RINCON Y OTROS**

CUADRO DE AREAS (M2)				
AREA REQUERIDA	AREA TOTAL	AREA CONST.	AREA SOBR.	AREA REMAN.
1971.53 M2	98263.39 M2	146.04 M2	96291.86 M2	0,00 M2

FECHA ELAB.:  
**29/07/2022**

ESCALA:  
**1:1250**

UNIDAD FUNCIONAL:  
**3**

PLANO:  
**1 De 1**

No. CATASTRAL:  
**25290000100000002054500000000**

FICHA GRAFICA No.  
**TCBG-3-167**

**CONVENCIONES**

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



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



## AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-3-167

CLASE DE INMUEBLE: SUBURBANO- LOTE DE  
TERRENO CON  
CONSTRUCCIÓN

DIRECCIÓN: SAN JOSE LT A

VEREDA: LA PUERTA CHINAUTA

MUNICIPIO: FUSAGASUGA

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., JULIO 28 DE 2022 DIC/2022  
FECHA DE REVISIÓN: OCTUBRE 03 DE 2022



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

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



**TABLA DE CONTENIDO**

1.	INFORMACIÓN GENERAL .....	4
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
1.14.	FECHA DE REVISIÓN: .....	4
2.	DOCUMENTOS CONSULTADOS .....	4
3.	INFORMACIÓN JURÍDICA .....	5
3.1.	PROPIETARIOS: .....	5
3.2.	TÍTULO DE ADQUISICIÓN: .....	5
3.3.	MATRICULA 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 .....	9
6.1.	UBICACIÓN: .....	9
6.2.	ÁREA DEL TERRENO: .....	9
6.3.	LINDEROS: .....	9
6.4.	VÍAS DE ACCESO AL PREDIO .....	10
6.5.	SERVICIOS PÚBLICOS. ....	10
6.6.	UNIDADES FISIOGRAFICAS: .....	10
6.7.	ÁREAS CONSTRUIDAS: .....	10
6.8.	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS: .....	11



**PREDIO TCBG-3-167**

6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES:.....	11
6.10. CULTIVOS ESPECIES: .....	12
7. MÉTODO DE AVALÚO.....	12
8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA .....	13
8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS.....	13
8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO.....	14
9. INVESTIGACIÓN DIRECTA .....	15
9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS.....	15
10. CÁLCULOS VALOR TERRENO .....	15
10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN) .....	15
10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE	16
10.3. SERVIDUMBRES .....	17
10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN .....	17
11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES .....	17
11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN.....	17
11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI .....	18
12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES .....	18
12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y/O ESPECIES .....	18
13. CONSIDERACIONES GENERALES.....	19
14. RESULTADO DE AVALÚO .....	20
15. DOCUMENTOS ANEXOS .....	21



**PREDIO TCBG-3-167**

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

- 1.1. **SOLICITANTE:** El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato N° 681F2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017 de prestación de servicios Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno con construcción.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.5. **MUNICIPIO:** Fusagasugá.
- 1.6. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** La Puerta Chinauta.
- 1.7. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** San José LTA.
- 1.8. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K 012+881,07 D y abscisa final K 013+281,54 D.
- 1.9. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Comercial - Residencial.
- 1.10. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del municipio de Fusagasugá – Cundinamarca, el predio se encuentra en el suelo suburbano y el uso por norma es CORREDOR DE SERVICIOS RURALES y SUBURBANO 3.

4

**1.11. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

<b>Cedula. Catastral actual</b>	25-290-00-01-00-00-0002-0545-0-00-00-0000
<b>Área de terreno</b>	9 Ha 8.268,0 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
<b>Área de construcción</b>	0,0 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
<b>Avalúo Catastral Año 2022</b>	\$2.535.137.000

Fuente: Consulta catastral

- 1.12. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 16 de agosto de 2022.
- 1.13. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 28 de julio de 2022.
- 1.14. **FECHA DE REVISIÓN:** 03 de octubre de 2022.

**2. DOCUMENTOS CONSULTADOS**

- Ficha predial del PREDIO TCBG-3-167
- Certificados Uso del Suelo
- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-3-167 del 29 de julio de 2022.
- Certificado Catastral
- Títulos de Adquisición
- Folio de matricula inmobiliaria 157-6841



**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

**3.1. PROPIETARIOS:**

Nombres	Identificación	Derecho de Cuota
SANDRA MILENA ARIAS RINCON	C.C. 52.508.331	16.66%
ALIRIO BERNAL MARTINEZ	C.C. 3.170.309	16.66%
JOHN WILSON FLOREZ TELLEZ	C.C. 80.021.319	16.66%
JULIO ADONAI OCHOA GONZALEZ	C.C. 17.113.990	50%

**3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:**

- Escritura Pública No. 736 del 17 de marzo de 2022, otorgada en la Notaría 18 de Bogotá D.C.
- Escritura pública No. 4449 de fecha 23 de diciembre de 2008, otorgada en la Notaría 2 de Bogotá D.C.

**3.3. MATRICULA INMOBILIARIA:** 157- 6841.

**3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 157-6841, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio recae el siguiente gravamen:

- **Anotación 003: Servidumbre de Acueducto**, constituida mediante Escritura pública No. 8240 de fecha 16 de noviembre de 1978, otorgada en la Notaría 1ra de Bogotá D.C.

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

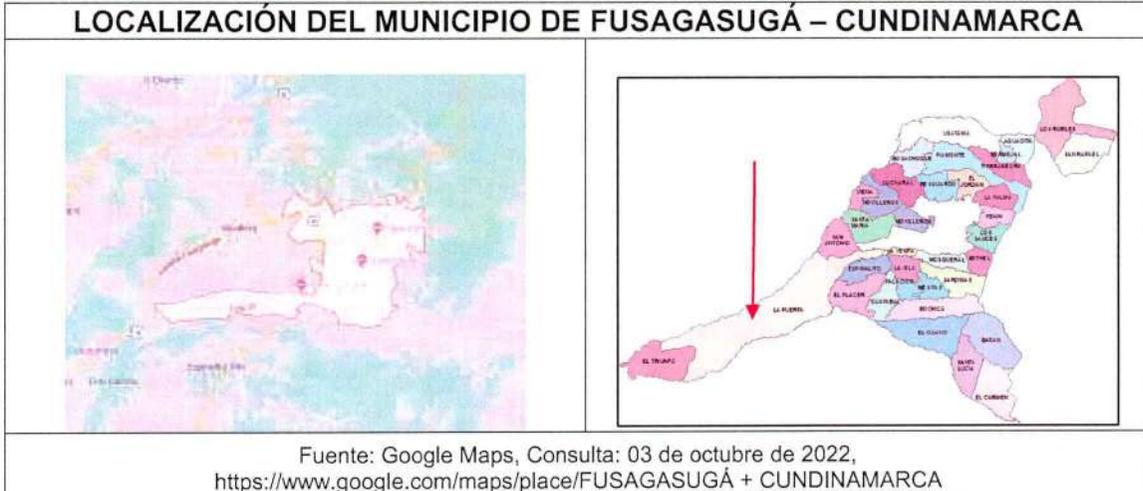
**4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

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

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



**PREDIO TCBG-3-167**



**4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente el sector depende principalmente del comercio localizado a lo largo de las vías principales, al igual que el desarrollo del sector turístico, condominios campestres y usos comerciales.

6

**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 323 msnm, y la temperatura media anual es de 28 °C.<sup>2</sup>

**4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MWXb, cuenta con un valor potencial de 49, y las siguientes características<sup>3</sup>:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MWXb	Cálido seco	Depósitos coluvio aluviales mezclados	Typic Ustorthents, Typic Calcistolls	Superficial a moderadamente profundos, Buen drenaje y Fertilidad media a baja.	N/A

**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

<sup>2</sup> Ibid.

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



**PREDIO TCBG-3-167**

predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.

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

**4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al Occidente del municipio, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, se puede acceder en servicio particular, 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.

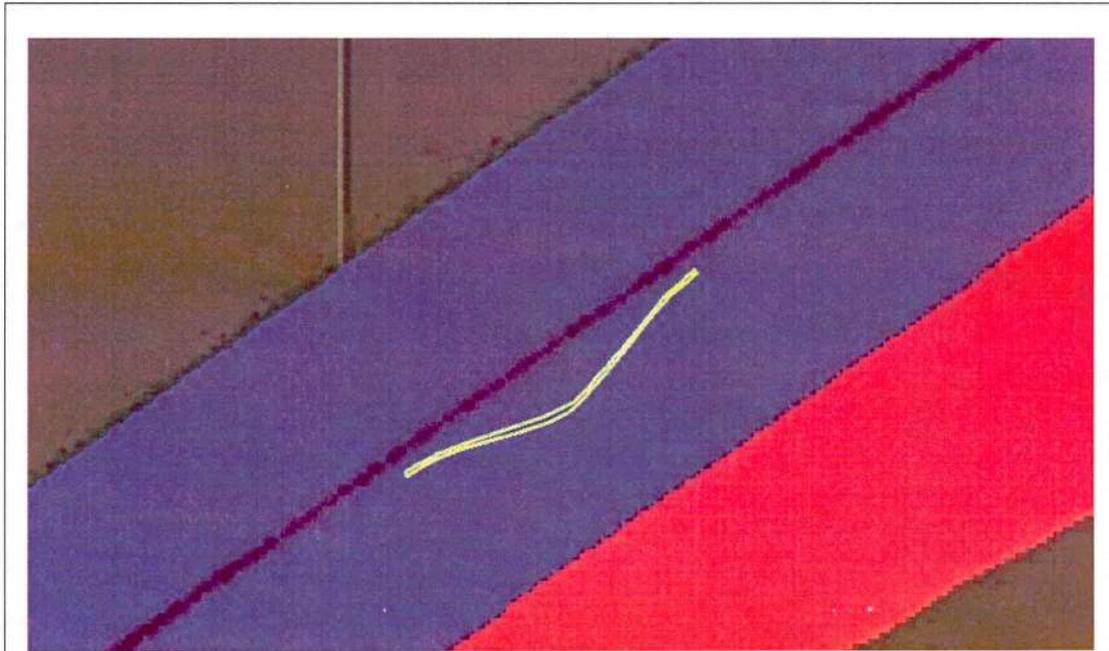
**5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

**NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Fusagasugá – Cundinamarca, aprobado mediante Acuerdo 029 de 2001, y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaria de Planeación e Infraestructura de Fusagasugá, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en una zona de las cual su uso **CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES y SUBURBANO No. 3**. No obstante lo anterior la franja de adquisición predial se encuentra en **CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES** (Ver anexo 15.2 – Certificación uso del suelo). No obstante lo anterior la franja objeto de avalúo cuenta con protección por ronda hídrica de 1.150,98 m<sup>2</sup> de conformidad con la ficha predial suministrada.

7



PREDIO TCBG-3-167



8

## CONVENCIONES

	ZONA DE PROTECCION	37'695,963,04 M2
	ZONA DE CONSERVACION HIDROLOGICA	5'474,534,32 M2
	ZONA DE AMORTIGUACION DE AREAS PROTEGIDAS.	8'303,440,41 M2
	ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA.	21'963,614,89 M2
	ZONA DE PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA CAMPESTRE	26'127,118,94 M2
	ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL	70'663,926,91 M2
	PARQUE INDUSTRIAL ZONA 1R	846,279,49 M2
	PARQUE INDUSTRIAL ZONA 2R (CENTRO AGROTECNOLOGICO DE COMERCIALIZACION Y EXPOSICIONES DEL SUMAPAZ )	200,684,83 M2
	ZONA SUBURBANA 1	3'782,964,46 M2
	ZONA SUBURBANA 2	14'591,919,68 M2
	CENTROS POBLADOS	181,696,88 M2
	ZONA URBANA	13'019,404,10 M2
	ZONA EXPANSION-1	1'041,826,82 M2
	ZONA EXPANSION-2	38,533,71 M2
	ZONA EXPANSION-3	68,091,52 M2
	ZONA PLANTA TRATAMIENTO AGUAS RESIDUALES	
	ZONA TRATAMIENTO RESIDUOS SOLIDOS	
	ZONA PLANTA DE SACRIFICIO ANIMAL REGIONAL	

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

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

**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**



**PREDIO TCBG-3-167**

**6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE**

**6.1. UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado en la vereda La Puerta, el cual se encuentra aproximadamente a 12,8 Km del perímetro urbano del Municipio de Fusagasugá.



Fuente: Google Earth, Consulta: 03 de octubre de 2022.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	98.263,39 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA:	1.971,53 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE:	0,00 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE:	96.291,86 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	1.971,53 m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial TCBG-3-167.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	402,56 m	INCO ahora AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (Mj 1-21)
SUR	406,24 m	SANDRA MILENA ARIAS RINCON Y OTROS (Mj 22 - 46)
ORIENTE	4,04 m	MARCO FIDEL PACHO GUTIERREZ Y OTRO (Mj 21-22)

**PREDIO TCBG-3-167**

<b>OCCIDENTE</b>	4,56 m	CONGREGACION DEL SANTISIMO REDENTOR - CONGREGACION DE PADRES REDENTORISTAS (Mj 46-1)
------------------	--------	---

Fuente: Ficha predial TCBG-3-167.

**6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por la vía Boquerón-Fusagasugá, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con doble calzada en ambos sentidos.

**6.5. SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio objeto de avalúo cuenta con los servicios públicos básicos correspondientes a energía eléctrica y acueducto. (Ver observaciones generales de Ficha predial TCBG 3-167).

**6.6. UNIDADES FISIAGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta las siguientes unidades fisiográficas:

**Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1):** Área: 820,55 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido Seco, con pendiente plana, su uso actual es Comercial-Residencial, cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES.

**Unidad Fisiográfica 2 (U.F.2):** Área: 1.150,98 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido Seco, con pendiente plana, su uso actual es Comercial-Residencial, cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a PROTECCIÓN.

10

**6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS:** El predio objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales.

CONSTRUCCIÓN	USO	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
<b>C1:</b> Construcción de 1 piso estructura en columnas de ferroconcreto, muros en bloque pañetados y pintados, pisos en cemento pulido, cubierta en teja de concreto sobre cercha metálica, cocina con mesón en bloque y concreto de 0.60 mts x 0.90 mts x 1.80 mts, Baños piso en baldosa de cerámica, cubierta en teja de	Mixto	146,04 m <sup>2</sup>	10	Bueno	100

**PREDIO TCBG-3-167**

concreto sobre cercha metálica, enchape a media altura en baldosa cerámica, sanitario sencillo, con lavamanos, carpintería metálica.					
--	--	--	--	--	--

**6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** El predio objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales.

ÍTEM	CARACTERÍSTICAS
	C1
CIMENTACIÓN	Concreto
ESTRUCTURA	Vigas y Columnas
ENTREPISO	No aplica
FACHADA	Pañete y pintura
CUBIERTA	Teja de asbesto cemento
CIELO RASO	No aplica
PISOS	Cemento Pulido
COCINA	Mesón en concreto
BAÑOS	Mobiliario Sencillo
ACABADOS BAÑO	Enchape
ACABADOS MUROS	Pañete y pintura
OTROS	Carpintería metálica
VETUSTEZ	10 años aprox.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno

11

**6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES:** El predio objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexos.

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD APROXIMADA EN AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
<b>M1:</b> Enramada en columnas de madera, cubierta en polisombra soportada en cercha de guadua, piso en tierra.	77,12	m <sup>2</sup>	10	Bueno	30
<b>M2:</b> Cerca lateral en malla Electrosoldada de 2.10 mts de alta.	5,74	m	10	Bueno	50
<b>M3:</b> Entrada en afirmado	89,59	m <sup>2</sup>	N/A	N/A	N/A
<b>M4:</b> Cerca lateral en postes de	13,82	m	10	Bueno	50

**PREDIO TCBG-3-167**

concreto separados cada 2 mts con 3 hilos de alambre puas					
<b>M5:</b> Muro en bloque que soporta el contador de la luz, de 0.90 mts de ancho x 1.50 mts de alto x 0.20 mts de ancho	1	un	10	Bueno	70
<b>M6:</b> Sistema de drenaje de escorrentías y aguas lluvias, consta de 2 pozos de 2.00 m de diámetro y 2.20 m de profundidad con muros en ladrillo prensado con mortero de concreto pañetado, 186.18 m de tubería en concreto de 24" que conectan los pozos hasta terminar el sistema, 1.00 m de tubería en concreto de 16" de recolección de aguas negras y 2.43 m de tubería de 36" de recolección de aguas lluvias de la vía.	1	un	10	Bueno	100
<b>M7:</b> Excavación manual. Dimensiones: 9.86m de largo, de 0.70m de ancho y 0.50 m de profundidad	3,45	m <sup>3</sup>	NA	NA	NA

12

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

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD
Acacio (D= 0,20-0,40 m)	1	un
Albizia (D= 0,40-0,60 m)	1	un
Palma Botella (D= 0,10-0,20 m)	1	un
Ceiba (D= 0,20-0,40 m)	1	un
Pasto Natural	796,29	m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial TCBG-3-167.

**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.

**PREDIO TCBG-3-167****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**

13

**8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:****Unidad Fisiográfica 1**

Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno bajo el régimen normativo CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES se encontraron las siguientes ofertas de predios rurales en el municipio de Fusagasugá

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

**PREDIO TCBG-3-167****Unidad Fisiográfica 2**

Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno bajo el régimen normativo PROTECCIÓN se encontraron las siguientes ofertas de predios rurales.

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

**8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:****Unidad fisiográfica 1**

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

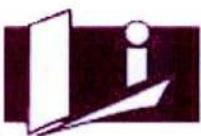
14

ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGÁ												
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - 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	3208054604	Pedro Baquero	Fusagasugá	La Puerta	Lote	\$ 2.200.000.000,00	\$ 1.980.000.000,00	11.500	\$ 172.174	0,00	0	\$ -
2	3105606236	Nelson Campos	Fusagasugá	La Puerta	Casa Quinta	\$ 2.600.000.000,00	\$ 2.340.000.000,00	6.990	\$ 165.797	1.134,00	1100000	\$ 1.247.400,000
3	3114777439	Gaonel	Fusagasugá	La Puerta	Finca	\$ 1.800.000.000,00	\$ 1.620.000.000,00	3.015	\$ 166.527	1.096,00	1020000	\$ 1.117.920,000
4	3204960118	Alfredo Bernal	Fusagasugá	La Puerta	Finca	\$ 950.000.000,00	\$ 655.000.000,00	4.428	\$ 175.023		Global	\$ 80.000,000
MEDIA ARITMÉTICA					\$ 169.886,13							
DESVIACIÓN ESTÁNDAR					4.458,03			LÍMITE SUPERIOR \$ 174.338,16				
COEFICIENTE DE VARIACIÓN					2,62%			LÍMITE INFERIOR \$ 165.422,10				

**Unidades fisiográficas 2**

**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 PROTECCIÓN												
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR / m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL
1	3202555507	Inmobiliaria Gómez & Guerrero SAS	Sibaté	Las Delicias	Finca	\$ 760.000.000	\$ 684.000.000	4,80	\$ 115.000.000	330,00	\$ 400.000	\$ 132.000.000
2	3144589649	Brighth Huertas	Silvania	San Luis	Finca	\$ 920.000.000	\$ 828.000.000	6,40	\$ 110.625.000	Global		\$ 120.000.000
3	3108172260	Alexander Morales	Silvania	Quebrada Honda	Finca Las Quebradas	\$ 219.000.000	\$ 186.150.000	1,47	\$ 126.632.653	0,00	\$ -	\$ -
MEDIA ARITMÉTICA					\$ 117.419.217,69							
DESVIACIÓN ESTÁNDAR					8.273.493,81			LÍMITE SUPERIOR \$ 125.692.711,50				
COEFICIENTE DE VARIACIÓN					7,05%			LÍMITE INFERIOR \$ 109.145.723,88				



PREDIO TCBG-3-167

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

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

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

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

15

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

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



## Unidad Fisiográfica 2

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

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

16

UNIDAD FISIOGRÁFICA	UNIDAD	VALOR
U.F.2	hectárea ha	\$117.419.000

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

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

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



## PREDIO TCBG-3-167

**Oferta 3:** Finca sobre vía panamericana, cuenta con 15 habitaciones de 5m x 5m cada una y baño privado, piscinas, tanque de agua, árboles frutales. Tiene 2.515 m<sup>2</sup> según escritura y 500 m<sup>2</sup> más de ronda de río con vegetación nativa. Fuente: información verificada en campo.

**Oferta 4:** Finca sobre vía panamericana, cuenta con 4.428 m<sup>2</sup> de terreno, con construcciones no funcionales debido a su antigüedad. Fuente: información verificada en campo.

### Unidad Fisiográfica 2

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

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

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

17

### 10.3. SERVIDUMBRES

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

### 10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN

El predio objeto de avalúo presenta zonas de protección en el área de terreno requerida: Área: 1.150,98 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido Seco, con pendiente plana, su uso actual es Residencial-Comercial cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a PROTECCIÓN.

## 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

**PREDIO TCBG-3-167**

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****Construcciones principales**

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

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1	10	100	10,00%	2	7,89%	\$ 827.528,28	\$ 65.306,05	\$ 762.222,23	\$ 762.200

**Construcciones anexas**

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

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	10	30	33,33%	2	24,19%	\$ 22.566,35	\$ 5.458,46	\$ 17.107,89	\$ 17.100
M2	10	50	20,00%	2	14,22%	\$ 309.137,77	\$ 43.967,74	\$ 265.170,03	\$ 265.200
M3	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	\$ 58.054,39	N/A	\$ 58.054,39	\$ 58.100
M4	10	50	20,00%	2	14,22%	\$ 27.619,81	\$ 3.928,28	\$ 23.691,53	\$ 23.700
M5	10	70	14,29%	2	10,48%	\$ 270.961,31	\$ 28.410,25	\$ 242.551,06	\$ 242.600
M6	10	100	10,00%	2	7,89%	\$ 94.951.135,16	\$ 7.493.258,73	\$ 87.457.876,43	\$ 87.457.900
M7	NA	NA	NA	NA	NA	\$ 67.596,87	NA	\$ 67.596,87	\$ 67.600

18

**12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES****12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y/O ESPECIES**

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

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Acacio (D= 0,20-0,40 m)	1	un	\$37.936
Albizia (D= 0,40-0,60 m)	1	un	\$140.070
Palma Botella (D= 0,10-0,20 m)	1	un	\$20.346
Ceiba (D= 0,20-0,40 m)	1	un	\$133.002
Pasto Natural	796,29	m <sup>2</sup>	\$ 255

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

Nota: Se adopta el valor de la especie "Carbonero" como nombre común de la especie "Albizia".



### 13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El area requerida presenta una ubicación con frente sobre la vía principal Boquerón- Fusagasugá, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El area requerida presenta un topografía definida como plana.
- El área requerida está ubicada en un sector donde hay presencia de desarrollo urbanístico comercial, el sector cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos básicos
- La franja objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área requerida.
- El predio objeto de avalúo presenta zonas de protección en el área de terreno requerida: Área: 1.150,98 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido Seco, con pendiente plana, su uso actual es Residencial-Comercial cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a PROTECCIÓN.
- De acuerdo a lo establecido por el Decreto 1170 del 2015, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaramos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.

19

**PREDIO TCBG-3-167****14. RESULTADO DE AVALÚO**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	Ha	0,082055	\$ 1.700.000.000	\$ 139.493.500
TERRENO U.F.2	Ha	0,115098	\$ 117.419.000	\$ 13.514.692
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 153.008.192</b>
<b>CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				
C1	m2	146,04	\$ 762.200	\$ 111.311.688
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				<b>\$ 111.311.688</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	m2	77,12	\$ 17.100	\$ 1.318.752
M2	m	5,74	\$ 265.200	\$ 1.522.248
M3	m2	89,59	\$ 58.100	\$ 5.205.179
M4	m	13,82	\$ 23.700	\$ 327.534
M5	un	1,00	\$ 242.600	\$ 242.600
M6	un	1,00	\$ 87.457.900	\$ 87.457.900
M7	m3	3,45	\$ 67.600	\$ 233.220
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 96.307.433</b>
Acacio D=(0,20 - 0,40)	un	1	\$ 37.936,00	\$ 37.936
Albizia D=(0,40 - 0,60)	un	1	\$ 140.070,00	\$ 140.070
Palma botella D=(0,10 - 0,20)	un	1	\$ 20.346,00	\$ 20.346
Ceiba D=(0,20 - 0,40)	un	1	\$ 133.002,00	\$ 133.002
Pasto natural	m2	796,29	\$ 255,00	\$ 203.054
<b>TOTAL ESPECIES</b>				<b>\$ 534.408</b>
<b>TOTAL AVALÚO</b>				<b>\$ 361.161.721</b>

**TOTAL AVALÚO: TRESCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES CIENTO SESENTA Y UN MIL SETECIENTOS VEINTIÚN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$361.161.721,00).**

Bogotá, D.C., 03 de octubre 2022.

Cordialmente,

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

  
**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**  
Perito Avalúo  
RAA: AVAL- 1014212133

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



20



PREDIO TCBG-3-167

15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

C1: VISTA EXTERIOR



C1: BAÑOS



21

C1: VISTA INTERNA



C1: VISTA INTERNA





**PREDIO TCBG-3-167**

**C1: VISTA GENERAL**



**C1: HABIACIÓN**



**C1: OFICINA**



**C1: OFICINA**



22

**CONSTRUCCIONES ANEXAS**

**M1**



**M2**





**PREDIO TCBG-3-167**

**M3**



**M4**



**M5**



**M6**



**M7**





PREDIO TCBG-3-167

**CULTIVOS Y/O ESPECIES**

**PALMA BOTELLA**



**ACACIO**



**PASTOS NATURALES**



**ALBIZIO**



24



15.2. CERTIFICADO USO DE SUELO

	<b>FORMATO EXPEDICION CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANISTICO</b>	Código: FO-DI-0XX
	<b>PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO</b>	Versión: 1
		Página: 1 de 5
Elaboró: Profesional Universitario MECI-CALIDAD	Revisó: Secretario de Planeación Profesional Universitario	Aprobó: Comité MECI - CALIDAD - Alcalde

FECHA: 15 NOVIEMBRE DE 2019

RADICACION: ID 7827. TCBG -3-167

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO	
Propietario: OCHOA GONZALEZ JULIO-ADONAI Número Catastral: 00-01-0002-0545-000 Número Matrícula Inmobiliaria: 157-5841 Área del predio: 98.268 m2 Área construida: 0 m2 Clasificación del Suelo: CORREDOR DE SERVICIOS RURALES / SUBURBANO 3 Localización: VEREDA LA PUERTA CHINAUTA Dirección: SAN JOSE LT A Datos del solicitante: CONSORCIO VIAL RUTA 40 Número de recibo: 08-2019024688	
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	
Georeferenciado: NO Detalles del Entorno: NO Curvas de nivel: NO Localización del predio: SI	Cuadro de coordenadas: NO Cuadro de mojones y distancias: NO Cuadro de áreas: NO Identificación de Vecinos de los predios colindantes: SI
DEFINICIÓN	
<b>AFECCIONES HIDRICAS</b> Ronda Hídrica:	Solicitar concepto de la Corporación Autónoma Regional Cundinamarca -CAR, para dar categoría al cuerpo de agua identificado que se evidencian en la cartografía oficial del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Decreto 1449 de 1977 consagra en su artículo 3 literal b, que los propietarios de predios, tienen la obligación de mantener cobertura boscosa en Áreas Forestales Protectoras, dentro de las cuales define como tal una faja no inferior a 30 metros de ancha, paralela a las líneas de mareas máximas, a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no, y alrededor de los lagos o depósitos de agua
<b>AFECCIONES VIALES</b> Plan Vial:	Con el fin de garantizar una adecuada articulación entre el área rural con el área urbana y la región y de prestar un eficiente transporte público y privado, se diseño el Plan Vial Rural, donde se contempla la construcción de vías a nivel Nacional (variante de la autopista panamericana) y a nivel Departamental, (variante para el transporte de carga pesada) en el sector norte del casco urbano con el fin de evitar el deterioro de la malla vial urbana y mitigar la accidentalidad en el sector. Adóptese como Plan Vial Rural el contenido en el plano No. 20. Las vías que irrigan el territorio rural y que hacen parte del plan vial
<p style="text-align: center;"><b>VIA PANAMERICANA</b></p>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Faja de retro forzoso desde borde de vía (Ley 1228 de 2008);</li> <li>2. Arteriales o de primer orden: Las vías que conforman el sistema Nacional de Carreteras o red via Nacional. 60 metros.</li> <li>3. Franja de aislamiento (Decreto 4066 de 2008). 05 metros.</li> <li>4. Calzada de desaceleración de ingreso al predio (Decreto 4066 de 2008). 08 metros.</li> </ol>	
<p><b>NOTA: SE DEBE PARAMENTAR MINIMO 33 MTS A PARTIR DEL EJE DE LA CALZADA EXTERNA DE LA VIA PANAMERICANA</b></p>	

25

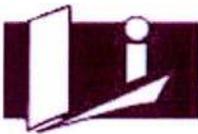


	<b>FORMATO EXPEDICION CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANISTICO</b>	Código: FO-DI-0XX
	<b>PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO</b>	Versión: 1
		Página: 2 de 5
Elaboró: Profesional Universitario MECI-CALIDAD	Revisó: Secretario de Planeación Profesional Universitario	Aprobó: Comité MECI - CALIDAD - Alcalde

FECHA: 15 NOVIEMBRE DE 2019

RADICACION: ID 7827 TCBG -3-167

AREAS DE RESERVA O ZONA DE PROTECCIÓN:	<p><b>Artículo 174. P.O.T. DEFINICIÓN.</b> La zona de conservación hidrológica y protección de nacimientos se refiere al área determinada para la realización de un manejo sostenible de los cuerpos hídricos. (Ríos, quebradas, lagunas, pantanos, humedales, etc.) Comprende el cauce natural, la ronda hidráulica de los cuerpos de agua y las áreas de protección respectivas.</p> <p><b>Artículo 175. P.O.T. CAUCE NATURAL.</b> El cauce natural es el área de uso público ocupada por una corriente natural al alcanzar niveles máximos por corrientes ordinarias. El cauce debe mantenerse en su estado natural; en caso de riesgo o amenaza podrán ser canalizados y rectificadas algunos tramos, contando con la respectiva autorización de las autoridades ambientales competentes, sin alterar en mayor medida su equilibrio ecológico y cualidades paisajísticas. Bajo ninguna circunstancia los cauces de agua naturales podrán ser rellenados.</p> <p><b>Artículo 176. RONDA HIDRAULICA.</b> La ronda hidráulica de los cuerpos de agua es la franja de terreno no edificable, de uso público, constituida por franjas paralelas a las líneas de borde del cauce permanente, con un ancho suficiente que garantice la amortiguación de crecientes, la recarga hídrica, la preservación ambiental y el equilibrio ecológico.</p> <p>A) Se establece como ronda un ancho no inferior de treinta (30) metros paralelos al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de ríos y quebradas en zonas urbanas no desarrolladas.</p> <p>B) Se establece como ronda un ancho no inferior de quince (15) metros paralelos al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de quebradas en zonas urbanas desarrolladas.</p> <p>C) Se establece como ronda un ancho no inferior de diez (10) metros paralelos al nivel máximo de aguas a cada lado de las escorrentías naturales de los terrenos en zonas urbanas no desarrolladas.</p> <p><b>Artículo 178. DEMARCACIÓN DE LAS RONDAS Y ÁREAS DE PROTECCIÓN.</b> La demarcación en los planos oficiales de las rondas y áreas de protección de los cuerpos de agua en el municipio estará a cargo de la Oficina de Planeación Municipal, con base en los estudios técnicos que deben contar con el visto bueno de la autoridad ambiental competente.</p> <p><b>Artículo 179. USOS.</b> En las zonas de protección de los recursos hídricos se permiten los siguientes usos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Forestal, siempre y cuando no se empleen especies vegetales que afecten el recurso hídrico.</li> <li>• Recreación pasiva, eliminando impactos ecológicos negativos y reduciendo al mínimo el uso de zonas duras u otro tratamiento que afecte la permeabilidad de los suelos y las cadenas ecológicas.</li> </ul>	
PATRIMONIO DE INTERÉS CULTURAL	NINGUNA	
OTRAS AFECTACIONES	<p>AMENAZA REMOCIÓN: ALTA (ROJO), MEDIA (AMARILLO), BAJA (VERDE)</p> 	<p>AMENAZA INUNDACIÓN: ALTA (MORADO), MEDIA (AZUL), BAJA (AZUL CLARO)</p> 



**PREDIO TCBG-3-167**

	<b>FORMATO EXPEDICION CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANISTICO</b>	Código: FO-DI-0XX
	<b>PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO</b>	Versión: 1
		Página: 3 de 5
Elaboró: Profesional Universitario MECI-CALIDAD	Revisó: Secretario de Planeación Profesional Universitario	Aprobó: Comité MECI - CALIDAD - Alcalde

FECHA: 15 NOVIEMBRE DE 2019

RADICACION: ID 7827. TCBG -3-167

	<p>AMENAZA AVENIDA TORRENCIALES ALTA (LILA), MEDIA (ROSADO), BAJA (ROSADO CLARO)</p>
<b>OBSERVACIONES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dar cumplimiento a la Normas Sismo Resistente Colombiana (NSR-2010) Ley 400 del 97 Según su categoría</li> <li>• Anexar Factibilidad de servicio públicos, con planos de esquemas, enlace al servicio público (acueducto, red eléctrica.)</li> <li>• El presente concepto de uso de suelo se expide con base en el Acuerdo 29 del 2001 Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T) y/o Decretos que lo reglamentan.</li> <li>• El presente concepto es de carácter informativo. No constituye un permiso de funcionamiento. Ni otorga derechos ni obligaciones al peticionario. (Numeral 3 Artículo 51 del Decreto 1469 de 2010, recopilado por el Decreto 1077 de 2015).</li> <li>• Si este concepto de uso del suelo permite una actividad comercial deberá cumplir con lo siguiente:             <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Los requisitos exigidos en la ley 232 del 95.</li> <li>b. La actividad comercial se deberá desarrollar en el interior del establecimiento y no en el espacio público.</li> </ol> </li> <li>• Los usos que se pueden ejercer en el predio son los autorizados por la respectiva licencia de construcción.</li> </ul>	
<b>CONCEPTO DE NORMA SEGÚN ACUERDO 029 DEL 2001 P. O. T. (VIGENTE)</b>	
FOTOGRAFIA AEREA DEL PREDIO DE ESTUDIO	
<b>USO DEL SUELO SEGÚN ACUERDO 029/2001 Y/O DECRETOS QUE LO REGLAMENTAN</b>	
<b>ARTÍCULO 316 – ZONAS SUB-URBANAS</b>	
<p><b>DEFINICION:</b> El suelo suburbano lo constituyen las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos de suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la ley 99 de 1993 y la ley 142 de 1994.</p>	

27



**PREDIO TCBG-3-167**

	<b>FORMATO EXPEDICION CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANISTICO</b>	Código: FO-DI-0XX
	<b>PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO</b>	Versión: 1
		Página: 4 de 5
Elaboró: Profesional Universitario MECI-CALIDAD	Revisó: Secretario de Planeación Profesional Universitario	Aprobó: Comité MECI - CALIDAD - Alcalde

FECHA: 15 NOVIEMBRE DE 2019

RADICACION: ID 7827. TCBG -3-167

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

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

**PARAGRAFO 1:** En la zona rural se establece una categoría de zona suburbana. Para esta zona se le asigna el uso de vivienda campestre, recreacional y turística, de acuerdo a lo establecido en el plano de zonificación del suelo rural (Plano No. 12).

**8. CORREDORES VIALES DE SERVICIOS RURALES (color lila)**

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

**USO PRINCIPAL:** Servicios de ruta: Paradores, restaurantes y estacionamientos, centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías y ciclovías.  
**USO COMPATIBLE:** Terminal de transportes terrestre, de pasajeros y de carga.  
**USO CONDICIONADO:** Comercio de insumos agropecuarios, agroindustria, industria, establecimiento de vallas y avisos (según lo dispuesto en la ley 140 de 1997), estaciones de servicio, depósitos de gas, centros vacacionales.  
 Estos usos quedan condicionados al trámite de la licencia ambiental ante la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR.  
**USO PROHIBIDO:** Minería y Parcelaciones.  
**ÁREA MÍNIMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA:** El área mínima del predio sobre el cual se desarrollará será de (1) una hectárea.  
**ÍNDICE DE OCUPACIÓN:** El índice máximo de ocupación será del 20% del área del predio, y el restante 80% es el área a reforestar con especies nativas.  
**ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN:** El índice máximo de construcción será del 30% del área del lote.

**ART 319: SUELO SUBURBANO No TRES (3) LA PUERTA - EL TRIUNFO: (color naranja)**

**DELIMITACION SUELO SUBURBANO No TRES (3) LA PUERTA - EL TRIUNFO:** El área de suelo suburbano está comprendida en el polígono que define la meseta de las veredas La Puerta y El Triunfo, sector conocido como Chinauta. (Ver plano No 11)

**PARÁGRAFO 1:** Teniendo en cuenta que el sistema de cálculo de las coordenadas del perímetro suburbano depende de la implementación del Sistema de Información Geográfica S.I.G. del Municipio, estas se deberán determinar de acuerdo a los puntos resultantes de este. Para efectos de aprobación se anexará el plano resultante del S.I.G.

**PARAGRAFO 2:** Autorízase al Alcalde Municipal para que, en el término de un año, contado a partir de la aprobación del presente Acuerdo, se realicen los estudios necesarios para el cálculo de las coordenadas del perímetro suburbano, teniendo en cuenta la implementación del Sistema de Información Geográfica S.I.G. del Municipio.

**USO PRINCIPAL:** Vivienda campestre, recreacional y turístico.  
**USO COMPATIBLE:** Comercio tipo 1, institucional tipo 1.  
**USO CONDICIONADO:** Desarrollos agropecuarios.  
**USOS PROHIBIDOS:** Todos los no mencionados  
**AREA MÍNIMA DEL PREDIO:** El área mínima del predio sobre el cual se desarrollará será de 1 hectárea.  
**ÍNDICE DE OCUPACIÓN:** el índice máximo de ocupación será del 20% del área del predio, y el restante 80% es el área a reforestar con especies nativas.  
**ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN:** El índice máximo de construcción será del 30% del área del lote.  
**DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDA:** El número de viviendas estará asociado a la potencialidad y demanda de recursos naturales de la cuenca del área de influencia, con especial énfasis en el recurso hídrico, tanto en el abastecimiento como en disposición final, dicho número no podrá ser superior a (7) siete viviendas por hectárea.  
**AISLAMIENTOS:** Los aislamientos posterior, anterior y laterales serán mínimo de 5 metros.

28

**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**



PREDIO TCBG-3-167

	<b>FORMATO EXPEDICION CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANISTICO</b>		Código: FO-DI-0XX
	<b>PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO</b>		Versión: 1
			Página: 5 de 5
Elaboró: Profesional Universitario MECI-CALIDAD	Revisó: Secretario de Planeación Profesional Universitario	Aprobó: Comité MECI - CALIDAD - Alcalde	

FECHA: 15 NOVIEMBRE DE 2019

RADICACION: ID 7827. TCBG -3-167

**PARAGRAFO 3:** Autorízase al Alcalde para que en el primer año de vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial se realicen los estudios correspondientes al plan parcial del área suburbana, con el fin de definir el manejo de los servicios públicos, equipamiento, plan vial, y espacio público, estacionamientos y normas complementarias, el cual deberá revisarse cada tres (3) años hasta la consolidación de la zona.

---

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

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

**OBSERVACIONES**

- Presentar anteproyecto. Para solicitar permisos de urbanismo, según resolución 1022 de 2013 anexar plano topográfico copiado de la solicitud, firmado por profesional, plano del proyecto urbanístico, debidamente firmado por arquitecto, certificación expedida por las empresas de servicios públicos domiciliarios, o autoridad municipal o distrital competente indicando la disponibilidad inmediata, estudio de evaluación de impacto y riesgo por fenómeno de erosión en masa e inundaciones ambientales que señalen las medidas de mitigación de riesgo, en puntos ubicados en zonas de amenaza de origen geológico o hidrológico y permitan la viabilidad de futuros desarrollos.

ARQ. OLGA ANDREA NAJERA MARÍN  
 PROFESIONAL URBANISTA

ARQ. TANIA B. BUALTEROS GIL  
 DIRECCIÓN DE INFORMACIÓN Y PLANEACIÓN TERRITORIAL  
 DIRECTORA



## PREDIO TCBG-3-167

### 15.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ											
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU											
TCBG -3-167											
CONSTRUCCIÓN	ÍTEM	Detalle del ítem	unidad	valor unitario	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem		
C1	Construcción de 1 piso estructura en columnas de ferrocemento, muro en bloques perforados y paredes, pisos en cemento pulido, cubierta en bloques de concreto sobre cercha metálica, cocina con mación en bloque y concreto de 0.90 mts x 0.90 mts x 1.80 mts. Baños piso en baldosa de cerámica, cubierta en tapa de concreto sobre cercha metálica, techos de media altura en baldosa cerámica, sanitario sencillo, con lavamanos, carpentería metálica.	Excavación Mecánica	m3	\$ 36.333,00	43,81	\$ 1.591.748,73					
		Pisado	m2	\$ 2.562,00	146,04	\$ 374.154,48					
		Concreto Colado	m3	\$ 436.218,00	43,81	\$ 19.107.956,56					
		Placa de concreto 3000 PSI 10 con Malla Electroestada	m2	\$ 114.696,00	146,04	\$ 16.746.114,72					
		Mástilo de Pisos ACM	m2	\$ 21.586,00	146,04	\$ 3.152.419,44					
		Columna 30x40 CM	m	\$ 237.272,00	44,05	\$ 10.471.788,00					
		Muro 30x40 CM	m	\$ 234.816,00	81,11	\$ 18.349.625,76					
		Muro divisorio Bloque Estrecho No. 5	m2	\$ 36.883,00	187,56	\$ 6.917.775,48					
		Paredes blo muros 1:3	m2	\$ 29.732,00	375,12	\$ 11.175.575,04					
		Techos sobre Pisos	m2	\$ 7.203,00	375,12	\$ 2.714.525,36					
		Tapa Bloqueados no 4	m2	\$ 30.253,00	146,04	\$ 4.416.149,12					
		Estructura de metal para tapa de ferrocemento	m	\$ 37.327,00	81,11	\$ 3.035.496,97					
		Mación en Concreto	m2	\$ 152.379,00	1,06	\$ 184.569,32					
		Bloque Para Mación en Bloque	un	\$ 89.111,00	2,05	\$ 182.278,00					
		Cerámica Fomato 25x35CM	m2	\$ 38.484,00	14,70	\$ 568.360,80					
		Acornada GALV 1"	m	\$ 30.114,00	4,05	\$ 120.456,00					
		Excavación Manual Profundidad 1-2m	m3	\$ 27.459,00	0,36	\$ 9.865,24					
		Caja inspección 60x60	un	\$ 378.594,00	1,05	\$ 378.594,00					
		Podoso tipo I	un	\$ 345.309,00	3,05	\$ 1.033.927,00					
		Punto A.F. Inodoro	un	\$ 25.406,00	3,05	\$ 76.218,00					
		Baldosa sanitaria inodoro 4"	un	\$ 107.348,00	3,05	\$ 327.038,00					
		Lavamanos con Grifería Tipo 1	un	\$ 292.825,00	1,05	\$ 292.825,00					
		Punto A.F. Lavamanos	un	\$ 26.467,00	1,05	\$ 26.467,00					
		Baldosa Sanitaria Lavamanos 2"	un	\$ 79.460,00	1,05	\$ 79.460,00					
		Tubera PVC 2"	m	\$ 11.559,00	15,05	\$ 187.389,00					
		Acornada de circuito cable CU 302+1X10AWG 92PVC	m	\$ 252.589,00	2,05	\$ 505.178,00					
		Baldos Electricas Luminarias EMT	un	\$ 136.030,00	6,05	\$ 816.180,00					
		Baldos Electricas Tomacorrientes Subterranos	un	\$ 139.315,00	8,05	\$ 78.875,00					
		Baldosa interruptor 60x60 PVC	un	\$ 124.131,00	5,05	\$ 620.658,00					
		Taladro 12 circuitos	un	\$ 274.946,00	1,05	\$ 274.946,00					
		Puerta laminada color rollit Cal 16	m2	\$ 216.656,00	1,05	\$ 216.656,00					
		Decorar láminas	m2	\$ 122.816,00	4,35	\$ 530.565,12					
		Mano de obra	Hc	\$ 21.793,00	200,05	\$ 4.368.500,00					
		<b>Total costo directo</b>						<b>\$ 105.088.985,96</b>			
		Administración					5%	\$ 5.254.447,78			
		Impropiedad					3%	\$ 3.152.666,87			
		Unidad					7%	\$ 7.356.222,89			
		<b>Total</b>						<b>\$ 120.852.229,89</b>	<b>\$ 120.852.229,89</b>	<b>\$ 827.528,28</b>	<b>m2</b>
		<b>Total Construcción m2</b>			<b>AREA</b>	<b>146,04</b>	<b>\$</b>	<b>827.528,28</b>			

Fuente: Construdata 203

### 15.4. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

30

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ										
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU										
TCBG -3-167										
ANEXO	ÍTEM	Detalle del ítem	unidad	valor unitario	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem	
M1	Enramada en columnas de madera, cubierta en poliestireno soportada en cercha de guarda, piso en tierra.	Pisado	m2	\$ 2.862,00	77,12	\$ 220.717,44				
		Excavación manual general	m3	\$ 23.972,00	7,71	\$ 184.824,12				
		Lijado 10-12 CM (3M) Eucalipto	un	\$ 17.165,00	8,00	\$ 137.320,00				
		Guaes Rollit (3M)	un	\$ 9.344,00	12,00	\$ 112.088,00				
		Piso o Entibo 25 x 35cm x 3/8"plg	un	\$ 4.620,00	24,00	\$ 110.880,00				
		Poliestireno Negra 144m	m	\$ 1.300,00	78,19	\$ 101.647,00				
		Mano de obra	Hc	\$ 21.793,00	40,00	\$ 871.720,00				
<b>Total costo directo</b>						<b>\$ 1.740.316,56</b>				
<b>Total Construcción</b>									<b>22.566,35</b>	
M2	Cerca lateral en malla Electroestada de 2.10 mts de alta.	Excavación Manual General	m3	\$ 23.972,00	0,57	\$ 13.664,04				
		Cerramiento en malla Estalborada	m2	\$ 131.655,00	12,05	\$ 1.586.442,75				
		Mano de obra	Hc	\$ 21.793,00	8,00	\$ 174.344,00				
		<b>Total costo directo</b>					<b>\$ 1.774.450,79</b>	<b>\$ 1.774.450,79</b>	<b>\$ 309.137,77</b>	<b>m</b>
<b>Total Construcción</b>									<b>Metros</b>	
									<b>5,74</b>	
M3	Entrada en afirmado	Pisado	m2	\$ 2.862,00	89,59	\$ 256.456,58				
		Excavación Manual General	m3	\$ 23.972,00	29,88	\$ 639.528,96				
		Recibo Coman Concretoado	m3	\$ 108.274,00	26,86	\$ 2.910.405,12				
		Mano de obra	Hc	\$ 21.793,00	64,00	\$ 1.394.752,00				
		<b>Total costo directo</b>					<b>\$ 5.201.292,66</b>	<b>\$ 5.201.092,86</b>	<b>\$ 58.654,39</b>	<b>m2</b>
		<b>Total Construcción</b>								<b>58.054,39</b>
M4	Cerca lateral en postes de concreto separados cada 2 mts con 3 hilos de alambre pata	Poste para cerca 11 X 11 X 1.5 M (48 Kg)	un	\$ 23.787,00	0,50	\$ 11.893,50				
		Alambre de Pata Cal 16.5	m	\$ 375,00	3,00	\$ 1.125,00				
		Mano de obra	Hc	\$ 21.793,00	0,87	\$ 44.661,31				
		<b>Total costo directo</b>					<b>\$ 27.619,81</b>	<b>\$ 27.619,81</b>	<b>\$ 27.619,81</b>	<b>m</b>
<b>Total Construcción</b>									<b>Metros</b>	
									<b>1,00</b>	
M5	Muro en bloque que soporta el contador de la luz, de 0.90 mts de ancho x 1.50 mts de alto x 0.20 mts de ancho	Pisado	m2	\$ 2.862,00	0,18	\$ 515,16				
		Excavación manual general	m3	\$ 23.972,00	0,02	\$ 479,44				
		Concreto Colado	m3	\$ 436.218,00	0,02	\$ 8.724,36				
		Muro Bloque concreto estructural 9CM	m2	\$ 128.941,00	1,35	\$ 174.070,35				
		Mano de obra	Hc	\$ 21.793,00	4,00	\$ 87.172,00				
		<b>Total costo directo</b>					<b>\$ 270.961,31</b>	<b>\$ 270.961,31</b>	<b>\$ 270.961,31</b>	<b>un</b>
<b>Total Construcción</b>									<b>Unidades</b>	
									<b>1,00</b>	

Telefax: 6123378

Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia

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



**PREDIO TCBG-3-167**

M6	M6: Sistema de drenaje de escombreras y aguas lluvias, consta de 2 pozos de 2.00 m de diámetro y 2.20 m de profundidad con muros en ladrillo prensado con mortero de concreto pañonado, 186.18 m de tubería en concreto de 24" que conectan los pozos hasta terminar el sistema, 1.00 m de tubería en concreto de 14" de recolección de aguas negras y 2.43 m de tubería de 36" de recolección de aguas lluvias de la vía.	Replanteo	m2	\$ 2.962,00	6,28	\$ 17.973,36				
		Excavación manual general	m3	\$ 23.972,00	13,84	\$ 331.293,04				
		Muro en ladrillo prensado liviano	m2	\$ 95.406,00	27,65	\$ 2.637.975,90				
		Pañete impermeabilizado muros 1:4	m2	\$ 39.663,00	55,29	\$ 2.192.967,27				
		Tubería concreto reforzado 24"	m	\$ 468.000,00	196,18	\$ 87.132.240,00				
		Concreto cemento grava común 3500 PSI	m3	\$ 491.443,00	0,13	\$ 63.887,59				
		Barra corrugada C-60 3/8" (6m)	un	\$ 53.582,00	2,00	\$ 107.184,00				
		Tubería concreto reforzado 36"	m	\$ 585.000,00	2,43	\$ 1.421.550,00				
		Mano de obra	Hc	\$ 21.793,00	48,00	\$ 1.061.064,00				
		<b>Total costo directo</b>							\$ 94.951.135,16	\$ 94.951.135,16
<small>Tubo de concreto reforzado de 14". ACConstructoras.com: Ayudamos a construir tus sueños. Compras en línea Software, Equipos, Herramientas, materiales de construcción &amp; más          Tubo de concreto reforzado de 36". ACConstructoras.com: Ayudamos a construir tus sueños. Compras en línea Software, Equipos, Herramientas, materiales de construcción &amp; más</small>										
M7	M7: Excavación manual. Dimensiones: 8,56m de largo, de 0,70m de ancho y 0,50 m de profundidad	Replanteo	m2	\$ 2.962,00	6,90	\$ 19.747,80				
		Excavación manual general	m3	\$ 23.972,00	3,45	\$ 82.703,40				
		Mano de obra	Hc	\$ 21.793,00	6,00	\$ 130.758,00				
		<b>Total costo directo</b>						\$ 233.209,20	\$ 67.209,67	m3
		<b>Total Construcción</b>							\$ 3.45	\$ 87.566,67

Fuente: Construdata 203

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

ESPECIE	DAP (0,10- 0,20 m)	DAP (0,21-0,40m)	DAP (0,40-0,60m)	DAP (> 0,61 m)
ACACIOS	\$ 4.742	\$ 37.936	\$ 158.067	\$ 413.082
CARBONERO	\$ 17.509	\$ 70.035	\$ 140.070	\$ 175.088
CEIBA	\$ 16.625	\$ 133.002	\$ 554.173	\$ 1.448.240
PALMA BOTELLA	\$ 20.346	\$ 81.386	\$ 162.771	\$ 203.464

ESPECIE	M2
PASTOS NATURALES	\$ 255

31

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

**15.6. PRESUPUESTO TRASLADO**

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA									
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU									
3-167									
ANEXO	ITEM	Desglose del Item	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del Item
T1	T1: El área requerida presenta 796,29 m <sup>2</sup> en pastos naturales y 1031,25 m <sup>2</sup> sin cobertura sin embargo en esta zona se encuentra una serie de especies en bolsa pertenecientes al vivero que se encuentra en el predio, que son objeto de traslado.	Mano de obra	Hc	\$ 21.793,00	16,00	\$ 348.688,00	\$ 505.084,00	\$ 505.084,00	un
		Carretilla Platón Metálico Rueda De Caucho	un	\$ 121.527,00	1,00	\$ 121.527,00			
		Herramienta menor	%		10,00	\$ 34.968,80			
		<b>Total costo directo</b>				\$ 505.083,90			
		<b>Total Construcción</b>				un			
T2	T2: En la zona de requerimiento se encuentra una valla la cual debe ser tendido en cuenta su traslado.	Mano de obra Hf1	Hc	\$ 41.577,00	10,00	\$ 415.770,00	\$ 497.759,00	\$ 497.759,00	un
		Grúa Manual para 1 TON	d	\$ 40.412,00	1,00	\$ 40.412,00			
		Herramienta menor	%		10,00	\$ 41.577,00			
		<b>Total costo directo</b>				\$ 497.759,00			
		<b>Total Construcción</b>				un			
T3	T3: Se encuentra el contador de la luz junto con un poste de concreto que deben ser trasladados.	Mano de obra	Hc	\$ 21.793,00	12,00	\$ 261.516,00	\$ 328.080,00	\$ 328.080,00	un
		Grúa Manual para 1 TON	d	\$ 40.412,00	1,00	\$ 40.412,00			
		Herramienta menor	%		10,00	\$ 26.151,60			
		<b>Total costo directo</b>				\$ 328.079,60			
		<b>Total Construcción</b>				un			

Fuente: Construdata 203



PREDIO TCBG-3-167

**15.7. PRESUPUESTO TRASLADO SERVICIOS PÚBLICOS**

<i>Item</i>	<i>Cantidad</i>	<i>Unidad</i>	<i>Valor unitario</i>	<i>Subtotal</i>
Cuadrilla Electrica especializada	10	hr	\$ 66.997	\$ 669.970
Caja modever trifasica	1	un	\$ 135.000	\$ 135.000
Breaker riel	1	un	\$ 40.000	\$ 40.000
Boquillas de 1"	2	un	\$ 3.500	\$ 7.000
Tensor antifraude	4	un	\$ 5.500	\$ 22.000
Cable antifraude	10	m	\$ 14.500	\$ 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
<b>Total</b>				<b>\$ 1.398.423</b>

Fuente: Construdata 203



**PREDIO TCBG-3-167**

**15.8. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.**

**I. CALCULO ESTIMADO DE GASTOS**

- 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.

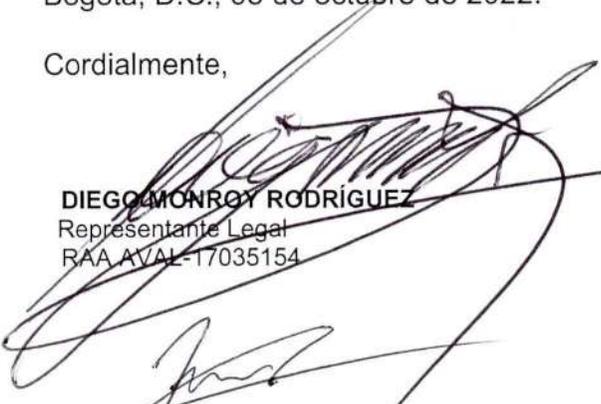
**II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES**

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0	
2. Desmante, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 1.330.923	Traslados matas vivero, valla publicitaria y poste
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 1.398.423	Traslado servicio público energía eléctrica
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
5. Impuesto Predial	\$ 0	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
LUCRO CESANTE		
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0	
<b>VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE</b>	<b>\$ 2.729.346</b>	
<b>SON: DOS MILLONES SETECIENTOS VEINTINUEVE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE</b>		
<b>OBSERVACIONES:</b> El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 02 de Septiembre de 2022, por solicitud del Consorcio Ruta 40, mediante vía correo electrónico el día 8 de agosto de 2022.		

33

Bogotá, D.C., 03 de octubre de 2022.

Cordialmente,

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

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

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



**PREDIO TCBG-3-167**

**ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS  
LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.  
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS  
ACTA N° TCBG-3-167**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 03 de octubre de 2022, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato N° 68IF2C7748-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

**MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS**

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

Actuó como presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Valor Avalúo
1	TCBG-3-167	\$361.161.721

34

**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 suburbano, aportando la recopilación de toda la información relacionada con las especificaciones de los inmuebles, fundamentalmente ubicación en suelo rural o urbano, área de terreno y construcción, calidad de materiales utilizados en las construcciones, estado de conservación, normas e infraestructura urbanísticas, usos permitidos, alturas e índices de construcción permitidos, análisis económico para llegar al valor de avalúo asignado y demás factores propios aplicables a este tipo de inmueble.

Los miembros del Comité participaron activamente en los análisis de estos estudios, expresaron sus diferentes conceptos sobre los mismos aportando el conocimiento y la experiencia de cada uno de ellos, haciendo relación, igualmente, a la metodología utilizada especialmente la referente al Método de comparación o de mercadeo, al método de costo de reposición a nuevo, depreciación por método Fitto y Corvini, método potencial de desarrollo, realizando los ejercicios aplicables dentro de esta metodología y como conclusión obtenida del justiprecio comercial se obtuvieron los resultados para valor de área de terreno, valor de construcción y valor de avalúo para seguro en los casos que aplica, contenidos 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 11:00 a.m. del día y fecha arriba mencionados.



PREDIO TCBG-3-167

COMITÉ DE AVALÚOS

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

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

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

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