



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000045831

Bogotá D.C., **07 SET. 2023**

Señor(a)(es):

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS de la señora MARIA DOLORES ROSAS DE ESPINOSA identificada en vida C.C. 41.462.371

Predio denominado "LOS CAMBULOS"

Vereda El Triunfo (según ficha predial) Boquerón (según FMI y título)

Municipio de Fusagasugá

Departamento de Cundinamarca.

REFERENCIA: Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 4 del 18 de octubre de 2016. Proyecto Vial denominado Ampliación Tercer Carril de la Doble Calzada Bogotá - Girardot.

ASUNTO: Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No. 20235000036691 del 01 de agosto de 2023. Predio TCBG-3-025

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 01 de agosto de 2023 expidió la Oferta Formal de Compra No. 20235000036691 por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un Predio denominado "LOS CAMBULOS", Vereda El Triunfo (según ficha predial) Boquerón (según FMI y título), Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. 252900300000000100001000000000, Matrícula Inmobiliaria No. 157-2631 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá ubicados en las siguientes abscisas inicial: K000+559,30-D - Abscisas Final: K000+589,84-D; cuya titular del derecho real de dominio es la señora MARIA DOLORES ROSAS DE ESPINOSA identificada en vida con cedula de ciudadanía No. 41.462.371.

Que el día 09 de agosto de 2023, se notificó personalmente de la Oferta arriba indicada, al Heredero determinado el señor EDIER ESPINOSA ROSAS identificado con cédula de ciudadanía No. 80.372.990, quien comunicó que la propietaria la señora MARIA DOLORES ROSAS DE

Concesionaria Vía 40 Express

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF, oficina 301

Ciudad: Bogotá, Colombia

Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000045831

ESPINOSA a la fecha se encuentra fallecida, así mismo allegó el Registro civil de Defunción con indicativo serial No. 08601131.

Que, de acuerdo a lo mencionado anteriormente se envió la citación con radicado No. 202350000036701 de fecha 01 de agosto de 2023, por medio de la empresa Servicios Postales Nacionales S.A. 4-72, el día 04 de agosto 2023 con guía No. RA436816896CO, así mismo se publicó el oficio, en las páginas Web de la Concesión Vía 40 Express y de la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI, con fecha de fijación 11 de agosto de 2023 y desfijado el 17 agosto de 2023, con el fin de notificar a los HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS de la señora MARIA DOLORES ROSAS DE ESPINOSA identificada en vida (C.C.41.462.371)

En dicho oficio se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal, así las cosas y transcurridos cinco (5) hábiles días siguientes al recibo de dicha comunicación sin que a la fecha se haya podido realizar la notificación personal al titular inscrito de dicho inmueble, y de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, se procede a realizar la notificación por aviso, que se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino conforme al artículo 69 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Ley 1437 de 2011 en concordancia con el artículo 13 de la ley 9 de 1989.

En consecuencia, se procede a publicar el presente aviso junto con la copia integra de la oferta formal de compra en la cartelera y pagina Web del concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.

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

Atentamente,

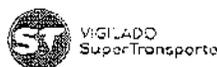


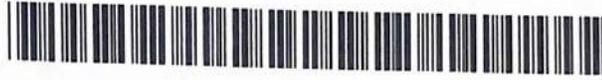
DIEGO ARROYO BAPTISTE
Representante Legal Suplente
VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

Elaboró: Ruta 40
Revisó: EM
[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

Concesionaria Vía 40 Express
Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF, oficina 301
Ciudad: Bogotá, Colombia
Teléfono: (57) (1) 3906013
www.via40express.com





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000036691

Bogotá D.C., 01 AGO. 2023

Señor(a)(es):

MARIA DOLORES ROSAS DE ESPINOSA C.C. 41.462.371

Predio denominado "LOS CAMBULOS"

Vereda El Triunfo (según ficha predial) Boquerón (según FMI y título)

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 y sus mejoras ubicados en las siguientes abscisas inicial: K000+559,30-D - Abscisa Final: K000+589,84-D; localizado en el margen Derecha del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT**, unidad Funcional 3, a segregarse del Predio denominado "LOS CAMBULOS", Vereda El Triunfo (según ficha predial) Boquerón (según FMI y título), Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **252900300000000100001000000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-2631** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-3-025**.

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. 20235000036691

Respetada señora:

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-3-025, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado “*LOS CAMBULOS*”, Vereda El Triunfo (según ficha predial) Boquerón (según FMI y título), Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25290030000000100001000000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-2631** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **CIENTO TREINTA Y NUEVE COMA VEINTICINCO METROS CUADRADOS (139,25 M²)**.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la Corporación **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C** de fecha **24** de **marzo** de **2023**, por la suma de: **CIENTO CINCUENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$152.935.365,00)** Correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones, cultivos y especies, así:

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

3906013
www.via40express.com





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000036691

| DESCRIPCIÓN | UNIDAD | DIMENSIÓN | VALOR UNITARIO | SUB TOTAL |
|---|----------------|-----------|------------------|-----------------------|
| TERRENO | | | | |
| TERRENO U.F.1 | Ha | 0,0015,29 | \$ 1.666.500.000 | \$ 2.548.079 |
| TERRENO U.F.2 | Ha | 0,012396 | \$ 125.692.700 | \$ 1.558.082 |
| TOTAL TERRENO | | | | \$ 4.106.166 |
| CONSTRUCCIONES PRINCIPALES | | | | |
| C1 | m ² | 48,8 | \$ 1.292.900 | \$ 63.093.520 |
| C2 | m ³ | 2,99 | \$ 4.267.800 | \$ 12.760.222 |
| C3 | m ² | 9,08 | \$ 1.583.900 | \$ 14.381.812 |
| C4 | m ² | 17,06 | \$ 1.182.800 | \$ 20.178.568 |
| TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES | | | | \$ 110.414.622 |
| CONSTRUCCIONES ANEXAS | | | | |
| M1 | m ² | 11,58 | \$ 342.400 | \$ 3.964.992 |
| M2 | m ² | 18,60 | \$ 54.800 | \$ 1.019.280 |
| M3 | un | 1,00 | \$ 849.900 | \$ 849.900 |
| M4 | m | 4,89 | \$ 515.700 | \$ 2.006.071 |
| M5 | m ² | 15,12 | \$ 807.200 | \$ 12.212.424 |
| M6 | m ² | 55,47 | \$ 185.400 | \$ 10.284.138 |
| M7 | un | 2,00 | \$ 136.400 | \$ 272.600 |
| M8 | m | 18,16 | \$ 321.900 | \$ 5.845.704 |
| M9 | m ³ | 2,56 | \$ 330.100 | \$ 878.066 |
| M10 | m ² | 0,60 | \$ 1.175.000 | \$ 705.000 |
| TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS | | | | \$ 38.928.177 |
| CULTIVOS Y ESPECIES | | | | |
| Mango (D= 0,20 m - 0,40 m.) | un | 3,00 | \$ 77.280 | \$ 231.840 |
| Mango (D= 0,40 m. - 0,60 m.) | un | 3,00 | \$ 154.560 | \$ 463.680 |
| TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES | | | | \$ 695.520 |
| TOTAL AVALUO | | | | \$ 152.935.365 |

TOTAL AVALUO: CIENTO CINCUENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$152.935.365,00).

Adicionalmente, se reconoce la suma de **DOS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.997.704,00)**, que corresponde al valor de daño emergente por "Traslado dos medidores de luz con numero 21928652 y 387756 y medidor de acueducto veredal" en aplicación del resarcimiento económico de que trata la Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, que será objeto de reconocimiento adicional. Así:





Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No. 202350000036691

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

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

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

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

Por lo anterior, y atendiendo a lo establecido en el numeral 8.5 (c) del Apéndice 7 Gestión Predial del Contrato de Concesión APP No. 4 el 18 de octubre de 2016, mediante el presente escrito solicitamos a la vez su aceptación para suscribir un permiso de intervención 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 **NO** existen gravámenes o Limitaciones al dominio, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-2631 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

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. 202350000036691

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-3-025, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la Corporación **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C** de fecha **24 de marzo de 2023**, 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.

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] MONICA MILLAN ROMERO | [GERENCIA LEGAL] ERNESTO MURILLO |

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

3906013

www.via40express.com





SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

CÓDIGO GOSP-F-185
VERSIÓN 001
FECHA 18/02/2015

PROCESO GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE
FORMATO FICHA PREDIAL

PROYECTO DE CONCESIÓN AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT
CONTRATO No.: APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016
PRECIO No. TCBG-3-025
ABSC. INICIAL K000+559,30
ABSC. FINAL K000+589,84

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO MARIA DOLORES ROSAS DE ESPINOSA
CEDULA 41.462.371
DIRECCION / EMAIL. LOS CAMBULOS BOQUERON
DIRECCION DEL PREDIO

VEREDA/BARRIO: EL TRIUNFO
MUNICIPIO: FUSAGASUGA
DPTO: CUNDINAMARCA
CLASIFICACION DEL SUELO RURAL
ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO RESIDENCIAL
TOPOGRAFIA 0 - 7 % Plana

Predio requerido para:

| DESCRIPCION | CANT | DENS | UN |
|---------------------------|------|------|----|
| Mango (D=0,20 m - 0,40 m) | 3 | | Un |
| Mango (D=0,40 m - 0,60 m) | 1 | | Un |

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

| ITEM | DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS | CANTIDAD | UNID |
|------|--|----------|------|
| 1 | M1: Zona dura en concreto enchapado con tableta de gris, altura promedio de 0,40 m. cuenta con una escalera en concreto. | 48,80 | m2 |
| 2 | M2: Zona dura en concreto burdo para el acceso al predio. | 77,93 | m2 |
| 3 | M3: Porton en carpintera metalica, altura aprox de 2,80 m. A dos hojas y ancho aproximado total de 3,00 m. | 11,58 | m2 |
| 4 | M4: Muro en concreto altura aprox de 1,10 m. pañetado con columna de aprox. 0,40 m. por 0,40 m. Con reja en la parte superior de aprox. 1,20 m | 18,60 | m2 |
| 5 | M5: Zona dura en concreto enchapada en tableta de gris con granito, altura sobre el nivel de suelo promedio de aprox. 1,20 m. | 1 | Un |
| | | 3,89 | m |
| | | 15,12 | m2 |

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS
M1: Zona dura en concreto enchapado con tableta de gris, altura promedio de 0,40 m. cuenta con una escalera en concreto.
M2: Zona dura en concreto burdo para el acceso al predio.
M3: Porton en carpintera metalica, altura aprox de 2,80 m. A dos hojas y ancho aproximado total de 3,00 m.
M4: Muro en concreto altura aprox de 1,10 m. pañetado con columna de aprox. 0,40 m. por 0,40 m. Con reja en la parte superior de aprox. 1,20 m
M5: Zona dura en concreto enchapada en tableta de gris con granito, altura sobre el nivel de suelo promedio de aprox. 1,20 m.

TIENE EL INMUEBLE LICENCIA URBANISTICA, URBANIZACION, PARCELACION, SUBDIVISION, CONSTRUCCION, INTERVENCION, ESPACIO PUBLICO?
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 ANALISIS DE AREA REMANENTE?
DE ACUERDO AL ESTUDIO DE TUBOS, LA FRANJA QUE ESTIPULA EL DECRETO 2770 DEBE ADQUIRITISE?

AREA TOTAL TERRENO 541,00 m²
AREA REQUERIDA 139,25 m²
AREA REMANENTE 0,00 m²
AREA SOBRANTE 401,75 m²
AREA TOTAL REQUERIDA 139,25 m²

FECHA DE ELABORACION: 11/07/2022
Elaboró: CRISTIAN CAMILO ARCELA C.N.D. M.P. 25222-400760 C.N.D.
Revisó y Aprobó: Ing. NELSON RICARDO CARVAJAL TORRES M.P. 25222-327763 CND
M 25/sep/22

SECTOR O TRAMO TUNEL COSTADO BOGOTÁ-JAIBANÁ
UNIDAD FUNCIONAL 3
MARGEN LONGITUD EFECTIVA Derecha 30,54
MATRICULA INMOBILIARIA 157-2631
CEDULA CATASTRAL 2529003000000100001000000000

PROYECTO DE CONCESIÓN
AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

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

PREDIO No.: TCBG-3-025

ABSC. INICIAL: K000+559,30
ABSC. FINAL: K000+589,84

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: MARIA DOLORES ROSAS DE ESPINOSA

VEREDA/BARRIO: EL TRIUNFO
MUNICIPIO: FUSAGASUGA
DPTO: CUNDINAMARCA

CLASIFICACION DEL SUELO: RURAL
ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO: RESIDENCIAL
TOPOGRAFIA: 0 - 7 % Plana

Predio requerido para: CONSTRUCCIÓN

CEDEULA: RURAL
DIRECCION / EMAIL: RESIDENCIAL
DIRECCION DEL PREDIO: 0 - 7 % Plana

CEDEULA: DIRECCION / EMAIL
DIRECCION DEL PREDIO: RESIDENCIAL

UNIDAD FUNCIONAL: 3

SECTOR O TRAMO: TUNEL COSTADO BOGOTÁ-JAIBANÁ

MARGEN LONGITUD EFECTIVA: 30,54

Derecha: 30,54

LONGITUD: 41.462.371

LONGITUD: 31,83
LONGITUD: 27,51
LONGITUD: 2,66
LONGITUD: 10,76

COINDANTES: V/A BOGOTÁ - GIRARDOT (M) 1 - 7)
MARIA DOLORES ROSAS DE ESPINOSA (M) 8 - 12)
JOSE MIGUEL GUTIERREZ SANCHEZ Y OTRA (M) 7 - 8)
RIO SUMAPAZ (M) 12 - 1)

MATRICULA INMOBILIARIA: 157-2631

CEDEULA CATASTRAL: 25290030000000010000100000000000

| ITEM | DESCRIPCION | CANT | DENS | UN |
|---|--|-------|------|----|
| 2 | C2: Construcción tipo baño con estructura en bloque pañetado y pintado, mobiliario sencillo y lavamanos en la parte externa. Cubierta en teja de fibrocemento y una aleta de teja de zinc, puerta metálica. sobre relleno en piedra con malla galvanizada con muros externos en ferrocemento para nivelar el terreno de altura promedio de 2,75 m. | 2,99 | | m2 |
| 3 | C3: Construcción complementaria con estructura en bloque pañetado y Pimado, cubierta en teja de zinc, carpintería metálica en puerta, cuenta con una barra en media altura semicircular. sobre relleno en piedra con malla galvanizada con muros externos en ferrocemento para nivelar el terreno de altura promedio de 2,75 m. | 9,08 | | m2 |
| 4 | C4: Construcción con estructura en bloque a la vista, con piso en concreto, cubierta en teja de zinc soportada en estructura en ángulos metálicos, carpintería metálica en ventanas, distribuida en dos habitaciones. sobre relleno en piedra con malla galvanizada con muros externos en ferrocemento para nivelar el terreno de altura promedio de 2,75 m. | 17,06 | | m2 |
| TOTAL AREA CONSTRUIDA | | | | |
| DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS | | | | |
| 6 | M6: Zona dura en concreto de espesor irregular, sobre relleno en piedra con malla galvanizada con muros externos en ferrocemento para nivelar el terreno de altura promedio de 2,75 m. Cuenta con cerramiento en reja de 2,00 m. altura aprox sobre una longitud de aprox. de 8,00 m. | 55,47 | | m2 |
| 7 | M7: Materas para arboles de mango con bordes en ladrillo, con medida por lado de aprox 1,00 m. y altura 0,30 m. aprox | 2 | | Un |
| 8 | M8: Enramada con cubierta en teja de zinc sobre estructura en ángulos metálicos, cerramiento en muro de bloque con reja en la parte superior en 8,23 m. y un muro a media altura de bloque de 2,50m de largo aprox, piso en placa de concreto sobre relleno en piedra con malla galvanizada con muros externos en ferrocemento para nivelar el terreno de altura promedio de 2,75 m. | 18,16 | | m |
| 9 | M9: Cerramiento en reja metálica con altura aproximada de 1,90 m. | 2,66 | | m2 |
| 10 | M10: Muro perimetral con altura aproximada de 2,00 m. y espesor de 0,50 m. aprox., cuenta con caja para dos medidores | 0,50 | | m2 |

TIENE EL INMUEBLE LICENCIA URBANÍSTICA, URBANIZACIÓN, PARCELACIÓN, SUBDIVISIÓN, CONSTRUCCIÓN, INTERVENCIÓN, ESPACIO PÚBLICO? SI/NO

TIENE EL INMUEBLE REGISTRO DE PROPIEDAD HORIZONTAL LEY 675 DE 2001? No

TIENE EL INMUEBLE APROBADO PLAN PARCIAL EN EL MOMENTO DEL LEVANTAMIENTO DE LA FICHA PREDIAL? No

APLICA INFORME DE ANÁLISIS DE AREA REMANENTE? No

DE ACUERDO AL ESTUDIO DE TITULOS, LA FRANJIA QUE ESTIPULA EL DECRETO 2770 DEBE ADQUIRIRSE? N/A

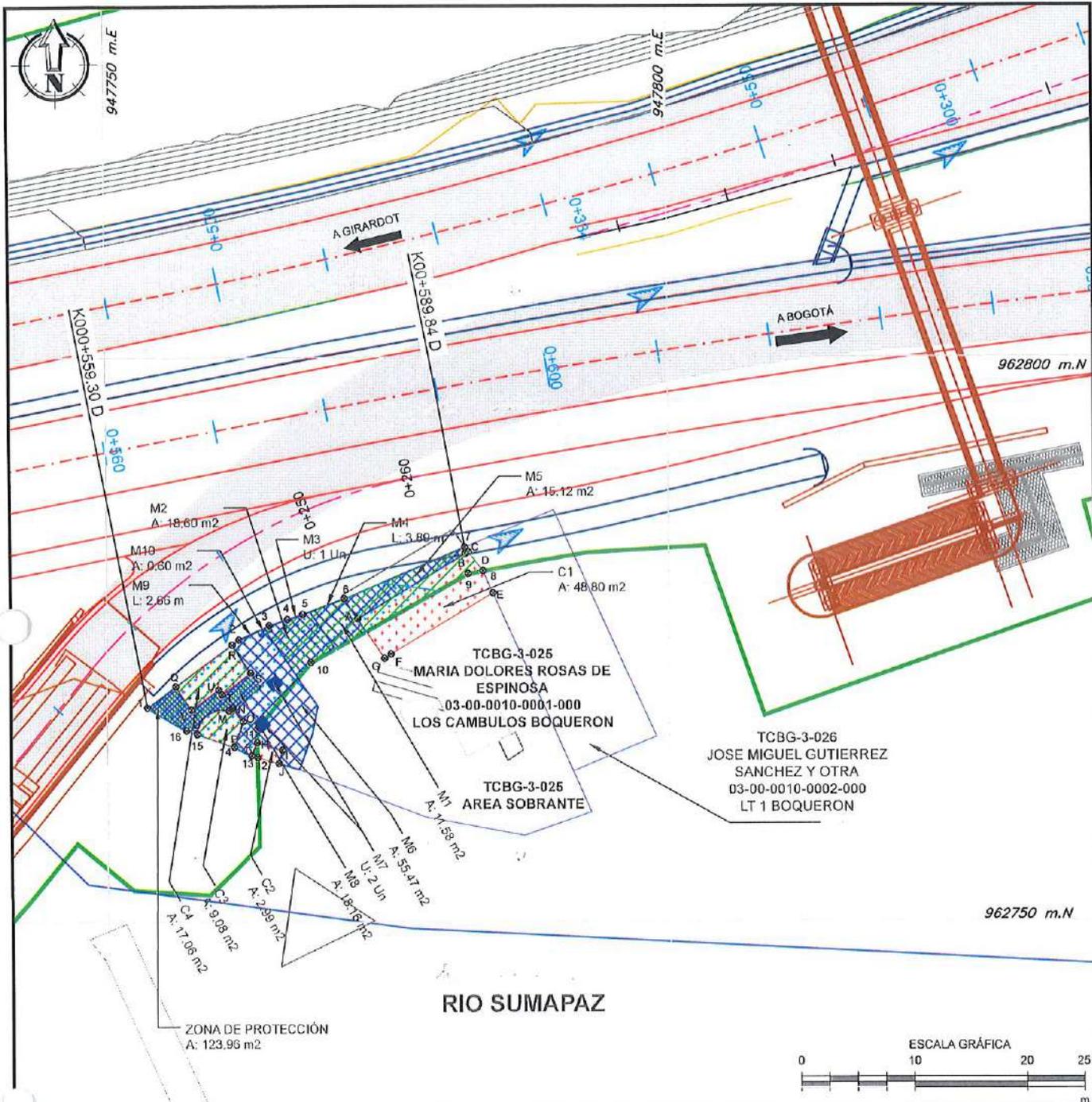
| AREA TOTAL TERRENO | AREA REQUERIDA | AREA REMANENTE | AREA SOBRANTE | AREA TOTAL REQUERIDA |
|-----------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| 541,00 m ² | 139,25 m ² | 0,00 m ² | 401,75 m ² | 139,25 m ² |

OBSERVACIONES:

7) La cobertura del área requerida se distribuye: 44,34 m² en construcciones y 94,91 m² en construcciones anexas.

8) Dentro del área requerida se encuentra dos medidores de energía eléctrica con numero de medidor 21928652 y 387756, servicio prestado por ENEL Codensa, y un medidor del servicio de acueducto sin número, servicio prestado por el acueducto veredal, estos medidores serán objeto de traslado.

9) Se determina el polígono del predio, teniendo en cuenta los linderos físicos del mismo, es de aclarar que a pesar que se actualizo el área del predio "según catastro" en la tradición del predio, no se actualizaron los linderos del mismo, por lo tanto la longitud al frente y al costado contra predio privado no coinciden con lo indicado en la escritura pública 1571 del 20 de junio de 2002, de notaría quinta del círculo de Fusagasugá



REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN
 INGENIERO CATASTRAL Y GEODÉSIA
 M.P. 2522-31801 C.I.D.
 APROBÓ: NELSON RICARDO CARVAJAL T.
 INGENIERO CATASTRAL Y GEODÉSIA
 M.P. 2522-337163 C.I.D.

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

ELABORÓ: CRISTIAN CAMILO ARCILA
 INGENIERO CATASTRAL Y GEODÉSIA
 M.P. 2522-609788 C.I.D.
 DIBUJÓ: CRISTIAN CAMILO ARCILA
 INGENIERO CATASTRAL Y GEODÉSIA
 M.P. 2522-609788 C.I.D.

PROPIETARIO:
 MARIA DOLORES ROSAS DE ESPINOSA

| CUADRO DE AREAS (M2) | | | | |
|----------------------|------------|-------------|------------|-------------|
| AREA REQUERIDA | AREA TOTAL | AREA CONST. | AREA SOBR. | AREA REMAN. |
| 139.25 m² | 541.00 m² | 77.93 m² | 401.75 m² | 0.00 m² |

FECHA ELAB.: 24/06/2022
 ESCALA: 1:500

UNIDAD FUNCIONAL: 3
 PLANO: 1 de 2

No. CATASTRAL: 2529003000000010000100000000
 FICHA GRÁFICA No. TCBG-3-025

Vm 26/SEP/22

| COORDENADAS | | | |
|----------------------|-----------|-----------|-----------|
| PTO | NORTE | ESTE | DIST (m.) |
| 1 | 962768.01 | 947753.59 | 10.10 |
| 2 | 962775.01 | 947761.72 | 3.01 |
| 3 | 962776.27 | 947764.46 | 1.72 |
| 4 | 962776.80 | 947766.09 | 1.45 |
| 5 | 962777.25 | 947767.47 | 3.92 |
| 6 | 962778.64 | 947771.13 | 11.84 |
| 7 | 962783.18 | 947781.85 | 2.66 |
| 8 | 962781.08 | 947783.48 | 1.36 |
| 9 | 962780.83 | 947782.15 | 16.04 |
| 10 | 962772.99 | 947768.16 | 7.61 |
| 11 | 962767.11 | 947763.32 | 2.50 |
| 12 | 962764.61 | 947763.36 | 0.55 |
| 13 | 962764.76 | 947762.82 | 1.74 |
| 14 | 962765.53 | 947761.26 | 3.42 |
| 15 | 962766.66 | 947758.03 | 1.00 |
| 16 | 962766.98 | 947757.08 | 4.04 |
| 1 | 962769.01 | 947753.59 | |
| AREA REQUERIDA (m2): | | | 139.25 |

| COORDENADAS | | | |
|---------------------------|-----------|-----------|-----------|
| PTO | NORTE | ESTE | DIST (m.) |
| H | 962765.90 | 947763.31 | 2.35 |
| I | 962765.26 | 947765.57 | 1.22 |
| J | 962764.08 | 947765.26 | 2.54 |
| K | 962764.76 | 947762.82 | 1.24 |
| H | 962765.90 | 947763.31 | |
| AREA CONSTRUIDA (C2)(m2): | | | 2.99 |

| COORDENADAS | | | |
|---------------------------|-----------|-----------|-----------|
| PTO | NORTE | ESTE | DIST (m.) |
| L | 962766.66 | 947758.03 | 4.02 |
| M | 962768.72 | 947760.82 | 0.40 |
| N | 962768.96 | 947761.14 | 1.51 |
| O | 962767.77 | 947762.07 | 2.38 |
| P | 962765.53 | 947761.26 | 3.42 |
| L | 962766.66 | 947758.03 | |
| AREA CONSTRUIDA (C3)(m2): | | | 9.08 |

| COORDENADAS | | | |
|---------------------------|-----------|-----------|-----------|
| PTO | NORTE | ESTE | DIST (m.) |
| Q | 962770.88 | 947756.13 | 6.19 |
| R | 962774.56 | 947761.11 | 3.00 |
| S | 962772.06 | 947762.78 | 3.20 |
| T | 962770.16 | 947760.20 | 0.50 |
| U | 962770.58 | 947759.93 | 3.00 |
| V | 962768.80 | 947757.51 | 2.50 |
| Q | 962770.88 | 947756.13 | |
| AREA CONSTRUIDA (C4)(m2): | | | 17.06 |

| COORDENADAS | | | |
|----------------------------|-----------|-----------|-----------|
| PTO | NORTE | ESTE | DIST (m.) |
| A | 962776.86 | 947772.31 | 11.15 |
| B | 962782.61 | 947781.87 | 0.34 |
| C | 962782.75 | 947782.18 | 2.12 |
| D | 962781.08 | 947783.48 | 2.16 |
| E | 962779.11 | 947784.37 | 10.57 |
| F | 962773.73 | 947775.27 | 0.69 |
| G | 962773.34 | 947774.70 | 4.25 |
| A | 962776.86 | 947772.31 | |
| AREA CONSTRUIDA (C1) (m2): | | | 48.80 |

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE
CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN
ING. CATASTRAL Y GEODESIA
M.P. 2022-11801 CAD
APROBÓ: NELSON RICARDO CARVAJAL T.
ING. CATASTRAL Y GEODESIA
M.P. 2022-30783 C-00

ELABORÓ: CRISTIAN CAMILO ARCILA
ING. CATASTRAL Y GEODESIA
M.P. 2022-40810 CAD
DIBUJÓ: CRISTIAN CAMILO ARCILA
ING. CATASTRAL Y GEODESIA
M.P. 2022-40810 CAD

PROPIETARIO:
MARIA DOLORES ROSAS DE
ESPINOSA

CONVENCIONES

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

| CUADRO DE AREAS (M2) | | | | |
|-----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|---------------------|
| AREA REQUERIDA | AREA TOTAL | AREA CONST. | AREA SOBR. | AREA REMAN. |
| 139.25 m ² | 541.00 m ² | 77.93 m ² | 401.75 m ² | 0.00 m ² |

FECHA ELAB.:
24/06/2022
ESCALA:
- : - - -

UNIDAD FUNCIONAL:
3
PLANO:
2 de 2

No. CATASTRAL
2529003000000010000100000000
FICHA GRAFICA No.
TCBG-3-025

✓ 26/sep/22



FECHA DE EXPEDICIÓN: RADICADO:

21-JUN-22

1-22-0527

| DATOS DEL PREDIO | | DATOS DEL SOLICITANTE | |
|------------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------|
| Número Catastral | 03-00-0010-0001-000 | Nombre | CONSORCIO RUTA 40 |
| Matricula Inmobiliaria | 157-2631 | Documento de Identificación | 901019138-1 |
| Barrio | CENTRO POBLADO EL TRIUNFO | Referencia Recibo de pago: | 47591635103490-12 |
| Dirección | LOS CAMBULOS BOQUERON | | |

| USO DEL SUELO SEGÚN EL ACUERDO 029 DEL 2001 *POT* | |
|---|--|
| CENTRO POBLADO | |
| USO PRINCIPAL: NO APLICA | CLASIFICACION: CENTRO POBLADO DESCRIPCION: XII. FUSAGASUGÁ SIGLO XXI - PLAN PARCIAL PARA LOS CENTROS POBLADOS DEL SECTOR RURAL. Está constituido por las áreas ubicadas dentro del suelo rural en las que se mezclan los usos del suelo urbanos, teniendo como base mínimo 20 viviendas continuas, determinadas en el plano de Clasificación del Suelo del municipio. (Ver plano No 04) (Ver plano No 04) y plano de planes Parciales rurales (Ver plano No 26) Se desarrollará bajo el esquema de Plan Parcial, para lo cual el plan general presenta los siguientes centros poblados: |
| USO COMPLEMENTARIO: NO APLICA | - CENTRO POBLADO LA AGUADITA - CENTRO POBLADO EL TRIUNFO - CENTRO POBLADO LA CASCADA PARAGRAFO No 13: Las zonas o áreas susceptibles de participación en plusvalía por decisiones sobre localización de actividades, infraestructuras y equipamientos básicos, Obras Públicas, mejor aprovechamiento, las determinaciones de los tratamientos y actuaciones urbanísticas aplicables a cada área urbana y en general a todas las políticas e instrumentos relativos al uso del suelo se determinarán con precisión de acuerdo a los estudios y afectaciones que resulten por los planes parciales. - NO APLICA#N/A |
| USO CONDICIONADO Y/O RESTRINGIDO: NO APLICA | USO PROHIBIDO: NO APLICA |

ALCANCE NORMATIVO

AFECTACIONES

AFECTACION HIDRICA: RIO SUMAPAZ





ZONA DE CONSERVACIÓN HIDROLÓGICA Y DE NACIMIENTOS:

Se establecen franjas de suelo de por lo menos 100 metros a la redonda medidos a partir de la periferia de nacimiento y no inferior a 30 metros de ancho a lado y lado de del cauce natural o de la ronda hidráulica, siendo estas demarcadas en sentido paralelo al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no y alrededor de lagos, lagunas, ciénagas, pantanos, embalses y humedales en general. (ver plano No. 12)

USO PRINCIPAL: Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.

USOS COMPATIBLES: Recreación pasiva o contemplativa.

USOS CONDICIONADOS: Captación de aguas o incorporación de vertimientos, siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos. Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación, desagüe de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arrastre.

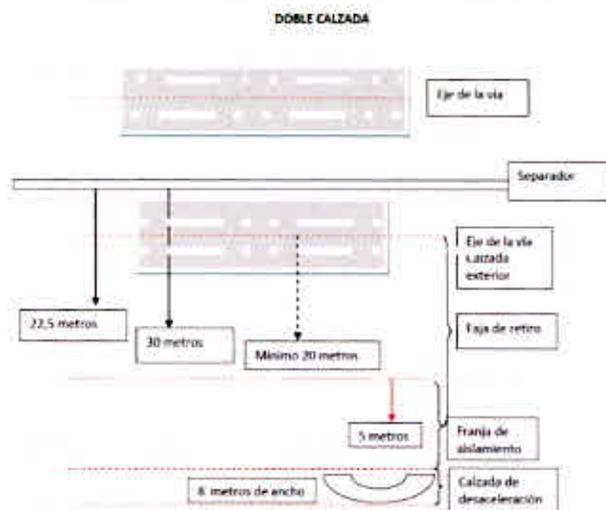
USOS PROHIBIDOS: Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteo y construcción de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación.

PARAGRAFO 2: Para establecer el manejo y administración de ésta zona la administración municipal en el corto plazo desarrollara planes de manejo integral para cada una de las rondas.

AFECTACION VIAL:

VIA PANAMERICANA

1. Faja de retiro forzoso desde borde de vía (Ley 1228 de 2008):
2. Arteriales o de primer orden: Las vías que conforman el sistema Nacional de Carreteras o red vía Nacional. 60 metros.
3. Franja de aislamiento (Decreto 4066 de 2008). 05 metros.
4. Calzada de desaceleración de ingreso al predio (Decreto 4066 de 2008). 08 metros.



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

FOTOGRAFIA AEREA





OBSERVACIONES

- a) El presente concepto de uso de suelo se expide según en el Acuerdo 029 del 2001 "Por medio del cual se adopta el "Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Fusagasugá" y/o Decretos que lo reglamentan.
- b) El presente concepto es de carácter informativo. No constituye un permiso de funcionamiento. Ni otorga derechos ni obligaciones al peticionario. (Numeral 3 del Artículo 2.2.6.1.3.1, Sección 3 del Decreto 1077 de 2015 del Artículo 2.2.6.1.3.1.)
- c) Este concepto se expide con base en el artículo 28 de la Ley 1437 DE 2011, por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.
- d) En el caso de existir reglamento de copropiedad los usos serán los estipulados en el mismo
- e) La ampliación de estos conceptos, pueden ser verificados en el Acuerdo 029 de 2001, Plan de Ordenamiento Vigente para el Municipio de Fusagasugá y/o Decretos que lo reglamentan.
- f) **LOS USOS QUE SE PUEDEN EJERCER EN EL PREDIO SON LOS AUTORIZADOS POR LA RESPECTIVA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.**


CESAR AUGUSTO AGUILERA SIERRA
CURADOR URBANO DE FUSAGASUGÁ

V.B.


PAULA VANESSA GIL CUENCA
TECNICA ADMINISTRATIVA



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-3-025

CLASE DE INMUEBLE: RURAL- LOTE DE TERRENO
CON CONSTRUCCIONES

DIRECCIÓN: LOS CAMBULOS BOQUERON

VEREDA: EL TRIUNFO

MUNICIPIO: FUSAGASUGÁ

DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

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



BOGOTÁ D.C., MARZO 24 DE 2023



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 |
| 2. | DOCUMENTOS CONSULTADOS | 4 |
| 3. | INFORMACIÓN JURÍDICA | 5 |
| 3.1. | PROPIETARIOS..... | 5 |
| 3.2. | TÍTULO DE ADQUISICIÓN | 5 |
| 3.3. | MATRÍCULA INMOBILIARIA..... | 5 |
| 3.4. | OBSERVACIONES JURÍDICAS | 5 |
| 4. | DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR | 5 |
| 4.1. | DELIMITACIÓN DEL SECTOR | 5 |
| 4.2. | ACTIVIDAD PREDOMINANTE | 6 |
| 4.3. | TOPOGRAFÍA | 6 |
| 4.4. | CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS | 6 |
| 4.5. | CONDICIONES AGROLÓGICAS | 6 |
| 4.6. | SERVICIOS PÚBLICOS..... | 7 |
| 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 | 10 |
| 6.4. | VÍAS DE ACCESO AL PREDIO | 10 |
| 6.5. | SERVICIOS PÚBLICOS..... | 10 |
| 6.6. | UNIDADES FISIográfICAS | 10 |
| 6.7. | ÁREAS CONSTRUIDAS | 10 |
| 6.8. | CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS..... | 12 |
| 6.9. | ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES..... | 12 |
| 6.10. | CULTIVOS ESPECIES..... | 13 |
| 7. | MÉTODO DE AVALÚO | 14 |
| 8. | INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA..... | 14 |
| 8.1. | RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS | 14 |
| 8.2. | DEPURACIÓN DEL MERCADO | 15 |
| 9. | INVESTIGACIÓN DIRECTA..... | 16 |
| 9.1. | PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS..... | 16 |



| | | |
|------------|---|-----------|
| 10. | CÁLCULOS VALOR TERRENO..... | 16 |
| 10.1. | PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN) | 16 |
| 10.2. | ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE..... | 17 |
| 10.3. | SERVIDUMBRES..... | 18 |
| 10.4. | ZONAS DE PROTECCIÓN | 18 |
| 11. | CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES | 19 |
| 11.1. | COSTOS DE REPOSICIÓN..... | 19 |
| 11.2. | DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI | 19 |
| 12. | CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES | 19 |
| 12.1. | SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES..... | 19 |
| 13. | CONSIDERACIONES GENERALES | 20 |
| 14. | RESULTADO DE AVALÚO | 21 |



1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017 de prestación de servicios Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno con construcciones.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.5. **MUNICIPIO:** Fusagasugá.
- 1.6. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** El Triunfo.
- 1.7. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Los Cámbulos Boquerón.
- 1.8. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K000+559,30 D y abscisa final K000+589,84 D.
- 1.9. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del inmueble se encontró que el predio tiene como uso Residencial.
- 1.10. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por el Secretaria de Planeación del municipio de Fusagasugá – Cundinamarca, el predio se encuentra en suelo rural y el uso por norma de CENTRO POBLADO Y ZONA DE CONSERVACIÓN HIDROLÓGICA Y DE NACIMIENTOS.
- 1.11. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

4

| | |
|---------------------------|---|
| Cedula. Catastral actual | 25-290-03-00-00-00-0010-0001-0-00-00-0000 |
| Área de terreno | 0 Ha 541,00 m ² de la totalidad del predio |
| Área de construcción | 182,0 m ² de la totalidad del predio |
| Avalúo Catastral Año 2023 | \$70.443.000 |

Fuente: Consulta catastral.

- 1.12. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 01 de marzo de 2023.
- 1.13. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 24 de marzo de 2023.

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Ficha Predial del predio TCBG-3-025.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del predio TCBG-3-025.
- Certificado Catastral.
- Títulos de Adquisición.
- Folio de matrícula inmobiliaria 157-2631.



3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

| Propietario | Documento | % |
|---------------------------------|------------|-----|
| María Dolores Rosas de Espinosa | 41.462.371 | 100 |

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Escritura Pública número 1571 de fecha 20 de junio de 2002, otorgada en la Notaría 5 de Cúcuta.
- Escritura Pública número 7405 de fecha 16 de agosto de 1988, otorgada en la Notaría 5 de Bogotá.

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 157-2631.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 157-2631 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá que reposa en el expediente, y los títulos de adquisición analizados, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio NO recae Gravámenes, Medidas Cautelares y Limitaciones.

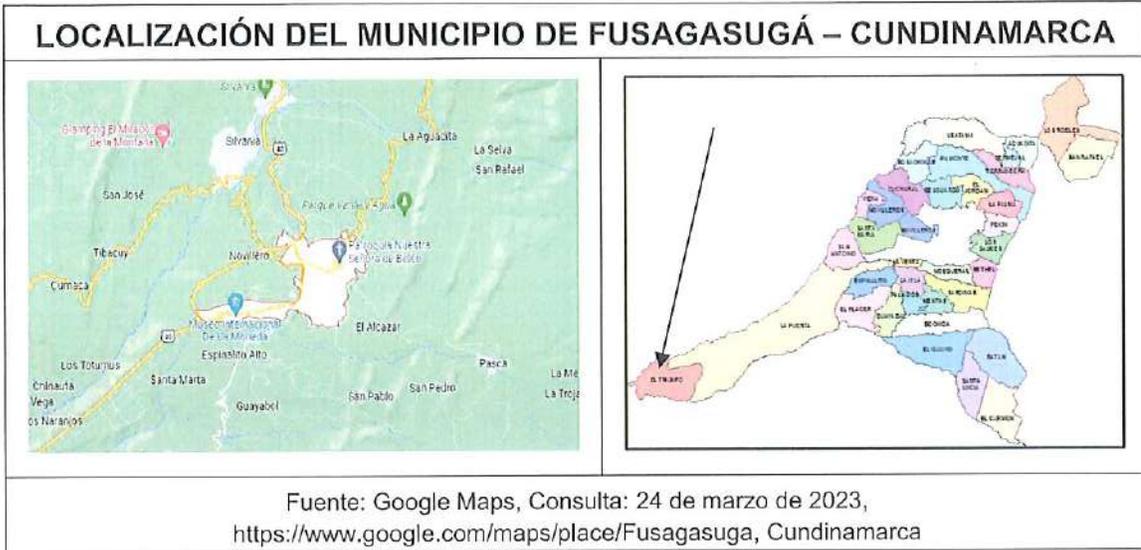
5

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

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

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

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



- 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente el sector depende principalmente del comercio localizado a lo largo del corredor de servicios, al igual que el desarrollo del sector turístico.
- 4.3. TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía plana. (0-7%)
- 4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico cálido seco. La altura promedio es de 1726 msnm, y la temperatura media anual es de 20 °C y su precipitación media anual es de 1254 milímetros.²
- 4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica WM33, y las siguientes características³:

| TIPO DE SUELOS | PISO CLIMA | LITOLOGÍA | TAXONOMÍA | CARACTERÍSTICAS SUELOS | EROSIÓN |
|----------------|-------------|---|---|--|---------|
| WM33 | Cálido seco | Rocas Sedimentarias Clásticas de Grano Mixto (Heterométricos) | Usthortents, Udorthents, Dystrudepts, Haplustolls, Haplustepts, | Muy superficiales, Excesivamente drenados. Fertilidad muy baja | 0,1 |

² Ibid.

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



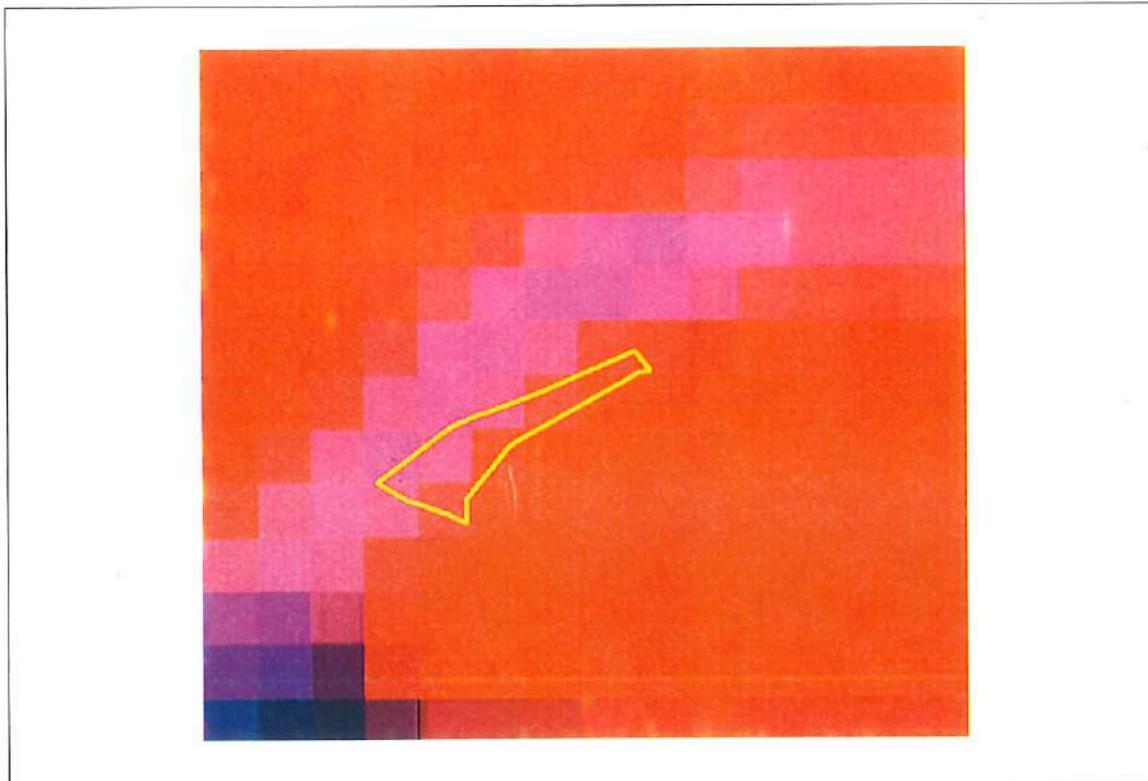
PREDIO TCBG-3-025

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

5. **REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

NORMA URBANÍSTICA APLICADA: De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Fusagasugá – Cundinamarca, aprobado mediante Acuerdo 029 de 2001 y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaria de Planeación e Infraestructura de Fusagasugá, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado se encuentra en suelo rural y el uso por norma de CENTRO POBLADO. (Ver anexo 16.2 – Certificación uso del suelo). No obstante lo anterior, la franja objeto de avalúo cuenta con protección por Ronda Hídrica en 123,96 m² del río Sumapaz, de conformidad con la ficha predial suministrada.

7



CONVENCIONES

| | |
|---|----------------------|
| ZONA DE PROTECCION | 40'012.951,64 M2 |
| ZONA DE CONSERVACION HIDROLOGICA | 4'553.854,83 M2 |
| ZONA DE AMORTIGUACION DE AREAS PROTEGIDAS. | 9'361.532,91 M2 |
| ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA. | 26'031.387,75 M2 |
| ZONA DE PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA CAMPESTRE | 13'722.471,72 M2 |
| ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL | 76'757.075,26 M2 |
| PARQUE DE ACTIVIDAD ECONOMICA 1R | 420.112,63 M2 |
| PARQUE DE ACTIVIDAD ECONOMICA 2R | 274.762,09 M2 |
| PARQUE DE ACTIVIDAD ECONOMICA 3R | 200.684,84 M2 |
| ZONA SUBURBANO 1 | 1'294.478,73 M2 |
| ZONA SUBURBANO 2 | 1'753.439,38 M2 |
| ZONA SUBURBANO 3 | 14'552.164,00 M2 |
| CENTROS POBLADOS | 183.176,89 M2 |
| ZONA URBANA | 13'732.034,63 M2 |
| ZONA EXPANSION-1 | 1'031.337,89 M2 |
| ZONA EXPANSION-2 | 36.533,71 M2 |
| ZONA PLANTA TRATAMIENTO AGUAS NEGRAS | |
| ZONA TRATAMIENTO RESIDUOS SOLIDOS | |
| ZONA MATADERO REGIONAL | |

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



6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN: Se trata de un predio ubicado en la vereda El Triunfo, el cual se encuentra aproximadamente a 16,3 Km del perímetro urbano del Municipio de Fusagasugá - Cundinamarca.



Fuente: Google Earth, Consulta: 24 de marzo de 2023.

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

| | |
|-----------------------|-----------------------|
| ÁREA TOTAL TERRENO: | 541,00 m ² |
| ÁREA REQUERIDA: | 139,25 m ² |
| ÁREA REMANENTE: | 0.00 m ² |
| ÁREA SOBRANTE: | 401,75 m ² |
| ÁREA TOTAL REQUERIDA: | 139,25 m ² |

Fuente: Ficha predial TCBG-3-025.



PREDIO TCBG-3-025

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

| LINDEROS | LONGITUD | COLINDANTES |
|-----------|----------|---|
| NORTE | 31,83 m | VÍA BOGOTÁ - GIRARDOT (Mj 1 - 7) |
| SUR | 27,51 m | MARÍA DOLORES ROSAS DE ESPINOSA (Mj 8 - 12) |
| ORIENTE | 2,66 m | JOSÉ MIGUEL GUTIÉRREZ SÁNCHEZ Y OTRA (Mj 7 - 8) |
| OCCIDENTE | 10,76 m | RIO SUMAPAZ (Mj 12 - 1) |

Fuente: Ficha predial TCBG-3-025.

6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO: Al predio objeto de avalúo se accede por la ruta nacional 40 en el sector que de Boquerón conduce a Fusagasugá, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con doble calzada en cada sentido.

6.5. 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 3-025).

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

10

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 15,29 m² Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido Seco, con pendiente plana, el uso actual corresponde a residencial, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes: la norma de uso del suelo corresponde áreas de CENTRO POBLADO.

Unidad Fisiográfica 2 (U.F.2): Área: 123,96 m² Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido Seco, con pendiente plana, el uso actual corresponde a residencial, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes: la norma de uso del suelo corresponde áreas de ZONA DE PROTECCIÓN POR RONDA HÍDRICA DEL RIO SUMAPAZ.

6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS: La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales:

| CONSTRUCCIÓN | USO | MEDIDA | EDAD APROXIMADA AÑOS | ESTADO DE CONSERVACIÓN | VIDA ÚTIL (AÑOS) |
|--|-------------|----------------------|----------------------|------------------------|------------------|
| C1: Construcción de un nivel sobre placa de concreto para nivelar el terreno | Residencial | 48,80 m ² | 15 | Bueno | 70 |



PREDIO TCBG-3-025

| | | | | | |
|--|-------------|----------------------|----|-----------------|----|
| de altura promedio de 0,75 m. Con muros en bloque pañetados y pintados al vinilo, cubierta con teja de fibrocemento soportada sobre cerchas metálicas, piso en cemento alisado, con carpintería metálica en puertas y ventanas, se distribuye en dos habitaciones y una sala comedor. El requerimiento no afecta la estabilidad de la edificación posterior, que se encuentra con estructura independiente y bajo diferente cubierta | | | | | |
| C2: Construcción tipo baño con estructura en bloque pañetado y pintado, mobiliario sencillo y lavamanos en la parte externa, Cubierta en teja de fibrocemento y una aleta de teja de Zinc, puerta metálica. sobre relleno en piedra con malla galvanizada con muros externos en ferroconcreto para nivelar el terreno de altura promedio de 2,75 m. | Residencial | 2,99 m ² | 15 | Bueno a Regular | 70 |
| C3: Construcción complementaria con estructura en bloque pañetado y Pintado, cubierta en teja de zinc, carpintería metálica en puerta, cuenta con una barra en media altura semicircular. sobre relleno en piedra con malla galvanizada con muros externos en ferroconcreto para nivelar el terreno de altura promedio de 2,75 m. | Residencial | 9,08 m ² | 15 | Bueno a Regular | 70 |
| C4: Construcción con estructura en bloque a la vista, con piso en concreto, cubierta en teja de zinc soportada en estructura en ángulos metálicos, carpintería metálica en ventanas, distribuida en dos habitaciones. sobre relleno en piedra con malla galvanizada con muros externos en ferroconcreto para nivelar el terreno de altura promedio de 2,75 m | Residencial | 17,06 m ² | 15 | Bueno | 70 |



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

| ÍTEM | CARACTERÍSTICAS | | | |
|------------------------|------------------------------|-------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| | C1 | C2 | C3 | C4 |
| CIMENTACIÓN | Concreto ciclópeo | Concreto ciclópeo | Concreto ciclópeo | Concreto ciclópeo |
| ESTRUCTURA | Muros de carga | Muros de carga | Muros de carga | Muros de carga |
| ENTREPISO | No aplica | No aplica | No aplica | No aplica |
| FACHADA | Pañete y Pintura | Pañete y Pintura | Pañete y Pintura | No aplica |
| CUBIERTA | Teja de fibrocemento | Teja de fibrocemento y teja de Zinc | Teja de Zinc | Teja de Zinc |
| CIELO RASO | No Presenta | No Presenta | No Presenta | No Presenta |
| PISOS | Cemento alisado | Cemento alisado | Cemento alisado | Cemento alisado |
| COCINA | No aplica | No aplica | No aplica | No aplica |
| BAÑOS | No aplica | Mobiliario sencillo | No aplica | No aplica |
| ACABADOS BAÑO | No aplica | No aplica | No aplica | No aplica |
| ACABADOS MUROS | Pañete y Pintura | No aplica | No aplica | No aplica |
| OTROS | Puertas y ventanas metálicas | Puerta metálica | Puerta metálica | Puertas y ventanas metálicas |
| VETUSTEZ | 15 años aprox. | 15 años aprox. | 15 años aprox. | 15 años aprox. |
| ESTADO DE CONSERVACIÓN | Bueno | Bueno a Regular | Bueno a Regular | Bueno |

12

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

| CONSTRUCCIÓN | CANTIDAD | UNIDAD | EDAD APROXIMADA EN AÑOS | ESTADO DE CONSERVACIÓN | VIDA ÚTIL (AÑOS) |
|---|----------|----------------|-------------------------|------------------------|------------------|
| M1: Zona dura en concreto enchapado con tableta de gres, altura promedio de 0,40 m. cuenta con una escalera en concreto. | 11,58 | m ² | 15 | Bueno a regular | 100 |
| M2: Zona dura en concreto burdo para el acceso al predio | 18,60 | m ² | 15 | Bueno a regular | 100 |
| M3: Portón en carpintería metálica, altura aprox de 2,80 m. A dos hojas y ancho aproximado total de 3,00 m | 1 | und | 15 | Bueno | 30 |
| M4: Muro en concreto altura aprox de 1,10 m. pañetado con columna de aprox. 0,40 m. por 0,40 m. Con reja en la parte superior de aprox. 1,20 m | 3,89 | m | 15 | Regular | 100 |



| | | | | | |
|--|-------|----------------|----|-----------------|-----|
| M5: Zona dura en concreto enchapada en tableta de gres con granito, altura sobre el nivel de suelo promedio de aprox. 1,20 m. | 15,12 | m ² | 15 | Bueno | 100 |
| M6: Zona dura en concreto de espesor irregular, sobre relleno en piedra con malla galvanizada con muros externos en ferroconcreto para nivelar el terreno de altura promedio de 2,75 m. Cuenta con cerramiento en reja de 2,00 m. altura aprox sobre una longitud de aprox. de 8,00 m. | 55,47 | m ² | 15 | Bueno a regular | 100 |
| M7: Materas para arboles de mango con bordes en ladrillo, con medida por lado de aprox 1,00 m. y altura 0,30 m. aprox | 2 | und | 15 | Regular | 70 |
| M8: Enramada con cubierta en teja de zinc sobre estructura en ángulos metálicos, cerramiento en muro de bloque con reja en la parte superior en 8,23 m. y un muro a media altura de bloque de 2,50m de largo aprox, piso en placa de concreto sobre relleno en piedra con malla galvanizada con muros externos en ferroconcreto para nivelar el terreno de altura promedio de 2,75 m. | 18,16 | m | 15 | Bueno a regular | 60 |
| M9: Cerramiento en reja metálica con altura aproximada de 1,90 m | 2,66 | m ² | 15 | Bueno a regular | 30 |
| M10: Muro perimetral con altura aproximada de 2,00 m. y espesor de 0,50 m. aprox., cuenta con caja para dos medidores | 0,60 | m ² | 15 | Bueno a regular | 70 |

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

| CULTIVO / ESPECIES | CANTIDAD | UNIDAD |
|------------------------------|----------|--------|
| Mango (D= 0,20 m. - 0,40 m.) | 3 | und |
| Mango (D= 0,40 m. - 0,60 m.) | 1 | und |



7. MÉTODO DE AVALÚO

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

MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.

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

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.

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

14

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

Unidad Fisiográfica 1

Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno bajo el régimen normativo CENTRO POBLADO se encontró las siguientes ofertas.

| ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGA - AGROPECUARIO | | | | | | | | |
|--|--------------|-----------------|-----------------------|-----------------|--------------------|----------------|-------------------|----------------------|
| ITEM | TEL CONTACTO | NOMBRE CONTACTO | UBICACIÓN - MUNICIPIO | SECTOR - VEREDA | DIRECCION - NOMBRE | VALOR OFERTA | AREA TERRENO (Ha) | AREA CONSTRUIDA (M2) |
| 1 | 3108586230 | Jairo Riveros | Fusagasuga | Bosachoque | Finca | \$ 450,000,000 | 0.3000 | 320 |
| 2 | 3144348522 | Carmen Sandoval | Fusagasuga | Bosachoque | Finca | \$ 800,000,000 | 0.3500 | 700 |
| 3 | 3165146908 | Marina | Fusagasuga | Resguardo | Finca | \$ 250,000,000 | 0.1581 | 200 |
| 4 | 3114528377 | Naira | Fusagasuga | Resguardo | Lote | \$ 350,000,000 | 0.4000 | 0.00 |



Unidad Fisiográfica 2

Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno bajo el régimen normativo ZONA DE CONSERVACIÓN HIDROLÓGICA Y DE NACIMIENTOS se encontró las siguientes ofertas.

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

| ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGA - AGROPECUARIO | | | | | | | | | | | | |
|--|--------------|-----------------|-----------------------|-----------------|--------------------|-------------------|-----------------|-------------------|----------------|----------------|------------|----------------|
| ÍTEM | TEL CONTACTO | NOMBRE CONTACTO | UBICACIÓN - MUNICIPIO | SECTOR - VEREDA | DIRECCIÓN - NOMBRE | VALOR OFERTA | VALOR AJUSTADO | TERRENO | | CONSTRUCCIONES | | |
| | | | | | | | | ÁREA (Ha) | VALOR (Ha) | ÁREA (m2) | VALOR / m2 | VALOR TOTAL |
| 1 | 3108398230 | Jairo Riveros | Fusagasuga | Boschoque | Finca | \$ 450.000.000,00 | \$ 427.500.000 | 0,3000 | \$ 838.333.333 | 320,00 | \$ 530.000 | \$ 178.000.000 |
| 2 | 3144348522 | Camilo Sardoel | Fusagasuga | Boschoque | Finca | \$ 800.000.000,00 | \$ 760.000.000 | 0,3500 | \$ 871.428.571 | 700,00 | \$ 650.000 | \$ 455.000.000 |
| 3 | 3165146908 | Marna | Fusagasuga | Resguardo | Finca | \$ 250.000.000,00 | \$ 245.000.000 | 0,1581 | \$ 853.889.943 | 200,00 | \$ 550.000 | \$ 110.000.000 |
| 4 | 3114528377 | Alidia | Fusagasuga | Resguardo | Lote | \$ 350.000.000,00 | \$ 339.500.000 | 0,4000 | \$ 848.750.000 | 0,00 | \$ - | \$ - |
| MEDIA ARITMÉTICA | | | | | | \$ 853.100.461,95 | | | | | | |
| DESVIACIÓN ESTÁNDAR | | | | | | 13.820.755,27 | LÍMITE SUPERIOR | \$ 866.921.217,23 | | | | |
| COEFICIENTE DE VARIACIÓN | | | | | | 1,62% | LÍMITE INFERIOR | \$ 839.273.706,68 | | | | |

Unidad Fisiográfica 2

Método de Comparación o de Mercado: Para determinar el valor de hectárea de terreno se realizó la investigación de mercado de inmuebles similares al del objeto del avalúo, se encontraron tres 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 (m2) | VALOR / m2 | 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 | \$ 126.632.663 | 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 | | | | |



9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:

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

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Unidad Fisiográfica 1

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

16

COSTO DE URBANISMO

| COSTOS UNITARIOS DE URBANISMO SOBRE AREA NETA | | | | |
|---|-------------------------------|--------|------|-----------------|
| PESO DE LAS ACTIVIDADES DE URBANISMO | | | | |
| ITEM | DESCRIPCION | % | ITEM | VR-UNIT (\$/M2) |
| I | PRELIMINARES | 13,86% | X | \$ 20.298 |
| II | INSTALACIONES HIDROSANITARIAS | | | |
| | ACUEDUCTO | 2,37% | X | \$ 3.473 |
| | ALCANTARILLADO | 9,28% | X | \$ 13.593 |
| III | INSTALACIONES ELECTRICAS | 22,70% | X | \$ 33.236 |
| VI | VIAS | | | |
| | CALZADA V3 a V8 en Asfalto | 6,49% | X | \$ 9.504 |
| VALOR M2 DE URBANISMO ADOPTADO | | | | \$ 80.000 |

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



PREDIO TCBG-3-025

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

| UNIDAD FISIAGRÁFICA | UNIDAD | | VALOR |
|---------------------|----------|----|------------------|
| U.F.1 | Hectárea | Ha | \$ 1.666.500.000 |

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 |

17

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

| UNIDAD FISIAGRÁFICA | UNIDAD | | VALOR |
|---------------------|----------|----|----------------|
| U.F.2 | Hectárea | Ha | \$ 125.692.700 |

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad Fisiográfica 1

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



PREDIO TCBG-3-025

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

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

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

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 mts² y otra del cuidandero de 120 mts², la finca se encuentra en zona de protección.

18

Oferta 2: Finca con una extensión de 10 fanegadas en Silvania 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 Silvania, con una extensión de 14,700 metros cuadrados, por todo el centro de la finca cruza una quebrada. Actualmente no cuenta con construcciones.

10.3. SERVIDUMBRES

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

10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN

La franja objeto de adquisición predial presenta una zona de protección. Área: 123,96m². Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido seco, con pendiente plana, su uso actual es residencial, cuenta con disponibilidad de aguas



PREDIO TCBG-3-025

y energía, la norma de uso del suelo corresponde a ZONA DE CONSERVACIÓN HIDROLÓGICA Y DE NACIMIENTOS.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 205.

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

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 | 15 | 70 | 21,43% | 2 | 15,21% | \$ 1.524.717,66 | \$ 231.865,77 | \$ 1.292.851,89 | \$ 1.292.900 |
| C2 | 15 | 70 | 21,43% | 2,5 | 20,04% | \$ 5.337.139,23 | \$ 1.069.321,11 | \$ 4.267.818,12 | \$ 4.267.800 |
| C3 | 15 | 70 | 21,43% | 2,5 | 20,04% | \$ 1.980.769,78 | \$ 396.856,60 | \$ 1.583.913,18 | \$ 1.583.900 |
| C4 | 15 | 70 | 21,43% | 2 | 15,21% | \$ 1.394.954,81 | \$ 212.132,57 | \$ 1.182.822,24 | \$ 1.182.800 |

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

| ÍTEM | EDAD | VIDA ÚTIL | EDAD EN % DE VIDA | ESTADO DE CONSERVACIÓN | DEPRECIACIÓN | VALOR REPOSICIÓN | VALOR DEPRECIADO | VALOR FINAL | VALOR ADOPTADO |
|------|------|-----------|-------------------|------------------------|--------------|------------------|------------------|-----------------|----------------|
| M1 | 15 | 100 | 15,00% | 2,5 | 16,01% | \$ 407.726,36 | \$ 65.290,45 | \$ 342.435,91 | \$ 342.400 |
| M2 | 15 | 100 | 15,00% | 2,5 | 16,01% | \$ 65.278,75 | \$ 10.453,28 | \$ 54.825,47 | \$ 54.800 |
| M3 | 15 | 30 | 50,00% | 2 | 39,10% | \$ 1.379.076,40 | \$ 539.159,57 | \$ 839.916,83 | \$ 839.900 |
| M4 | 15 | 100 | 15,00% | 3 | 25,16% | \$ 689.075,13 | \$ 173.403,00 | \$ 515.672,13 | \$ 515.700 |
| M5 | 15 | 100 | 15,00% | 2 | 10,93% | \$ 906.894,44 | \$ 99.166,19 | \$ 807.728,25 | \$ 807.700 |
| M6 | 15 | 100 | 15,00% | 2,5 | 16,01% | \$ 220.704,98 | \$ 35.342,15 | \$ 185.362,83 | \$ 185.400 |
| M7 | 15 | 70 | 21,43% | 3 | 28,76% | \$ 191.294,40 | \$ 55.007,33 | \$ 136.287,07 | \$ 136.300 |
| M8 | 15 | 60 | 25,00% | 2,5 | 22,43% | \$ 415.064,12 | \$ 93.116,73 | \$ 321.947,39 | \$ 321.900 |
| M9 | 15 | 30 | 50,00% | 2,5 | 42,51% | \$ 574.171,11 | \$ 244.090,47 | \$ 330.080,64 | \$ 330.100 |
| M10 | 15 | 70 | 21,43% | 2,5 | 20,04% | \$ 1.469.442,27 | \$ 294.409,72 | \$ 1.175.032,55 | \$ 1.175.000 |

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

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

| CULTIVO / ESPECIE | CANTIDAD | UNIDAD | VALOR |
|------------------------------|----------|--------|------------|
| Mango (D= 0,20 m. - 0,40 m.) | 3 | und | \$ 77.280 |
| Mango (D= 0,40 m. - 0,60 m.) | 1 | und | \$ 154.560 |

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



13. CONSIDERACIONES GENERALES

- El area requerida presenta una ubicación con frente sobre la vía Nacional Boquerón-Fusagasugá, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El area requerida esta ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo urbanístico campestre-recreativo, el sector cuenta con todos los servicios públicos.
- El area requerida presenta una topografía definida como plana (0-7%).
- El predio objeto de avalúo no presenta servidumbres en el area requerida.
- La franja objeto de adquisición predial presenta una zona de protección. Área: 123,96m². Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido seco, con pendiente plana, su uso actual es residencial, cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a ZONA DE CONSERVACIÓN HIDROLÓGICA Y DE NACIMIENTOS.
- De acuerdo a lo establecido por el Decreto 1170 del 2015, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaremos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.

20



14. RESULTADO DE AVALÚO

| DESCRIPCIÓN | UNIDAD | DIMENSIÓN | VALOR UNITARIO | SUB TOTAL |
|---|----------------|-----------|------------------|-----------------------|
| TERRENO | | | | |
| TERRENO U.F.1 | Ha | 0,001529 | \$ 1.666.500.000 | \$ 2.548.079 |
| TERRENO U.F.2 | Ha | 0,012396 | \$ 125.692.700 | \$ 1.558.087 |
| TOTAL TERRENO | | | | \$ 4.106.166 |
| CONSTRUCCIONES PRINCIPALES | | | | |
| C1 | m ² | 48,8 | \$ 1.292.900 | \$ 63.093.520 |
| C2 | m ² | 2,99 | \$ 4.267.800 | \$ 12.760.722 |
| C3 | m ² | 9,08 | \$ 1.583.900 | \$ 14.381.812 |
| C4 | m ² | 17,06 | \$ 1.182.800 | \$ 20.178.568 |
| TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES | | | | \$ 110.414.622 |
| CONSTRUCCIONES ANEXAS | | | | |
| M1 | m ² | 11,58 | \$ 342.400 | \$ 3.964.992 |
| M2 | m ² | 18,60 | \$ 54.800 | \$ 1.019.280 |
| M3 | un | 1,00 | \$ 839.900 | \$ 839.900 |
| M4 | m | 3,89 | \$ 515.700 | \$ 2.006.073 |
| M5 | m ² | 15,12 | \$ 807.700 | \$ 12.212.424 |
| M6 | m ² | 55,47 | \$ 185.400 | \$ 10.284.138 |
| M7 | un | 2,00 | \$ 136.300 | \$ 272.600 |
| M8 | m | 18,16 | \$ 321.900 | \$ 5.845.704 |
| M9 | m ² | 2,66 | \$ 330.100 | \$ 878.066 |
| M10 | m ² | 0,60 | \$ 1.175.000 | \$ 705.000 |
| TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS | | | | \$ 38.028.177 |
| CULTIVOS Y ESPECIES | | | | |
| Mango (D= 0,20 m. - 0,40 m.) | un | 3,00 | \$ 77.280 | \$ 231.840 |
| Mango (D= 0,40 m. - 0,60 m.) | un | 1,00 | \$ 154.560 | \$ 154.560 |
| TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES | | | | \$ 386.400 |
| TOTAL AVALUO | | | | \$ 152.935.365 |

21

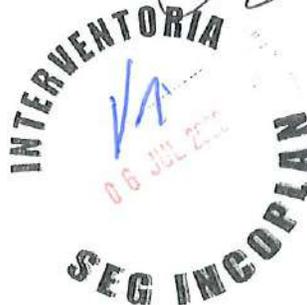
TOTAL AVALUÓ: CIENTO CINCUENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$152.935.365,00).

Bogotá, D.C., 24 de marzo de 2023.
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





15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO

ENTORNO



ENTORNO



CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

C1 FACHADA



C1 INGRESO



22

C1 HABITACIÓN



C1 COCINA





C1 COCINA



C1 VISTA INTERNA



C2 VISTA GENERAL



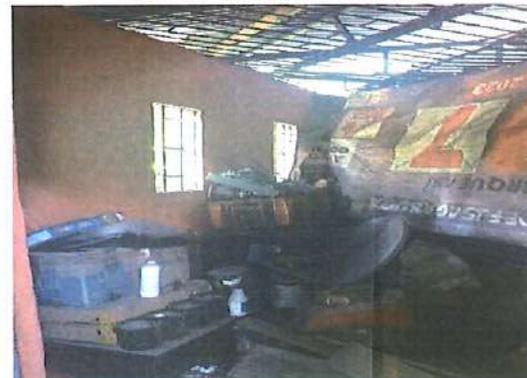
C2 VISTA INTERNA



C3 VISTA GENERAL



C3 VISTA INTERNA





PREDIO TCBG-3-025

C4 VISTA GENERAL



C4 VISTA INTERNA



CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1



M2



M3



M4





M5



M6



M7



M8



M9





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



PREDIO TCBG-3-025

**CULTIVOS Y/O ESPECIES
MANGO**





15.2. CERTIFICADO USO DE SUELO



CURADURÍA URBANA 1
César Augusto Aguilera Sierra
PLAZA DEL TRIUNFO
FUSAGAGUÁ - CUNDINAMARCA 8

3-025

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

| | |
|----------------------|-----------|
| FECHA DE EXPEDICIÓN: | RADICADO: |
| 21-JUN-22 | 1-22-0527 |

| DATOS DEL PREDIO | | DATOS DEL SOLICITANTE | |
|------------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------|
| Número Catastral | 03-00-0010-0001-000 | Nombre | CONSORCIO RUTA 40 |
| Matrícula Inmobiliaria | 157-2631 | Documento de Identificación | 901019130-1 |
| Barrio | CENTRO POBLADO EL TRIUNFO | Referencia Recibo de pago: | 67591635103690-12 |
| Dirección | LOS CAMBUJOS BOQUERON | | |

| USO DEL SUELO SEGÚN EL ACUERDO 029 DEL 2001 "POT" | |
|---|--|
| CENTRO POBLADO | |
| USO PRINCIPAL: NO APLICA | <p>CLASIFICACION: CENTRO POBLADO DESCRIPCION: XII FUSAGAGUÁ SIGLO XXI - PLAN PARCIAL PARA LOS CENTROS POBLADOS DEL SECTOR RURAL Está constituido por las áreas ubicadas dentro del suelo rural en las que se mezclan los usos del suelo urbanos, teniendo como base mínimo 20 viviendas continuas, determinadas en el plano de Clasificación del Suelo del municipio. (Ver plano No 05) (Ver plano No 04) y plano de planes Parciales rurales (Ver plano No 26) Se desarrollará bajo el esquema de Plan Parcial, para lo cual el plan general presenta los siguientes centros poblados:</p> <ul style="list-style-type: none"> - CENTRO POBLADO LA AGUADITA - CENTRO POBLADO EL TRIUNFO - CENTRO POBLADO LA CASCADA <p>PARAGRAFO No 13: Las zonas o áreas susceptibles de participación en plusvalía por decisiones sobre localización de actividades, infraestructuras y equipamientos básicos, Obras Públicas, mejor aprovechamiento, las determinaciones de los tratamientos y actuaciones urbanísticas aplicables a cada área urbana y en general a todas las políticas e instrumentos relativos al uso del suelo se determinarán con precisión de acuerdo a los estudios y afectaciones que resulten por los planes parciales.</p> |
| USO COMPLEMENTARIO: NO APLICA | |
| USO CONDICIONADO Y/O RESTRINGIDO: NO APLICA | NO APLICABLE |
| | USO PROHIBIDO: NO APLICA |

27

ALCANCE NORMATIVO

AFECTACIONES

AFECTACION HIDRICA: RIO SUMAPAZ



Centro Inmobiliario Asesoria Center
Carrera 4 No. 7-35 Oficina 207 Segundo Piso
Teléfono: 32430000
Correo: info@centroinmobiliariofideicomiso.com



CURADURÍA URBANA 1
César Augusto Aguilera Sierra
Ingeniero Urbanista
Fisiotopografía - Cartografía

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

ZONA DE CONSERVACIÓN HIDROLÓGICA Y DE NACIMIENTOS

Se establecen franjas de suelo de por lo menos 100 metros a la redonda medidos a partir de la periferia de nacimiento y no inferior a 30 metros de ancho a todo y lado de del cauce natural o de la randa hidráulica, siendo estas demarcadas en sentido paralelo al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no y alrededor de lagos, lagoas, ciénagas, pantanos, embalses y humedales en general. (ver plano No. 12)

USO PRINCIPAL: Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los ríos.

USOS COMPATIBLES: Recreación pasiva o contemplativa.

USOS CONDICIONADOS: Captación de aguas o incorporación de vertimientos, siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos. Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación, desagüe de instalaciones de agricultura y extracción de material de arrastre.

USOS PROHIBIDOS: Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, lotes y construcción de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, tala y recolección de la vegetación.

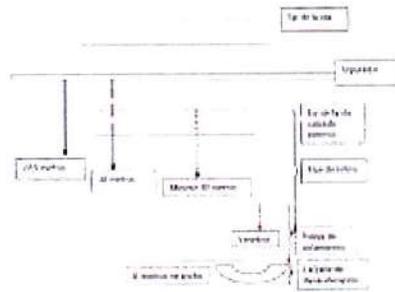
PARÁGRAFO 2: Para establecer el manejo y administración de esta zona la administración municipal en el corto plazo desarrollará planes de manejo integral para cada una de las rondas.

AFECCIÓN VIAL:

VIA PANAMERICANA

1. Faja de retro forzoso desde borde de vía (Ley 1278 de 2008)
2. Arteriales de primer orden: Las vías que conforman el sistema Nacional de Carreteras o red vía Nacional: 60 metros.
3. Franja de aislamiento (Decreto 4066 de 2008): 85 metros.
4. Calzada de desaceleración de ingreso al predio (Decreto 4066 de 2008): 03 metros.

COMERCIALIZACIÓN



SE DEBE PARALELEAR NIVEL DE NIOS A PARTIR DEL EJE DE LA CALZADA EXTERNA DE LA VIA PANAMERICANA

FOTOGRAFIA AEREA



Centro comercial: Econal. Cevier
Carrera 4 No. 7-35 Oficina 217 Segundo (2) Piso
Teléfono: 33428114
Correo: info@curaduna1.fisiotopografia.com

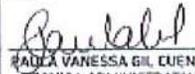


CURADURÍA URBANA 1
César Augusto Aguilera Sierra
Asesoría Urbanística
• Fusagasugá - Condensación •

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

OBSERVACIONES

- a) El presente concepto de uso de suelo se expide según en el Acuerdo 027 del 2001 "Por medio del cual se adopta el "Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Fusagasugá" y/o Decretos que lo reglamentan
- b) El presente concepto es de carácter informativo. No constituye un permiso de funcionamiento. Ni otorga derechos ni obligaciones al peticionario. (Numeral 3 del Artículo 226.1.3.1, Sección 3 del Decreto 077 de 2015 del Artículo 226.1.3.1)
- c) Este concepto se expide con base en el artículo 78 de la Ley 1437 DE 2011, por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo
- d) En el caso de existir reglamento de copropiedad los usos serán los estipulados en el mismo.
- e) La ampliación de estos conceptos, pueden ser verificados en el Acuerdo 027 de 2001, Plan de Ordenamiento Vigente para el Municipio de Fusagasugá y/o Decretos que lo reglamentan.
- f) **LOS USOS QUE SE PUEDEN EJERCER EN EL PREDIO SON LOS AUTORIZADOS POR LA RESPECTIVA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN**

| | |
|---|--|
|  CESAR AUGUSTO AGUILERA SIERRA CURADOR URBANO DE FUSAGASUGÁ | V.B.  ADELA VANESSA GIL, CUENCA TÉCNICA ADMINISTRATIVA |
|---|--|

Centro comercial Escorial Center
 Carrera 5 No. 7-26 Oficina 207 Segundo Piso
 Teléfonos: 2242603534
 Correo: info@curaduria1defusagasuga.com



15.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

Table with columns: CANTONAMIENTO, ITEM, Desglose del item, unidad, valor unitario, Cantidad por unidad de APU, Valor per APU, Total APU, Valor adoptado, Unidad del item. It contains three main sections (C1, C2, C3) detailing construction items like electrical installation, masonry, and structural work.

30

Fuente: Construdata 205



PREDIO TCBG-3-025

15.4. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

Table with columns: ANEXO, ÍTEM, Descripción del ítem, Unidad, Valor unit, Cantidad por unidad de APU, Valor por APU, Total APU, Valor adoptado, Unidad del ítem. Rows include items M1 through M10, detailing construction costs for various structures like concrete slabs, walls, and metal frames.

Fuente: Construdata 205

**15.5. PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES**

| ESPECIE | DAP (0,10- 0,20 m) | DAP (0,21-0,40m) | DAP (0,40-0,60m) | DAP (> 0,61 m) |
|---------|--------------------|------------------|------------------|----------------|
| MANGO | \$ 19.320 | \$ 77.280 | \$ 154.560 | \$ 193.201 |

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

15.6. PRESUPUESTO TRASLADO SERVICIOS PÚBLICOS

| TRASLADO ACUEDUCTO | | | | |
|-------------------------------------|----------|--------|----------------|-------------------|
| Ítem | Cantidad | Unidad | Valor unitario | Subtotal |
| Excavación Manual Zanja 0,60MX1,00M | 1 | m3 | \$ 23.972 | \$ 23.972 |
| Mano de Obra BB | 4 | HC | \$ 25.955 | \$ 103.820 |
| Herramienta Menor | 15 | % | | \$ 15.573 |
| Cemento Gris | 50 | kg | \$ 570 | \$ 28.500 |
| Arena lavada de peña | 0,2 | m3 | \$ 285.516 | \$ 57.103 |
| Agua | 0,5 | m3 | \$ 3.950,00 | \$ 1.975 |
| Tierra Negra | 0,5 | m3 | \$ 49.250,00 | \$ 24.625 |
| Total | | | | \$ 255.568 |

32

| MEDIDOR ENERGIA ELECTRICA | | | | |
|-----------------------------------|----------|--------|----------------|---------------------|
| Item | Cantidad | Unidad | Valor unitario | Subtotal |
| 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 | \$ 14.934 | \$ 149.340 |
| Retiro acometida y medidor | 1 | un | \$ 213.521 | \$ 213.521 |
| Instalacion Medidor | 1 | un | \$ 29.983 | \$ 29.983 |
| Retiro de sellos | 1 | un | \$ 58.048 | \$ 58.048 |
| Sello | 1 | un | \$ 1.157 | \$ 1.157 |
| Instalacion de medidor | 1 | un | \$ 45.049 | \$ 45.049 |
| Total | | | | \$ 1.371.068 |

Fuente: Construdata 205



15.7. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.

I. CONSIDERACIONES

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

II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES.

| 1. DAÑO EMERGENTE | | |
|--|---------------------|---|
| ITEM | MONTO COMPENSADO | OBSERVACIONES |
| 1.1 Notariado y Registro | \$ 0 | |
| 1.2 Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles | \$ 2.997.704 | Traslado dos medidores de luz con numero 21928652 y 387756 y medidor de acueducto veredal |
| 1.3 Desconexión de servicios públicos | \$ 0 | |
| 1.4 Arrendamiento y/o almacenamiento provisional | \$ 0 | |
| 1.5 Impuesto Predial | \$ 0 | |
| 1.6 Adecuación de áreas remanentes | \$ 0 | |
| 1.7 Perjuicios derivados de la terminación de contratos | \$ 0 | |
| DAÑO EMERGENTE | \$ 2.997.704 | |
| 2. LUCRO CESANTE | | |
| 2.1 Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición | \$ 0,00 | |
| 2.2 Pérdida de utilidad por otras actividades económicas | \$ 0,00 | |
| LUCRO CESANTE | \$ 0 | |
| 3. INDEMNIZACIÓN | | |
| TOTAL INDEMNIZACIÓN | \$ 2.997.704 | |
| SON: DOS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE | | |
| OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 24 de marzo de 2023, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante correo electrónico. | | |

33

Bogotá, D.C., 24 de marzo de 2023.

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



**ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS
LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° TCBG-3-025**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 24 de marzo de 2023, 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-3-025 | \$ 152.935.365 |

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

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

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



PREDIO TCBG-3-025

COMITÉ DE AVALÚOS



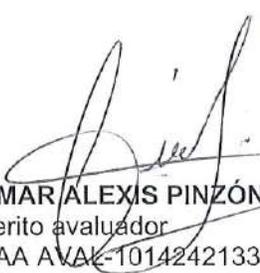
DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154



SMITH YAMINE LÓPEZ PABÓN
Miembro Comité
RAA AVAL-1024546304



JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director del proyecto
RAA AVAL-80095537



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito evaluador
RAA AVAL-1014242133