



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000030341

Bogotá D.C., 12 JUL. 2023

Señores:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS del señor **MIGUEL ARTURO GUTIÉRREZ VARELA identificado en vida (CC: 11.375.826).**

Predio denominado LOTE # 2... SITIO BOQUERÓN (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)

Predio denominado Lote de terreno (Según Título)

Vereda Fusagasugá (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)

SITIO BOQUERÓN (Según Título)

Municipio de Fusagasugá (Según Título)

Departamento de Cundinamarca

REFERENCIA: Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 4 del 18 de octubre de 2016.

ASUNTO: Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No. 202350000020361 del 25 de mayo de 2023. Predio TCBG-3-027.

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 25 de mayo de 2023 se expidió la Oferta Formal de Compra No. 202350000020361, por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un predio denominado LOTE # 2... SITIO BOQUERÓN (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Lote de terreno (Según Título), ubicado en la Vereda Fusagasugá (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Sitio Boquerón, Municipio de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, localizado en las abscisas: Inicial K000+598,39 - Final K000+600,27; localizado en la margen Derecho del proyecto, identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. **157-24642** de la Oficina de Registro de

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

3906013
www.via40express.com





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000030341

Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Cédula Catastral No. **25-290-03-00-00-00-0010-0003-0-00-00-0000**, cuya titular del derecho real de dominio es el señor **MIGUEL ARTURO GUTIÉRREZ VARELA identificado en vida (CC: 11.375.826)**, quien se encuentra fallecido.

Que el día 25 del mes de mayo del año 2023, se envió la citación con radicado No. 202350000020381, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a través de la empresa de correo certificado ENVIOS 472 SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A, citación que fue recibida en la dirección del predio el día 29 de mayo de 1 12, y donde 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 notificar mediante aviso a través del envío integro de la misma, junto con el avalúo comercial correspondiente.

Así mismo, la citación con radicado No. 202350000020381, fue publicada en la página WEB de la ANI - VIA 40 EXPRESS, y en un lugar de acceso al público en las oficinas del Consorcio Vial Ruta 40, ubicada en la carrera 27 N°21-36 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, la cual fue fijada el 13 de junio de 2023 y desfijada el 20 de junio de 2023, de conformidad a lo establecido en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Contra la indicada Aclaración a la 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: Ruta40

Revisó :EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

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

3975013
www.via40express.com



472

Servicios Postales Nacionales S.A. NIT 900.062.917-9
 Atención al usuario: 01 8000 472 / 01 472 2000. Min. Transporte. Lic. de carga 000200 del 20 de mayo de 2014/Mn.TC. Res. Mensajero Expreso 001657 de 9 septiembre del 2011

Nombre/Razón Social: HEREDEROS DE MIGUEL ARTURO GUTIERREZ VARELA
 Dirección: PREDIO LOTE # 2 VRDA EL TRIUNFO
 Ciudad: FUSAGASUGA_CUNDINAMARCA
 Departamento: CUNDINAMARCA
 Código postal: 252219
 Fecha admisión: 12/07/2023 16:00:46

Nombre/Razón Social: RUTA 40 CONSORCIO VIAL
 Dirección: LAGUNA 27 N° 21 - 36 FUSAGASUGA
 Ciudad: FUSAGASUGA_CUNDINAMARCA
 Departamento: CUNDINAMARCA
 Código postal: 252219
 Envío: RA433500760CO

1008
000

472

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A NIT 900.062.917-9

Miembro Concesión de Correo/ll

CORREO CERTIFICADO NACIONAL

Centro Operativo: PO.FUSAGASUGA
 Orden de servicio:

Fecha Admisión: 12/07/2023 16:00:46

Fecha Aprox Entrega: 13/07/2023



RA433500760CO

Valores	Destinatario	Remitente
Nombre/ Razón Social: HEREDEROS DE MIGUEL ARTURO GUTIERREZ VARELA Dirección: PREDIO LOTE # 2 VRDA EL TRIUNFO Tel: Código Postal:252219 Código Operativo:1008000 Ciudad:FUSAGASUGA_CUNDINAMARCA - Depto:CUNDINAMARCA CUNDINAMARCA	Nombre/ Razón Social: RUTA 40 CONSORCIO VIAL Dirección:CARRERA 27 N° 21 - 36 FUSAGASUGA NIT/C.C/T.I: Referencia: Teléfono: Código Postal:252219 Ciudad:FUSAGASUGA_CUNDINAMARCA Depto:CUNDINAMARCA Código Operativo:1008000	Nombre/ Razón Social: RUTA 40 CONSORCIO VIAL Dirección: LAGUNA 27 N° 21 - 36 FUSAGASUGA Ciudad: FUSAGASUGA_CUNDINAMARCA Departamento: CUNDINAMARCA Código postal: 252219
Peso Físico(grs):200 Peso Volumétrico(grs):0 Peso Facturado(grs):200 Valor Declarado:\$0 Valor Flete:\$5.800 Costo de manejo:\$0 Valor Total:\$5.800 COP	Dice Contener : Observaciones del cliente :	

Causal Devoluciones:		
RE	Rehusado	C1 C2 Cerrado
NE	No existe	N1 N2 No contactado
NS	No reside	FA Fallecido
NR	No reclamado	AC Apartado Clausurado
DE	Desconocido	FM Fuerza Mayor
	Dirección errada	
Firma nombre y/o sello de quien recibe:		
C.C.	Tel:	Hora:
Fecha de entrega: dd/mm/aaaa		
Distribuidor:		
C.C.		
Gestión de entrega:		
1er	dd/mm/aaaa	2do dd/mm/aaaa



10080001008000RA433500760CO

1008
000
PO.FUSAGASUGA
CENTRO A



AA40



Agencia Nacional de
Infraestructura



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000020381

Bogotá D.C., 25 MAY 2023

Señores:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS del señor MIGUEL ARTURO GUTIÉRREZ VARELA identificado en vida (C.C N°11.375.826)

Predio denominado LOTE # 2...SITIO BOQUERÓN (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)

Predio denominado Lote de Terreno (Según Título)

Vereda Fusagasugá (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)

Sitio de Boquerón (Según 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 de Citación para Notificación de la Oferta Formal de Compra No.202350000020361. Predio TCBG-3-027.

Respetados señores:

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, les solicitamos presentarse personalmente, o por medio de apoderado, en las Oficinas ubicadas en la carrera 27 No 21-36 Consorcio Vial Ruta 40, en la ciudad de Fusagasugá, de lunes a viernes en horario de 7:30 am a 5:30 pm, con el fin de notificarles personalmente el contenido de la Oferta Formal de Compra No.202350000020361, por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno que hace parte del predio denominado LOTE # 2...SITIO BOQUERÓN (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), predio denominado Lote de Terreno (Según Título), ubicada en la Vereda Fusagasugá (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), ubicado en Sitio de Boquerón (Según Título), Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. 25-290-03-00-00-0010-0003-0-00-00-0000, Matrícula Inmobiliaria No. 157-24642 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. TCBG-3-027.

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

3906013

www.via40express.com



VIGILANCIA
Superintendencia de

via40
EXPRESS



Agencia Nacional de
Infraestructura



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000020381

Para la presentación a la diligencia de notificación personal, se les solicita identificarse con Cédula de Ciudadanía original. En caso de apoderados, el poder debe contar con nota de presentación personal.

En caso de no presentarse dentro de los cinco (5) días siguientes al recibo de la presente citación, se procederá a efectuar la Notificación por Aviso, mediante el procedimiento establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Por último, nos permitimos indicarles que para efectos de autorizar la notificación electrónica de la oferta formal de compra se podrá comunicar al número telefónico 3108220359 y/o correos electrónicos via40@via40.com o via40@via40.com donde se le explicará el procedimiento a seguir.

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 |

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. 202350000020361

Bogotá D.C., **25 MAYO. 2023**

Señores:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS del señor MIGUEL ARTURO GUTIÉRREZ VARELA identificado en vida (C.C N°11.375.826)

Predio denominado LOTE # 2...SITIO BOQUERÓN (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)

Predio denominado Lote de Terreno (Según Título)

Vereda Fusagasugá (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)

Sitio de Boquerón (Según 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 **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno junto con sus construcciones principales, construcciones anexas y cultivos y especies, ubicados en las siguientes abscisas: Abscisa inicial **K000+598,39 D** - Abscisas Final: **K000+600,27 D**; localizado en la margen Derecha del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT**, unidad Funcional 3, a segregarse del Predio denominado LOTE # 2...SITIO BOQUERÓN (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), predio denominado Lote de Terreno (Según Título), ubicada en la Vereda Fusagasugá (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), ubicado en Sitio de Boquerón (Según Título), Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-290-03-00-00-00-0010-0003-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-24642** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-3-027**.

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. 20235000020361

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-3-027, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado LOTE # 2...SITIO BOQUERÓN (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), predio denominado Lote de Terreno (Según Título), ubicada en la Vereda Fusagasugá (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), ubicado en Sitio de Boquerón (Según Título), Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-290-03-00-00-0010-0003-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-24642** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **OCHO COMA VEINTICUATRO METROS CUADRADOS (8,24M²)**.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la Corporación **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C** de fecha **01** de **noviembre** de **2022**, por la suma de: **VEINTISÉIS MILLONES NOVECIENTOS VEINTIOCHO MIL SETECIENTOS DIECISÉIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$26.928.716,00)** Correspondiente al avalúo del área de terreno, Construcciones principales y anexas, cultivos y especies, así:

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

3906013
www.via40express.com





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000020361

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m2	8,24	\$ 166.650	\$ 1.373.196
TOTAL TERRENO				\$ 1.373.196
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
C1	m2	18,71	\$ 1.246.100	\$ 23.314.531
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 23.314.531
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m2	8,01	\$ 142.100	\$ 1.138.221
M2	m2	0,64	\$ 352.300	\$ 225.472
M3	m2	4,32	\$ 167.300	\$ 722.736
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 2.086.429
CULTIVOS ESPECIES				
Mango (D= 0,40 m. - 0,60 m.)	un		\$ 154.560	\$ 154.560
TOTAL CULTIVOS ESPECIES				\$ 154.560
TOTAL AVALUO				\$ 26.928.716

TOTAL AVALÚO: VEINTISÉIS MILLONES NOVECIENTOS VEINTIOCHO MIL SETECIENTOS DIECISÉIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 26.928.716,00)

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 2º del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, a partir de la notificación de la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual los propietarios tendrán un término de **quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad**, bien sea aceptándola o rechazándola, con ocasión de lo cual deberá manifestarlo al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, comunicarse al número telefónico 3108220359 y/o correos electrónicos sarango@consorcioruta40.com y predial@consorcioruta40.com.

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000020361

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 4° del artículo 15 de la ley 9ª de 1989.

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

En la presente oferta se incluye la solicitud de un permiso de intervención 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.

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4° del artículo 61 de la Ley 388 de 1.997, en concordancia con el artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, la notificación del presente acto se hará

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. 20235000020361

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-3-027, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la Corporación **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C** de fecha **01** de **noviembre** de **2022**, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,



DIEGO ARROYO BAPTISTE
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.

Elaboró: Ruta 40

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |



PROYECTO

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

FICHA PREDIAL

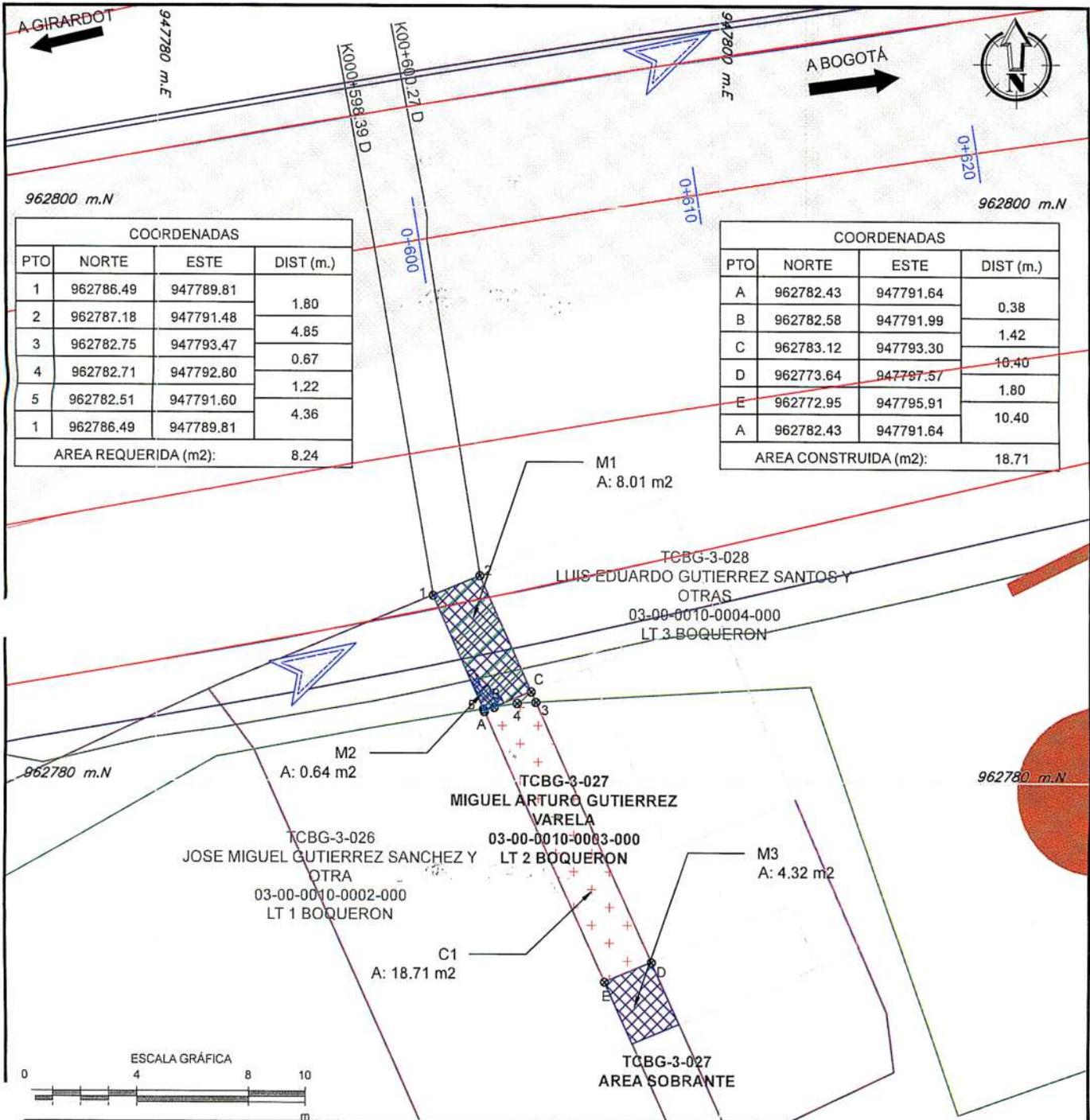
TCBG-3-027

ANEXO FICHA PREDIAL: INFORME DE CONFRONTACIÓN DE ÁREAS

REPORTE DIFERENCIA DE ÁREAS Y LINDEROS

ÁREA REPORTADA EN EL CERTIFICADO CATASTRAL	ÁREA REGISTRADA EN EL TÍTULO DEL PREDIO	CONCEPTO TÉCNICO
66 m ²	Sin Información	Según la tradición del predio no se estipula área en los títulos del predio En el folio de matrícula inmobiliaria 157-24642 no se estipula área del predio
ELABORÓ		De acuerdo a lo consignado en el certificado catastral del predio, el área del inmueble es de 66 m ² . Teniendo en cuenta que no se determina la cabida del predio en los títulos del mismo ni en el folio de matrícula inmobiliaria, solo se describen técnicamente los linderos del predio, se toma el área del certificado catastral. Debido a diferencia de áreas entre lo reportado por el gestor catastral y lo evidenciado en terreno, así como la carencia de está en los títulos de propiedad, se sugiere a los propietarios adelantar el trámite de cabida y linderos ante la entidad competente.
FECHA DE ELABORACIÓN: 28/06/2022		


CRISTIAN CAMILO ARCILA CHIQUIZA
M.P 25222-00760 CND



AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT		REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN ING. CATASTRAL Y GEODESIA M.P. 25222-118091 CND APROBÓ: NELSON RICARDO CARVAJAL T. ING. CATASTRAL Y GEODESIA M.P. 25222-327193 CND	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	
ANI Agencia Nacional de Infraestructura INTERVENTORIA: SEG CONSORCIO SEG-INCOPLAN INCOPLAN CONCESIONARIO: VIA 4000 Ruta 4 CONSORCIO VIAL	ELABORÓ: CRISTIAN CAMILO ARCILA ING. CATASTRAL Y GEODESIA M.P. 25222-400760 CND DIBUJÓ: CRISTIAN CAMILO ARCILA ING. CATASTRAL Y GEODESIA M.P. 25222-400760 CND	PROPIETARIO: MIGUEL ARTURO GUTIERREZ VARELA	FECHA ELAB.: 28/06/2022 ESCALA: 1:200	
CUADRO DE AREAS (M2)		UNIDAD FUNCIONAL: 3 PLANO: 1 de 1	No. CATASTRAL 25290030000000100003000000000 FICHA GRAFICA No. TCBG-3-027	
AREA REQUERIDA	AREA TOTAL	AREA CONST.	AREA SOBR.	AREA REMAN.
8.24 m ²	66.00 m ²	18.71 m ²	57.76 m ²	0.00 m ²

Vn 22/8/2022



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-3-027

CLASE DE INMUEBLE: RURAL- LOTE DE TERRENO
CON CONSTRUCCIÓN

DIRECCIÓN: LT 2 BOQUERÓN

VEREDA/BARRIO: 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., NOVIEMBRE 01 DE 2022





TABLA DE CONTENIDO

1.	INFORMACIÓN GENERAL.....	4
1.1.	SOLICITANTE.....	4
1.2.	TIPO DE INMUEBLE.....	4
1.3.	TIPO DE AVALÚO	4
1.4.	MARCO JURÍDICO.....	4
1.5.	DEPARTAMENTO	4
1.6.	MUNICIPIO	4
1.7.	VEREDA O CORREGIMIENTO	4
1.8.	DIRECCIÓN DEL INMUEBLE.....	4
1.9.	ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA	4
1.10.	USO ACTUAL DEL INMUEBLE	4
1.11.	USO POR NORMA	4
1.12.	INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO.....	4
1.13.	FECHA DE VISITA AL PREDIO.....	4
1.14.	FECHA DE INFORME DE AVALÚO	4
2.	DOCUMENTOS CONSULTADOS	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.....	6
4.7.	SERVICIOS COMUNALES	6
4.8.	VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE	6
5.	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.....	7
6.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	8
6.1.	UBICACIÓN	8
6.2.	ÁREA DEL TERRENO	8
6.3.	LINDEROS.....	8
6.4.	VÍAS DE ACCESO AL PREDIO	8
6.5.	SERVICIOS PÚBLICOS:.....	9



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



1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017 de prestación de servicios Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno con construcción.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **MARCO JURÍDICO:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Decreto 1170 de 2015, Decreto 2181 de 2006, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014, Resolución IGAC 316 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.
- 1.5. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.6. **MUNICIPIO:** Fusagasugá.
- 1.7. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** El Triunfo.
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Lt 2 Boquerón.
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K000+598,39 D y abscisa final K000+600,27 D.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso RESIDENCIAL.
- 1.11. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Infraestructura y Planeación del Municipio de Granada-Cundinamarca el uso por norma del predio objeto del presente avalúo es de ZONA DE CONSERVACIÓN HIDROLÓGICA Y DE NACIMIENTOS, ZONA DE AMORTIGUACIÓN DE ÁREAS PROTEGIDAS y CENTROS POBLADOS.
- 1.12. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

4

Cedula. Catastral actual	25-290-03-00-0000-0010-0003-0-00-00-0000
Área de terreno	0 Ha 66,00 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	40,00 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2022	\$ 5.360.000

Fuente: Certificado Catastral.

- 1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 19 de octubre de 2022.
- 1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 01 de noviembre de 2022.

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Ficha Predial del PREDIO TCBG-3-027.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-3-027
- Certificado Catastral
- Títulos de Adquisición.



- Folio de matrícula inmobiliaria 057-24642

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

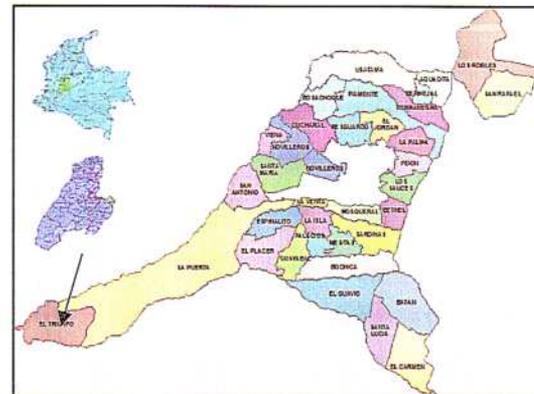
- 3.1. PROPIETARIOS:** MIGUEL ARTURO GUTIÉRREZ VARELA C.C. 11.375.826
- 3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Sentencia SN del 4 de noviembre de 1969 del Juzgado Civil del Circuito de Fusagasugá.
- 3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 157-24642
- 3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 157-24642 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio no recaen gravámenes, o medidas cautelares que afecten su enajenación.
- 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

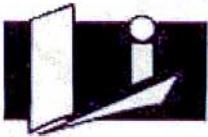
5

LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ –CUNDINAMARCA



Fuente: Google Maps, Consulta: 01 de noviembre de 2022,
<https://www.google.com/maps/place/FUSAGASUGA>

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



PREDIO TCBG-3-027

- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente en el sector se desarrollan actividades de comercio localizado sobre la vía y agricultura con vivienda campestre.
- 4.3. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía Plana (0 – 7%).
- 4.4. **CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico Templado húmedo. La altura promedio es de 1726 msnm, y la temperatura media anual es de 20° C y su precipitación media anual es de 1254 milímetros.²
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MWSg y cuenta con las siguientes características ³:

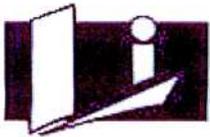
TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MWSg	Cálido Seco	Rocas sedimentarias arenosas y limoarcillosas	Lithic Ustorthents, Humic Dystrustepts	Superficiales y moderadamente profundos, con buen drenaje y de fertilidad media	No aplica

6

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

² Alcaldía del municipio.

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., 2000.



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, la franja requerida se encuentra dentro del uso normativo ZONA DE CONSERVACIÓN HIDROLÓGICA Y DE NACIMIENTOS, ZONA DE AMORTIGUACIÓN DE ÁREAS PROTEGIDAS Y CENTROS POBLADOS. (Ver anexo 16.2 – Certificación uso del suelo). No obstante, lo anterior la franja objeto de avalúo se encuentra ubicada en una zona de la cual su uso es CENTROS POBLADOS



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	

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 en el municipio de Fusagasugá – Cundinamarca.



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

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	66,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	8,24 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	57,76 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	8,24 m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-3-027.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	1,80 m	VÍA BOGOTÁ - GIRARDOT (Mj 1-2)
SUR	1,88 m	MIGUEL ARTURO GUTIERREZ VARELA (Mj 3-5)
ORIENTE	4,85 m	LUIS EDUARDO GUTIERREZ SANTOS Y OTRAS (Mj 2-3)
OCCIDENTE	4,36 m	JOSE MIGUEL GUTIERREZ SANCHEZ Y OTRA (Mj 5-1)

Fuente: Ficha predial TCBG-3-027

6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO: Al predio objeto de avalúo se accede por la vía principal Boquerón, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con una calzada en doble sentido.



PREDIO TCBG-3-027

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 3-027).

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

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área 8,24 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Templado húmedo, con pendiente plana, su uso actual es residencial y comercial, cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a CENTRO POBLADO.

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

CONSTRUCCIÓN	USO	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
C1: Construcción de un nivel con estructura en muros de carga en ladrillo en la parte posterior, y bloque en la parte delantera de la misma, paredes parcialmente pintadas y parcialmente con bloque a la vista, cubierta con teja de fibrocemento con cerchas metálicas, piso en tableta de gres, carpintería en puerta de madera y ventana metálica. Se distribuye en parte de dos habitaciones y un tercer espacio de almacenaje (Teniendo en cuenta que la construcción se encuentra levantada sobre dos lotes hijuelas en la misma sucesión donde en el lote colindante al oriente se ubica la parte de las dos habitaciones, una tercera habitación, garaje, zona de cocina y baño).	Residencial	18,71 m2	15	Bueno	70

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

CONSTRUCCIONES	
ÍTEM	C1
CIMENTACIÓN	Ciclópea
ESTRUCTURA	Muros de carga



ENTREPISO	No aplica
FACHADA	Pañete, estuco y pintura
CUBIERTA	Teja de fibrocemento
CIELO RASO	No aplica
PISOS	Tableta de gres
COCINA	No aplica
BAÑOS	No aplica
ACABADOS BAÑO	No aplica
ACABADOS MUROS	No aplica
OTROS	No aplica
VETUSTEZ	15 años
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno

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

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Zona dura con capa de concreto alisado de espesor irregular	8,01	m ²	15	Bueno a regular	100
M2: Escaleras con 1 y dos escalones de entre 0,15 m. y 0,20 m. de altos enchapados en tableta cerámica. Construidos sobre M1	0,64	m ²	15	Bueno	100
M3: Zona dura con capa de concreto irregular de espesor irregular	4,32	m ²	15	Bueno	100

10

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
Mango (D= 0,40 m. - 0,60 m.)	1	un

Fuente: Ficha predial TCBG-3-027.

7. **MÉTODO DE AVALÚO**

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



MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.

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

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.

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

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

Unidad Fisiográfica 1

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

ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGA - AGROPECUARIO								
ITEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (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	Acira	Fusagasuga	Resguardo	Lote	\$ 350,000,000	0.4000	0.00

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

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

ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGA - AGROPECUARIO												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (HA)	VALOR (HA)	ÁREA (m ²)	VALOR/m ²	VALOR TOTAL
1	3108586230	Jairo Riveros	Fusagasuga	Bosachoque	Finca	\$ 450.000.000,00	\$ 427.500.000	0,3000	\$ 838.333.333	320,00	\$ 550.000	\$ 178.000.000
2	3144348522	Carmen Sandoval	Fusagasuga	Bosachoque	Finca	\$ 800.000.000,00	\$ 760.000.000	0,3500	\$ 871.428.571	700,00	\$ 650.000	\$ 455.000.000
3	3165148908	Nirma	Fusagasuga	Resguardo	Finca	\$ 250.000.000,00	\$ 245.000.000	0,1581	\$ 853.889.943	200,00	\$ 550.000	\$ 110.000.000
4	3114528377	Alma	Fusagasuga	Resguardo	Lote	\$ 350.000.000,00	\$ 339.500.000	0,4000	\$ 848.750.000	0,00	\$ -	\$ -
MEDIA ARITMETICA						\$ 853.100.461,96						
DESVIACION ESTÁNDAR						13.826.755,27		LIMITE SUPERIOR		\$ 866.927.217,23		
COEFICIENTE DE VARIACION						1,62%		LIMITE INFERIOR		\$ 839.273.706,68		

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.

12

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

**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 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:

13

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

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

Oferta 1: Finca sobre la vía Panamericana, vereda Bosachoque, topografía plana a ligeramente plana, con un área de terreno de 0.3 Ha, cuenta con dos construcciones, cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos. Fuente: información verificada en campo.

Oferta 2: Finca sobre la vía Panamericana, vereda Bosachoque, topografía plana a ligeramente plana, con un área de terreno de 0.35 Ha, cuenta con una casa



PREDIO TCBG-3-027

grande, dos piscinas y salón de eventos, cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos. Fuente: información verificada en campo.

Oferta 3: Finca a 3 minutos de la vía Panamericana, vereda El Resguardo, topografía plana a ligeramente plana, con un área de terreno de 0.1581 Ha, cuenta con dos casas prefabricadas, cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos. Fuente: información verificada en campo.

Oferta 4: Lote de terreno sobre la vía Panamericana, topografía plana a ligeramente plana, con un área de terreno de 0.4 Ha, cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos. Fuente: información verificada en campo.

10.3. EJERCICIO RESIDUAL

Para el presente informe de avalúo no se realiza ejercicio residual.

10.4. SERVIDUMBRES

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

10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN

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

14

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

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

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

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

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%	\$ 1.469.599,69	\$ 223.483,91	\$ 1.246.115,78	\$ 1.246.100



12. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES ANEXAS

12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

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

12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

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

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%	\$169.219,17	\$27.097,57	\$142.121,60	\$ 142.100
M2	15	100	15,00%	2	10,93%	\$395.496,66	\$43.246,37	\$352.250,29	\$ 352.300
M3	15	100	15,00%	2	10,93%	\$187.803,42	\$20.535,74	\$167.267,68	\$ 167.300

13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

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

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Mango	1	un	\$154.560

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



14. CONSIDERACIONES GENERALES.

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

16



15. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m2	8,24	\$ 166.650	\$ 1.373.196
TOTAL TERRENO				\$ 1.373.196
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
C1	m2	18,71	\$ 1.246.100	\$ 23.314.531
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 23.314.531
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m2	8,01	\$ 142.100	\$ 1.138.221
M2	m2	0,64	\$ 352.300	\$ 225.472
M3	m2	4,32	\$ 167.300	\$ 722.736
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 2.086.429
CULTIVOS ESPECIES				
Mango (D= 0,40 m. - 0,60 m.)	un		\$ 154.560	\$ 154.560
TOTAL CULTIVOS ESPECIES				\$ 154.560
TOTAL AVALUO				\$ 26.928.716

TOTAL AVALÚO: VEINTISÉIS MILLONES NOVECIENTOS VEINTIOCHO MIL SETECIENTOS DIECISÉIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 26.928.716,00)

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

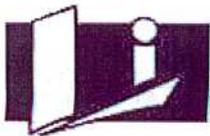
Cordialmente,


DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
 Representante Legal
 RAA AVAL-17035154


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
 Perito Avaluador
 RAA: AVAL-1014242133


JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
 Director del comité
 RAA AVAL-80095537



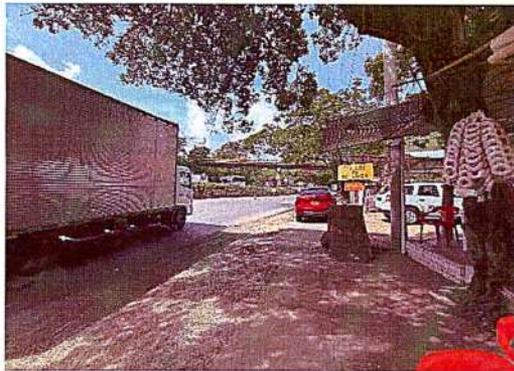


16. DOCUMENTOS ANEXOS

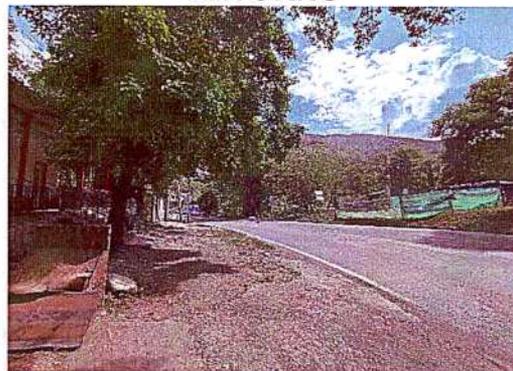
16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO

ENTORNO

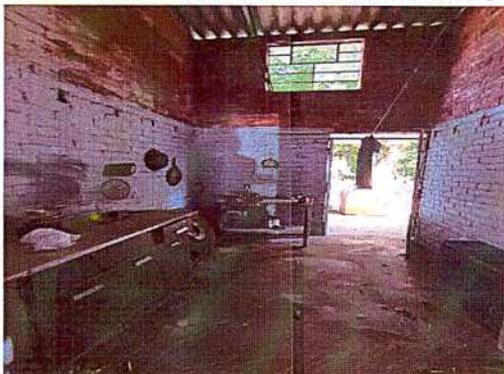


ENTORNO

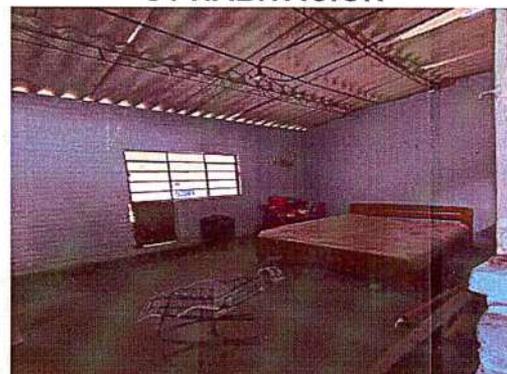


CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

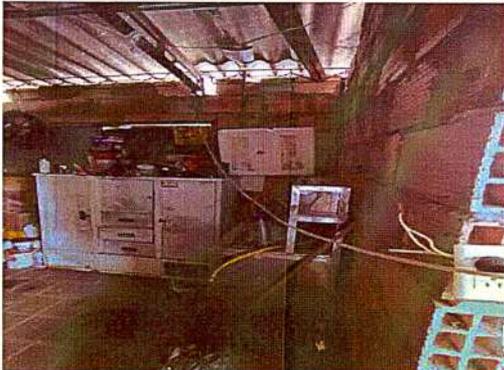
C1 CUARTO ALMACENAMIENTO



C1 HABITACION



C1 CUARTO ALMACENAMIENTO



C1 CUARTO ALMACENAMIENTO





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



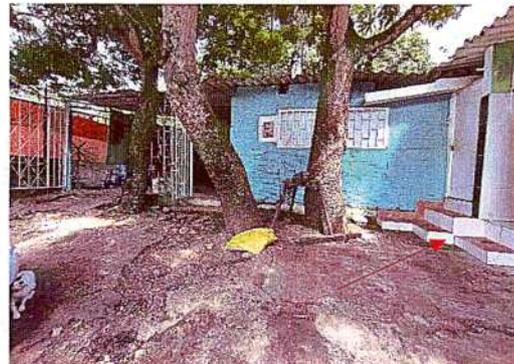
PREDIO TCBG-3-027

CONSTRUCCIONES ANEXAS

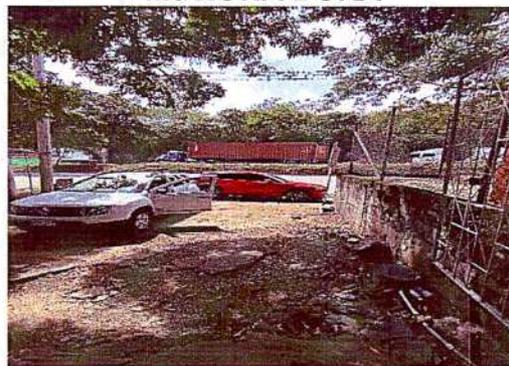
M1 ZONA DURA



M2 ESCALERAS



M3 ZONA DURA



CULTIVOS Y/O ESPECIES

MANGO





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



MEMBROS

PREDIO TCBG-3-027

16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO



CURADURÍA URBANA 1
César Augusto Aguilera Sierra
ALCALDE DEL MUNICIPIO
• Planeación - Construcción *

3-027

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

FECHA DE EXPEDICIÓN: 26-AGO-22
RADICADO: 1-22-0791

DATOS DEL PREDIO		DATOS DEL SOLICITANTE	
Número Catastral	03-00-0010-0303-000	Nombre	CONSORCIO RUTA 40
Matrícula Inmobiliaria	157-26642	Documento de Identificación	901019138-1
Vereda	CENTRO POBLADO EL TRIUNFO	Referencia Recibo de pago	425019310102694-36
Dirección	AUTOPISTA BOGOTÁ-GIRARDOT		

USO DEL SUELO SEGUN EL ACUERDO 029 DEL 2001 "POT"	
CENTRO POBLADO	
USO PRINCIPAL: NO APLICA	CLASIFICACION: CENTRO POBLADO DESCRIPCION: XII. FUSASABUGÁ SILO 100 - PLAN PARCIAL PARA LOS CENTROS POBLADOS DEL SECTOR RURAL. Está constituido por las áreas ubicadas dentro del suelo rural en las que se mencionan 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 36) Se desarrollará bajo el esquema de Plan Parcial, para lo cual el plan general presenta los siguientes centros poblados: - CENTRO POBLADO LA AGUADITA - CENTRO POBLADO EL TRIUNFO - CENTRO POBLADO LA CASCADA
USO COMPLEMENTARIO: NO APLICA	PARAGRAFO No 13. Las zonas o áreas susceptibles de participación es planeable 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.
USO CONDICIONADO Y/O RESTRINGIDO: NO APLICA	USO PROHIBIDO: NO APLICA

20

ALCANCE NORMATIVO
AFECTACIONES
AFECTACION HIDRICA: Rio sumapaz Se establecen franjas de suelo de por lo menos 100 metros a la redonda medidas 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, charcos, pantanos, embalses y humedales en general.

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

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



CURADURÍA URBANA 1
César Augusto Aguilera Sierra
Rivadeneira 1740014
• Fosagajal - Guadalupe •

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

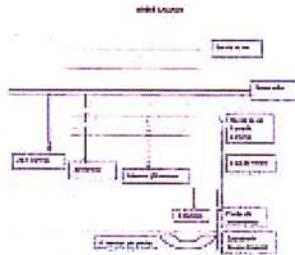


NOTA: Imagen aérea de zonas técnicas suministrada por la Secretaría de Planeación, que no están incorporadas al Acuerdo 029 del 2001 POT de Fosagajal.

AFECTACIÓN VIAL:

**AUTOPISTA BOGOTÁ-IBARDOT
VIA CAHAPETUCANA**

1. Fajado entre lotes desde parva en 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 404 de 2008) 05 metros.
4. Costados de desdoblamiento de ingreso al predio (Decreto 404 de 2008) 08 metros.



SE DEBE PRESERVAR EL ESPACIO PARA EL PASO DE LA ENLACE DE LA VÍA VIA MARULIZADA

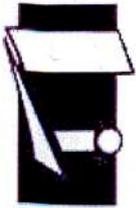
ZONAS AFECTADAS:

**AMENAZA FENÓMENO POR REDUCCIÓN EN MASA:
ALTA (VOLCANES, HIELOS, GAMBARRILLO, PALAO, PIEDRA)**



NOTA: Imagen aérea de riesgos y amenazas suministrada por la Secretaría de Planeación, que no están incorporadas al Acuerdo 029 del 2001 POT de Fosagajal.

Corre: correo@Curaduría Urbana
Carrera 4 No. 3-26 91616 270 Segundo (2) Piso
Teléfono: 315280434
Correo: info@curaduriaibogota.gov.co



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-3-027



CURADURÍA URBANA 1
César Augusto Aguilar Sierra
CURADOR URBANO
• Topografía - Construcción •

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

Las fotografías suministradas de riesgos y amenazas son tomadas del estado ANU por la cámara de urban natural, realizado por el municipio en convenio con la Corporación Autónoma Regional de Cuadrantamiento CAR, para la implementación del Plan de Ordenamiento Territorial POT de año 2005 en cumplimiento del Decreto 1077 del 2015. Así las cosas, es importante señalar que la Secretaría de Agricultura Ambiente y Tercerías es la que tiene competencia para emitir:

FOTOGRAFIA AEREA



OBSERVACIONES:

- a) El presente concepto de uso de suelo se expide según se el Acuerdo 023 del 2010 "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 se da en virtud del artículo 3º del Decreto 1077 del 2015, por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Fusagasugá.
- c) Este concepto se expide con base en el artículo 28 de la Ley 1537 DE 2010, por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.
- d) En el caso de haber reglamento de corporación los usos según los establecidos en el mismo.
- e) La ampliación de estos conceptos, pueden ser verificadas en el Acuerdo 023 del 2010, Plan de Ordenamiento Territorial 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 AGENCIA DE CONSERVACION.

 CESAR AUBUSTO CURADOR URBANO DE FUSAGASUGA	V.A.  CATALINA VANESSA GIL CÚTICA TÉCNICA ADMINISTRATIVA
--	---

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

Telefax: 61233378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



16.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ										
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU										
TCBG -3-027										
CONSTRUCCIÓN	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unitario	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem	
C1	Construcción de un nivel con estructura en muros de carga en ladrillo en la parte posterior, y bloque en la parte delantera de la misma, paredes parcialmente pintadas y parcialmente con bloque a la vista, cubierta con teja de fibrocemento con cerchas metálicas, piso en tableta de gres, carpintería en puerta de madera y ventana metálica. Se distribuye en parte de dos habitaciones y un tercer espacio de almacenaje (Teniendo en cuenta que la construcción se encuentra levantada sobre dos lotes iguales en la misma sucesión donde en el lote colindante al oriente se ubica la parte de las dos habitaciones, una tercer habitación, garaje, zona de cocina y baño).	Despeoste de Mijuna	m3	\$ 10.110,00	9,36	\$ 94.629,00	\$ 27.496.210,28	\$ 1.469.599,69	m2	
		Replanteo	m2	\$ 2.862,00	18,71	\$ 53.548,02				
		Placa de concreto 3000 PSI 10 cm Malla Electro soldada	m2	\$ 114.668,00	18,71	\$ 2.145.438,28				
		Alistado de Pisos 4CM	m2	\$ 27.748,00	18,71	\$ 518.185,08				
		Muro ladrillo estructural P.V. Pared sencilla	m2	\$ 134.190,00	48,80	\$ 6.548.472,00				
		Muro divisoite bloque estrido No. 5	m2	\$ 36.883,00	24,00	\$ 885.192,00				
		Teja fibrocemento No.4	m2	\$ 30.253,00	18,71	\$ 566.033,63				
		Estructura metálica para teja fibrocemento	m	\$ 37.727,00	24,40	\$ 920.538,80				
		Perfiles liso muros 1x4	m2	\$ 29.300,00	48,80	\$ 1.429.840,00				
		Estuco y vinilo 3 manos	m2	\$ 27.305,00	48,80	\$ 1.330.412,00				
		Piso gres formato 10X10CM	m2	\$ 84.346,00	18,71	\$ 1.578.113,65				
		Puerta inserta social 0,76-1,00M	un	\$ 287.579,00	1,00	\$ 287.579,00				
		Ventana fija 1X1 vidrio de seguridad 6 MM	un	\$ 159.507,00	1,00	\$ 159.507,00				
		Acomoda de circuito cable CU 30G0-1X11,0AWG 02PVC	m	\$ 252.589,00	8,00	\$ 2.020.945,00				
		Salidas Electricas Luminarias EMF	un	\$ 186.579,00	6,00	\$ 1.119.474,00				
		Salida tomacorriente doble en muro	un	\$ 147.335,00	5,00	\$ 736.675,00				
		Salida interruptor conmutable PVC Doble	un	\$ 168.453,00	3,00	\$ 505.359,00				
		Tablero trifásico 12 circuitos	un	\$ 274.946,00	1,00	\$ 274.946,00				
		Mano de obra	Hc	\$ 21.793,00	160,00	\$ 3.488.880,00				
		Total costo directo				\$ 23.909.748,07				
		Administración				5%				\$ 1.195.487,40
		Imprevistos				3%				\$ 717.292,44
		Utilidad				7%				\$ 1.673.682,35
		Total								\$ 27.496.210,28
		Total Construcción m2				AREA				18,71

Fuente: Construdata 203

16.4. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ									
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU									
3-027									
ANEXO	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem
M1	Zona dura con capa de concreto alisado de espesor irregular.	Replanteo	m2	\$ 2.862,00	8,01	\$ 22.924,82	\$ 1.355.445,58	\$ 169.219,17	m2
		Excavación manual general	m3	\$ 21.781,00	0,80	\$ 17.424,80			
		Placa de concreto 3000 PSI 10 cm Malla Electro soldada	m2	\$ 114.668,00	8,01	\$ 918.490,68			
		Alistado de Pisos 4CM	m2	\$ 27.748,00	8,01	\$ 222.261,48			
		Mano de obra	Hc	\$ 21.793,00	8,00	\$ 174.344,00			
Total costo directo				\$ 1.355.445,58					
Total Construcción			Area	8,01	\$ 169.219,17				
M2	Escaleras con 1 y dos escalones de entre 0,15 m. y 0,20 m. de altos enchapados en tableta cerámica. Construidos sobre M1.	Replanteo	m2	\$ 2.862,00	0,64	\$ 1.831,68	\$ 253.117,86	\$ 395.496,66	m2
		Excavación manual general	m3	\$ 21.781,00	0,13	\$ 2.831,53			
		Placa de concreto 3000 PSI 10 cm Malla Electro soldada	m2	\$ 114.668,00	0,64	\$ 73.387,52			
		Concreto corriente grava común 3000 PSI	m3	\$ 436.043,00	0,19	\$ 82.848,17			
		Alistado de Pisos 4CM	m2	\$ 27.748,00	0,64	\$ 17.758,72			
		Cerámica formato 25CMX35CM	m2	\$ 48.241,00	0,64	\$ 30.874,24			
		Mano de obra	Hc	\$ 21.793,00	2,00	\$ 43.586,00			
		Total costo directo				\$ 253.117,86			
Total Construcción			Area	0,64	\$ 395.496,66				
M3	Zona dura con capa de concreto irregular de espesor irregular.	Replanteo	m2	\$ 2.862,00	4,32	\$ 12.363,84	\$ 811.310,79	\$ 187.803,42	m2
		Excavación manual general	m3	\$ 21.781,00	0,43	\$ 9.365,83			
		Placa de concreto 3000 PSI 10 cm Malla Electro soldada	m2	\$ 114.668,00	4,32	\$ 495.305,76			
		Alistado de Pisos 4CM	m2	\$ 27.748,00	4,32	\$ 119.871,36			
		Mano de obra	Hc	\$ 21.793,00	8,00	\$ 174.344,00			
		Total costo directo				\$ 811.310,79			
Total Construcción			Area	4,32	\$ 187.803,42				

Fuente: Construdata 203

16.5. PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES

ESPECIE	DAP (0,10- 0,20 m)	DAP (0,21-0,40m)	DAP (0,41-0,60m)	DAP (> 0,61 m)
MANGO	\$ 19.320	\$ 77.280	\$ 154.560	\$ 193.201

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



16.6. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.

I. CONSIDERACIONES

- Por solicitud del consorcio Ruta 40, el valor de Notariado y Registro, será reconocido 100% por el solicitante, por lo cual no se estima un valor para este concepto.
- No se hizo entrega de documentación para el cálculo de Lucro Cesante o Daño Emergente sobre el predio objeto de avalúo.
- Los medidores de servicios públicos, a pesar de que son compartidos por tratarse de una construcción sobre dos lotes, se encuentran ubicados en el área del predio identificado internamente TCBG-3-028 con dirección LT 3 BOQUERÓN, por lo que se relacionan en la ficha predial TCBG-3-028.

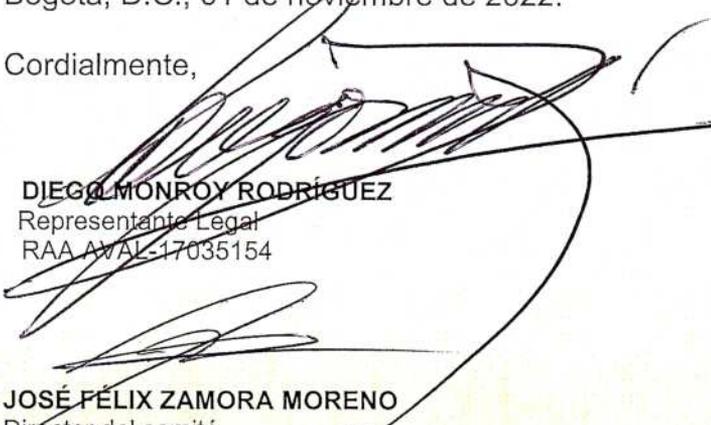
II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

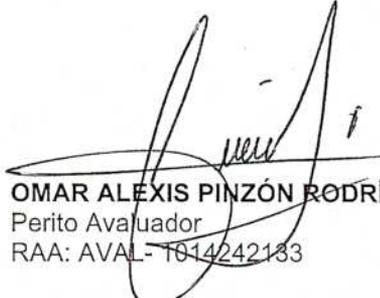
DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0	
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 0	
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
5. Impuesto Predial	\$ 0	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
LUCRO CESANTE		
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0.00	
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE	\$ 0	

24

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

Cordialmente,


Diego Monroy Rodríguez
 Representante Legal
 RAA AVAL-17035154


Omar Alexis Pinzón Rodríguez
 Perito Avaluador
 RAA: AVAL-1014242133


José Félix Zamora Moreno
 Director del comité
 RAA AVAL-80095537



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



PREDIO TCBG-3-027

ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° TCBG-3-027

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 01 de noviembre de 2022, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato N° 681F2C7748-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS

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

Actuó como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	VALOR
1	TCBG-3-027	\$26.928.716

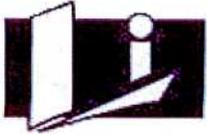
25

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

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

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

Terminado el análisis y obtenidas las conclusiones de estos estudios, fueron aprobados por dicho comité los avalúos anteriormente mencionados, se levantó la sesión, siendo la 11:00 a.m. del día y fecha arriba mencionados.



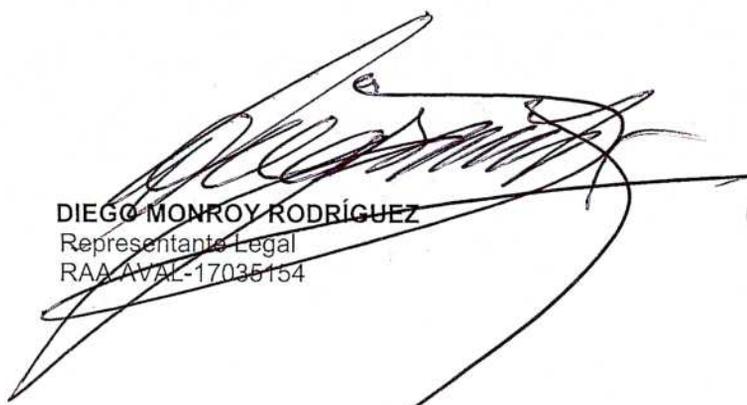
Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



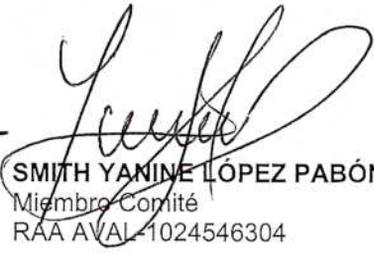
PREDIO TCBG-3-027

COMITÉ DE AVALÚOS



DIEGO MONROY RODRÍGUEZ

Representante Legal
RAA AVAL-17035154



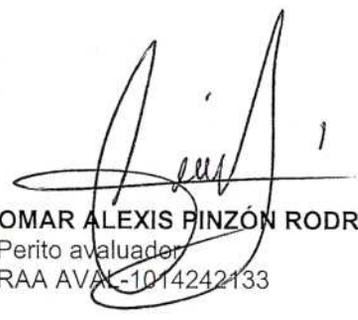
SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN

Miembro Comité
RAA AVAL-1024546304



JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO

Director del proyecto
RAA AVAL-80095537



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ

Perito avaluador
RAA AVAL-1014242133

26



FECHA DE EXPEDICIÓN:	RADICADO:
18-NOV-2021	1-21-0253

DATOS DEL PREDIO		DATOS DEL SOLICITANTE	
Número Catastral	03-00-0010-0003-000	Nombre	CONSORCIO RUTA 40
Matricula Inmobiliaria	2020075005807	Documento de Identificación	901019138-1
Vereda	EL TRIUNFO	Referencia Recibo de pago:	47531332602105-5
Dirección	AUTOPISTA BOGOTA-GIRARDOT		

USO DEL SUELO SEGÚN EL ACUERDO 029 DEL 2001 "POT"

El predio se divide en tres usos diferentes. Sus descripciones son las siguientes:

1. 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. y plano de planes Parciales rurales

Se desarrollará bajo el esquema de Plan Parcial, para lo cual el plan general presenta los siguientes centros poblados:

- 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.

USO DEL SUELO SEGÚN EL ACUERDO 029 DEL 2001 "POT"**2. ZONA DE CONSERVACIÓN HIDRÓLOGICA Y DE NACIMIENTOS**

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

USO COMPLEMENTARIO: Recreación pasiva o contemplativa.

USO CONDICIONADO Y/O RESTRINGIDO:
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.

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

CLASIFICACION: Rural
DESCRIPCION:

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.

No Aplica



USO DEL SUELO SEGÚN EL ACUERDO 029 DEL 2001 "POT"

3. ZONA DE AMORTIGUACIÓN DE ÁREAS PROTEGIDAS

USO PRINCIPAL: Actividades orientadas a la protección integral de los recursos naturales.	CLASIFICACION: Rural
USO COMPLEMENTARIO: Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada y cultivos permanentes.	DESCRIPCION: Son aquellas áreas delimitadas con la finalidad de prevenir perturbaciones causadas por actividades humanas en zonas aledañas a un área protegida, con el objeto de evitar que se causen alteraciones que atenten contra la conservación de la misma. Se establece una franja de terreno de 70 metros de área de amortiguación a lo largo y al rededor de las zonas de protección
USO CONDICIONADO Y/O RESTRINGIDO: Agropecuarios tradicionales, aprovechamiento forestal de especies foráneas, captación de acueductos y vías.	-
USO PROHIBIDO: Institucionales, agropecuario mecanizado, recreación masiva y parcelaciones con fines de construcción de vivienda campestre, minería y extracción de materiales de construcción.	

ALCANCE NORMATIVO

AFECTACIONES

AFECTACION HIDRICA: RIO CHOCHO

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

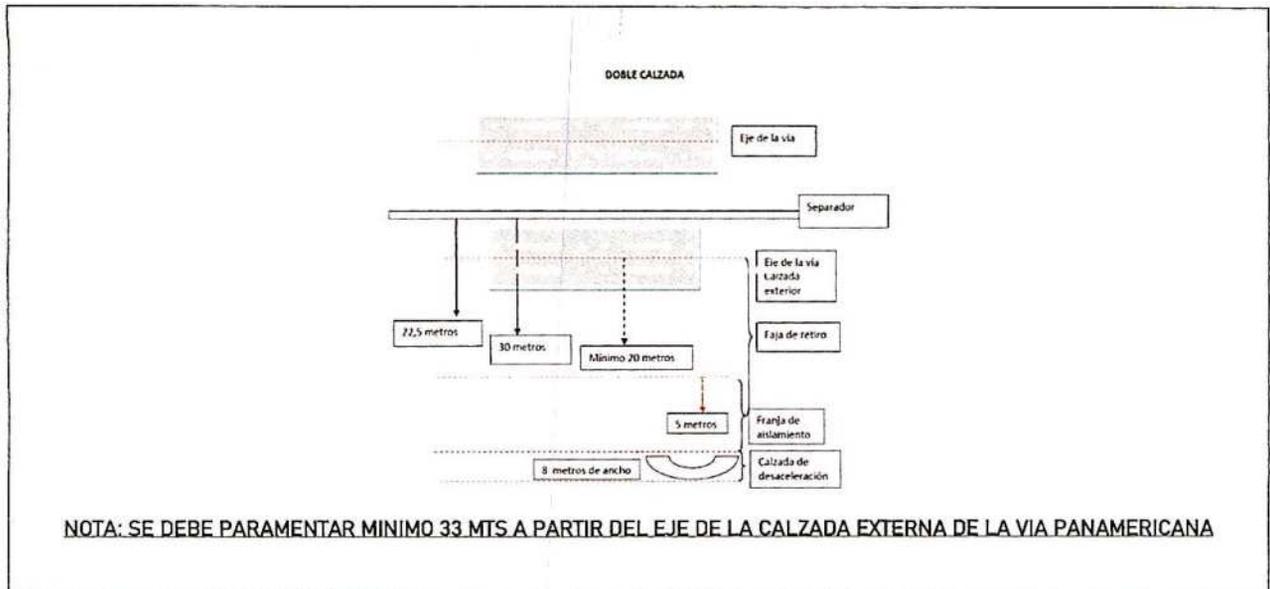
 **AFECTACION HIDRICA**



AFECTACION VIAL:

**AUTOPISTABOGOTA-GIRARDOT
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.



FOTOGRAFIA AEREA



OBSERVACIONES

- 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.
- 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.)
- 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.
- En el caso de existir reglamento de copropiedad los usos serán los estipulados en el mismo
- 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.
- LOS USOS QUE SE PUEDEN EJERCER EN EL PREDIO SON LOS AUTORIZADOS POR LA RESPECTIVA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

CESAR AUGUSTO AGUILERA SIERRA
CURADOR URBANO 1 DE FUSAGASUGÁ

V.B.

PAULA VANESSA GIL CUENCA
TECNICA ADMINISTRATIVA