



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 202250000017521

Bogotá D.C., 17 / 03 / 22

Señores:

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE CIRO ERASMO PORRAS CARO (C.C. 16.595)**

Predio denominado Maribel  
Vereda La Puerta  
Municipio de Fusagasugá  
Departamento de Cundinamarca

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

**ASUNTO:** Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No. 202250000004601 del 08 de febrero de 2022. Predio TCBG-3-352.

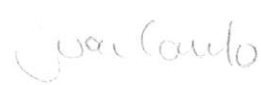
Respetados señores:

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 08 del mes de febrero del año 2022 expidió la Oferta Formal de Compra No. 202250000004601 por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un predio denominado Maribel, ubicado en la Vereda La Puerta del Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, localizado en las abscisas: Inicial K017+736,42– Abscisa Final: K017+976,60; localizado en el margen Derecho, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. **157-62465** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Cedula Catastral No. 25-290-00-01-00-00-0002-0025-0-00-00-0000, cuyo titular del derecho real de dominio es el señor **CIRO ERASMO PORRAS CARO** quien en vida se identificó con cedula de ciudadanía C.C. 16.595.

Que el día 09 del mes de febrero del año 2022, se envió al predio la citación con radicado No. 202250000004611, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a través de la

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





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202250000017521**

empresa de correo certificado de SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A. 4/72 con número de guía CU001783278CO la cual certificó como causal de devolución "No Reclamado"; así mismo la citación enunciada, fue publicada en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI, durante el periodo del 11 de febrero de 2022 hasta su fecha de desfijación 17 de febrero de 2022, donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal.

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

Contra la indicada oferta de compra no procede recurso alguno y se entenderá notificada al finalizar el quinto día de la publicación del presente 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,



**FRANÇOIS REGIS LE MIERE**

Director de Proyecto

**VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |



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

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





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000004601**

Bogotá D.C., 0,8 FEB 2022

Señores:

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE CIRO ERASMO  
PORRAS CARO (C.C. 16.595)**

Predio denominado Maribel  
Vereda La Puerta  
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 la siguiente abscisa inicial: K017+736,42- Abscisa Final: K017+976,60 localizado en el margen Derecho del proyecto AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT, unidad Funcional 3, a segregarse del Predio denominado Maribel, ubicado en la Vereda La Puerta del Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-290-00-01-00-00-0002-0025-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-62465** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-3-352**.

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,

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000004601**

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-3-352, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado Maribel, ubicado en la Vereda La Puerta del Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. 25-290-00-01-00-00-0002-0025-0-00-00-0000, Matrícula Inmobiliaria No. 157-62465 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS COMAS CERO SEIS METROS CUADRADOS (389,06 M<sup>2</sup>)**, junto con sus construcciones, mejoras, cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el **10 de septiembre de 2021**, por la suma de: **DIECINUEVE MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y UN MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$19.741.55100)** Correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones, mejoras, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202250000004601**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	Ha	0,010623	\$ 1.280.000.000	\$ 13.597.440
TERRENO U.F.2	Ha	0,028283	\$ 32.797.500	\$ 927.612
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 14.525.052</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	m2	3,36	\$ 138.300	\$ 464.688
M2	m2	200,65	\$ 18.000	\$ 3.611.700
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 4.076.388</b>
<b>CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				
CHOCHO (D=0.20m-0.40m)	Un	5	\$ 50.000	\$ 250.000
PALMA REAL (D=0.40m-0.60m)	Un	5	\$ 134.800	\$ 674.000
PASTO NATURAL	m2	185,05	\$ 245	\$ 45.337
ACACIA (D=0.20 - 0.40m)	Un	2	\$ 68.460	\$ 136.920
FILODENTRO (D=0.10 - 0.20m)	Un	1	\$ 10.000	\$ 10.000
EUCALIPTO (D=0.10 - 0.20m)	Un	1	\$ 3.927	\$ 3.927
MANGO (D=0.10 - 0.20m)	Un	1	\$ 16.000	\$ 16.000
COBO (D=0.10 - 0.20m)	Un	1	\$ 3.927	\$ 3.927
<b>TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				<b>\$ 1.140.111</b>
<b>TOTAL AVALÚO</b>				<b>\$ 19.741.551</b>

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

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la ley 1882 de 2018, a partir de la notificación de la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual el(la)(los) propietario(a)(s) tendrá(n) 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

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





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000004601**

allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse al número telefónico 3013386685 o a los correos electrónicos [correspondencia@consorcioruta40.com](mailto:correspondencia@consorcioruta40.com), [predial@consorcioruta40.com](mailto:predial@consorcioruta40.com) y/o [jsarmiento@consorcioruta40.com](mailto:jsarmiento@consorcioruta40.com).

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

El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles requeridos por motivos de utilidad pública no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria, de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 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 voluntaria sobre el inmueble objeto de oferta, en los términos del artículo 27 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018, del cual se hará uso en el evento de requerirse, **CONSTITUYÉNDOSE EN ENTREGA ANTICIPADA** que se hace efectiva con la firma del presente acuerdo y la entrega material del predio.

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





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000004601**

Por lo anterior, y atendiendo a lo establecido en el numeral 8.5 (c) del Apéndice 7 Gestión Predial del Contrato de Concesión APP No. 4 el 18 de octubre de 2016, mediante el presente escrito solicitamos a la vez su aceptación para suscribir un permiso de intervención voluntaria que facilite la ejecución de las obras civiles propias del proceso constructivo del proyecto, conforme a lo establecido por el artículo 27 de la ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018.

Que sobre el inmueble objeto de adquisición parcial existente las siguientes limitaciones, medidas cautelares y/o gravámenes, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-62465 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá:

- Medida Cautelar, consistente en Embargo Laboral, constituido mediante oficio 1789 de fecha 05 de junio de 2015, proferido por el Juzgado 6 Laboral del Circuito de Ibagué, debidamente registrado en la anotación No. 010.
- Medida Cautelar, consistente en una Demanda en Proceso Ordinario, constituida mediante oficio 2136 de fecha 26 de junio de 2015, emitido por el Juzgado 1 Civil del Circuito de Ibagué proferido por el Juzgado primero (1) Civil del Circuito de Ibagué, debidamente registrado en la anotación No. 011.
- Medida Cautelar, consistente en un Embargo por Jurisdicción Coactiva, constituido mediante oficio S/N de fecha 13 de octubre de 2016, proferido por el Municipio de Fusagasugá, debidamente registrado en la anotación No. 012.

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000004601**

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-3-352, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el 10 de septiembre de 2021, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,



**FRANCOIS REGIS LE MIERE**

Director de Proyecto

**VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**

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

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |



UNIDAD FUNCIONAL:	3
PREDIO No. :	TCBG-3-352
NOMBRE PROPIETARIO:	HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE CIRO ERASMO PORRAS CARO
DIRECCION PREDIO:	MARYVEL

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UN
	N/A		


No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UN
1	M1: Entrada en 2 cintas de concreto de 0.90 mts de ancho con separacion de 0.60 mts de pasto	3,36	m2
2	M2: Enramada en 15 columnas de madera de 2.30 mts de alto con separacion de 1.35 mts cada una, con cubierta a un agua en plastico blanco sobre cercha de madera, piso en tierra, funciona como invernadero	200,65	m2

No.	DESCRIPCION CULTIVOS Y ESPECIES	CANTIDAD	UN
1	CHOCHO (D=0.20m-0.40m)	5	UN
2	PALMA REAL (D=0.40m-0.60m)	5	UN
3	PASTO NATURAL	185,05	m2
4	ACACIA (D=0.20 - 0.40m)	2	UN
5	COBO (D=0.10 - 0.20m)	1	UN
6	EUCALIPTO (D=0.10 - 0.20m)	1	UN
7	FILODENTRO (D=0.10 - 0.20m)	1	UN
8	MANGO (D=0.10 - 0.20m)	1	UN

MELISSA SANTANA BARRIOS  
MP: 25222-340154 CND



REPRESENTANTE DEL CONCESIONARIO

Aprobo  
08-09-2021


	<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>	CÓDIGO	
		C40-00001-A0	
<b>REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL</b>	FECHA:	2018-01-07	Página 1 de 3

Fecha	15/07/2021
Predio	TCBG-3-352

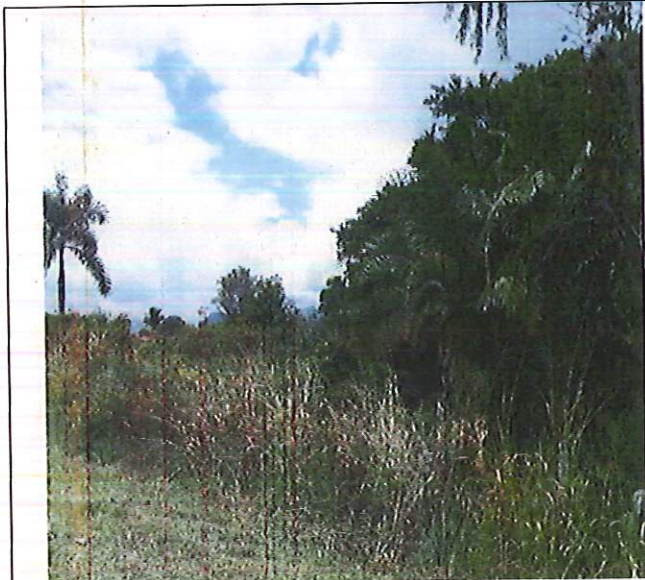
	
<b>Descripción</b> Vista del área requerida del predio con respecto a la vía Girardot – Bogotá.	<b>Descripción</b> Vista del área requerida del predio con respecto a la vía Girardot-Bogotá.

	
<b>Descripción</b> Vista de M1	<b>Descripción</b> Vista de M2



	<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>		<b>CÓDIGO</b> C40-00001-A0	
	<b>REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL</b>		<b>FECHA:</b> 2018-01-07	Página 2 de 3

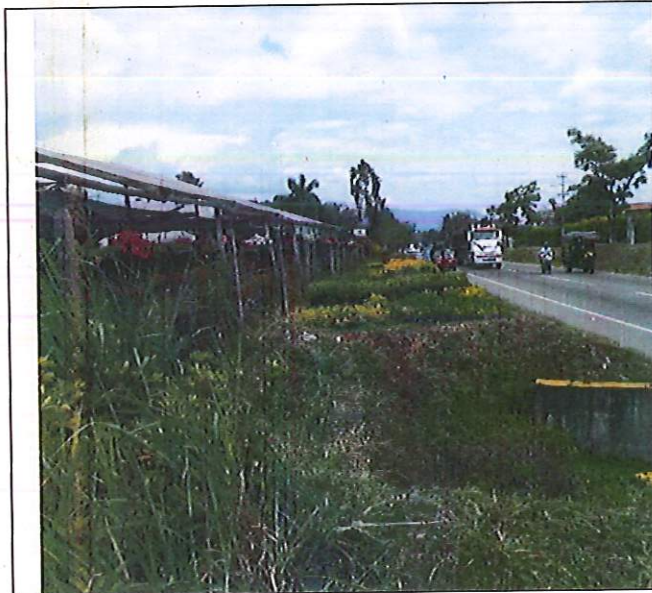
Fecha	15/07/2021
Predio	TCBG-3-352



Descripción  
Vista del área requerida



Descripción  
Vista del área requerida




Descripción  
Vista del área requerida

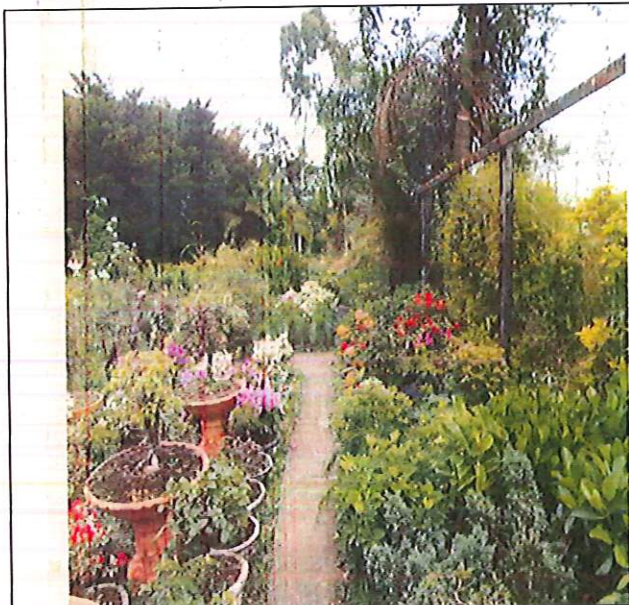


Descripción  
Vista del área requerida



	<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>		<b>CÓDIGO</b> C40-00001-A0	
	<b>REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL</b>		<b>FECHA:</b> 2018-01-07	Página 3 de 3

Fecha	15/07/2021
Predio	TCBG-3-352



Descripción  
Vista del área requerida



Descripción  
Vista del área requerida



Descripción  
Vista del área requerida



Descripción  
Vista del área requerida

9



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

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

**CERTIFICADO No.: GCM-012020-10801**

**FECHA DE EXPEDICIÓN: 07/09/2021**

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

**CERTIFICA**

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

INFORMACIÓN FÍSICA		INFORMACIÓN ECONÓMICA	
DEPARTAMENTO: 25-CUNDINARMARCA MUNICIPIO: 290-FUSAGASUGÁ NÚMERO PREDIAL: 25290000100000002002500000000 NÚMERO PREDIAL ANTERIOR: 25290000100020025000 DIRECCIÓN: MARYVEL MATRÍCULA INMOBILIARIA: 157-62465 ÁREA DE TERRENO (m <sup>2</sup> ): 36100 ÁREA CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> ): 1220		AVALÚO: \$ 3625231000	
INFORMACIÓN JURÍDICA			
NUMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DEL PROPIETARIO	TIPO DE DOCUMENTO	NUMERO DE DOCUMENTO
1	PORRAS CARO CIRO-ERASMO	C	000000016595
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
<b>TOTAL DE PROPIETARIOS: 1</b>			

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



**NOMBRE Y APELLIDOS  
DIRECTOR DE INFORMACIÓN Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL**

GESTIÓN DOCUMENTAL:

Original Destinatario

Elaboró: Edgar Sebastian Cubillos Hortua – Contratista *EA*



## CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

CERTIFICA

8176-114504-29860-2294844

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que el siguiente predio se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC:

DEPARTAMENTO:25-CUNDINAMARCA

MATRÍCULA:157-62465

MUNICIPIO:290-FUSAGASUGÁ

ÁREA TERRENO:3 Ha 6100m2

NÚMERO PREDIAL:00-01-00-00-0002-0025-0-00-00-0000

ÁREA CONSTRUIDA:1220.0 m2

NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:00-01-0002-0025-000

AVALÚO:\$ 3,417,128,000

DIRECCIÓN:MARYVEL

### LISTA DE PROPIETARIOS

Tipo de documento	Número de documento	Nombre
CÉDULA DE CIUDADANÍA	000000016595	PORRAS CARO CIRO-ERASMO

El presente certificado se expide para **CONSORCIO RUTA 40** a los 22 días de marzo de 2019.

CÉSAR AUGUSTO BÓXIGA SÁNCHEZ  
Jefe [E] Oficina de Defección y Muestreo de Información

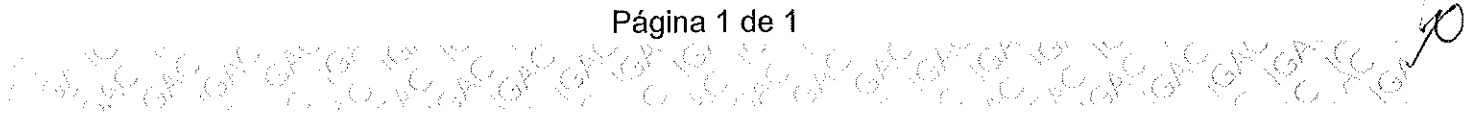
#### NOTA:

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

Adicionalmente de conformidad con el artículo 42 de la resolución No 070 de 2011 emanada del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 'La inscripción en el catastro no constituye título de dominio ni sanea los vicios que tenga una titulación o una posesión'.

La base catastral del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín y los municipios del departamento de Antioquia.

La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web: [www.igac.gov.co/IGACCCatastralWeb](http://www.igac.gov.co/IGACCCatastralWeb) haciendo referencia al número de certificado catastral o dirija sus inquietudes al correo electrónico: [cig@igac.gov.co](mailto:cig@igac.gov.co).

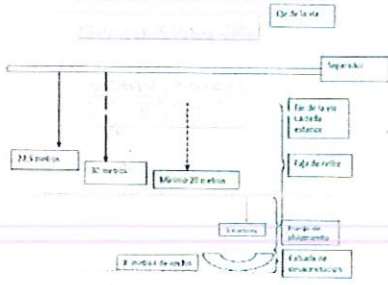




	<b>FORMATO EXPEDICION CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANISTICO</b>	Código: FO-DI-0XX
	<b>PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO</b>	Versión: 1
		Página: 1 de 3
Elaboró: Profesional Universitario MECI-CALIDAD	Revisó: Secretario de Planeación Profesional Universitario	Aprobó: Comité MECI – CALIDAD - Alcalde

FECHA: 27 DE ABRIL DE 2018

RADICACION: 043

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO	
Propietario: <b>PORRAS CARO CIRO ERASMO</b> Número Catastral: <b>00-01-0002-0025-000</b> Número Matricula Inmobiliaria: <b>157- 62465</b> Área del predio: <b>36.100 m<sup>2</sup></b> Clasificación del Suelo: <b>SUB-URBANO No. 03</b> Localización: <b>VEREDA LA PUERTA</b> Dirección: <b>MARYVEL</b> Datos del solicitante: <b>AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI</b> Numero de recibo: <b>08-2018006237</b>	
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	
Georeferenciado: <b>NO</b> Detalles del Entorno: <b>NO</b> Curvas de nivel: <b>NO</b> Localización del predio: <b>NO</b>	
Cuadro de coordenadas: <b>NO</b> Cuadro de mojones y distancias: <b>NO</b> Cuadro de áreas: <b>NO</b> Identificación de Vecinos de los predios colindantes: <b>NO</b>	
DEFINICIÓN	
<b>AFECCIONES HIDRICAS</b> Ronda Hidrica:	<b>NINGUNA</b>
<b>AFECCIONES VIALES</b> Plan Vial:	<p style="text-align: center;"><u>VIA PANAMERICANA</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Faja de retro forzado desde borde de vía (Ley 1228 de 2008):</li> <li>2. Arteriales o de primer orden: Las vías que conforman el sistema Nacional de Carreteras o red vía Nacional. 60 metros.</li> <li>3. Franja de aislamiento (Decreto 4066 de 2008). 05 metros.</li> <li>4. Calzada de desaceleración de ingreso al predio (Decreto 4066 de 2008). 08 metros.</li> </ol> <p style="text-align: center;"><small>DOBLE CALZADA</small></p>  <p style="text-align: center;"><b>NOTA: SE DEBE PARAMENTAR MÍNIMO 33 MTS A PARTIR DEL EJE DE LA CALZADA EXTERNA DE LA VIA PANAMERICANA</b></p>
<b>AREAS DE RESERVA O ZONA DE PROTECCIÓN:</b>	<b>NINGUNA</b>
<b>PATRIMONIO DE INTERES CULTURAL</b>	<b>NINGUNA</b>
<b>OTRAS AFECCIONES</b>	<b>NINGUNA</b>

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

FECHA: 27 DE ABRIL DE 2018

RADICACION: 043

#### OBSERVACIONES

- Dar cumplimiento a la Normas Sismo Resistente Colombiana (NSR-2010) Ley 400 del 97 Según su categoría
- Anexar Factibilidad de servicio públicos, con planos de esquemas, enlace al servicio público (acueducto, red eléctrica.)
- El presente concepto de uso de suelo se expide con base en el Acuerdo 29 del 2001 Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T) y/o Decretos que lo reglamentan.
- El presente concepto es de carácter informativo. No constituye un permiso de funcionamiento. Ni otorga derechos ni obligaciones al peticionario. (Numeral 3 Artículo 51 del Decreto 1469 de 2010, recopilado por el Decreto 1077 de 2015).
- Si este concepto de uso del suelo permite una actividad comercial deberá cumplir con lo siguiente:
  - a. Los requisitos exigidos en la ley 232 del 95.
  - b. La actividad comercial se deberá desarrollar en el interior del establecimiento y no en el espacio público.
- Los usos que se pueden ejercer en el predio son los autorizados por la respectiva licencia de construcción.
- Predio parcialmente construido.

#### CONCEPTO DE NORMA SEGÚN ACUERDO 029 DEL 2001 P. O. T. (VIGENTE)

##### FOTOGRAFIA AEREA DEL PREDIO DE ESTUDIO



#### USO DEL SUELO SEGÚN ACUERDO 029/2001 Y/O DECRETOS QUE LO REGLAMENTAN

##### ARTÍCULO 316 -- ZONAS SUB-URBANAS

**DEFINICION:** El suelo suburbano lo constituyen las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos de suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la ley 99 de 1993 y la ley 142 de 1994.

##### Sección 2. ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO RURAL EN EL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ

Para la clasificación de los usos del suelo en la zona rural se establecen las siguientes zonas: (Ver plano No. 12)

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

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

10



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

FECHA: 27 DE ABRIL DE 2018

RADICACION: 043

8. CORREDORES VIALES DE SERVICIOS RURALES			
<p>Esta actividad se encuentra aledaña a las vías de primer orden y puede ser objeto a desarrollos diferentes al uso principal. Se refiere específicamente a la franja paralela a la vía Panamericana, en el tramo comprendido por la proyección de la vía variante y el Plan de Chinauta en las veredas La Puerta y El Triunfo que debe caracterizarse por un ancho de 200 metros a partir del borde de la vía, calzada de desaceleración y parqueo y aislamiento ambiental de 15 metros. (ver plano No. 12)</p>			
<p><b>USO PRINCIPAL:</b> Servicios de ruta: Paradores, restaurantes y estacionamientos, centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías y ciclovías.</p>			
<p><b>USO COMPATIBLE:</b> Terminal de transportes terrestre, de pasajeros y de carga.</p>			
<p><b>USO CONDICIONADO:</b> Comercio de insumos agropecuarios, agroindustria, industria, establecimiento de vallas y avisos (según lo dispuesto en la ley 140 de 1997), estaciones de servicio, depósitos de gas, centros vacacionales. Estos usos quedan condicionados al trámite de la licencia ambiental ante la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR.</p>			
<p><b>USO PROHIBIDO:</b> Minería y Parcelaciones.</p>			
<p><b>ÁREA MÍNIMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA:</b> El área mínima del predio sobre el cual se desarrollará será de (1) una hectárea.</p>			
<p><b>ÍNDICE DE OCUPACIÓN:</b> El índice máximo de ocupación será del 20% del área del predio, y el restante 80% es el área a reforestar con especies nativas.</p>			
<p><b>ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN:</b> El índice máximo de construcción será del 30% del área del lote.</p>			
<p>VIVIENDA INTERES SOCIAL (Decreto 076 del 23 de Enero de 2003)</p>			
APLICA	SI	NO	X
<b>OBSERVACIONES</b>			
<p>• Presentar anteproyecto. Para solicitar proceso de urbanismo, según resolución 1002 de 2010 anexar: plano topográfico objeto de la solicitud, firmado por profesional, plano del proyecto urbanístico, debidamente firmado por arquitecto, certificación expedida por las empresas de servicios públicos domiciliarios, o autoridad municipal o distrital competente indicando la disponibilidad inmediata, estudio de riesgos de amenaza y riesgo por fenómeno de remoción en masa e inundaciones ambientales que señale las medidas de mitigación de riesgos, en predios ubicados en zonas de amenaza de origen geológico o hidrológico y permitan la viabilidad de futuros desarrollos.</p>		<p>ARG. FABIO H. SABOGAL RUIZ PROFESIONAL UNIVERSITARIO</p> <p>ARG. TANIA B. GUALTEROS GIL DIRECCION DE INGENIERIA Y PLANIFICACION TERRITORIAL DIRECTORA</p>	

80

**SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN**

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

CÓDIGO: GCSP-F-185  
 VERSIÓN: 001  
 FECHA: 18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN: AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

UNIDAD FUNCIONAL: 3

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

PREDIO No.:  
 ABSC. INICIAL  
 ABSC. FINAL

TCBG-3-352  
 K017+736,42  
 K017+976,60

SECTOR O TRAMO: TÚNEL COSTADO BOGOTÁ - JAIBANÁ

MARGEN  
 LONGITUD EFECTIVA  
 240,18

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE CIRO ERASMO PORRAS CARO

CEDULA  
 DIRECCION / EMAIL.  
 DIRECCION DEL PREDIO

16.595  
[3214649667](mailto:3214649667)  
 MARYVEL

MATRICULA INMOBILIARIA  
 157-62465  
 CEDULA CATASTRAL  
 252900001000000020025000000000

VEREDA/BARRIO: LA PUERTA  
 MUNICIPIO: FUSAGASUGÁ  
 DPTO: CUNDINAMARCA  
 Predio requerido para: TERCER CARRIL

CLASIFICACION DEL SUELO: SUBURBANO  
 ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO: COMERCIAL  
 TOPOGRAFIA: 0 - 7 % Plana

LINDEROS  
 NORTE  
 SUR  
 ORIENTE  
 OCCIDENTE

LONGITUD  
 240,24  
 241,41  
 0,79  
 1,70

COLINDANTES  
 INCO ahora AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI (Mj 1 - 26)  
 HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE CIRO ERASMO PORRAS CARO (Mj 27 - 49)  
 ARMANDO EDUARDO ORTEGA JIMENEZ (Mj 26 - 27)  
 PAOLA ANDREA CUERO GAVIRIA (Mj 49 - 1)

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
CHOCO (D=0.20m-0.40m)	5		UN
PALMA REAL (D=0.40m-0.60m)	5		UN
PASTO NATURAL	185,05		m2
ACACIA (D=0.20 - 0.40m)	2		UN
COBO (D=0.10 - 0.20m)	1		UN
EUCALIPTO (D=0.10 - 0.20m)	1		UN
FILODENTRO (D=0.10 - 0.20m)	1		UN
MANGO (D=0.10 - 0.20m)	1		UN

ITEM 1: Entrada en 2 cintas de concreto de 0.80 mts de ancho con separación de 0.60 mts de pasto  
 ITEM 2: Enramada en 15 columnas de madera de 2.30 mts de alto con separación de 1.35 mts cada una, con cubierta a un agua en plastico blanco sobre cercha de madera, piso en tierra, funciona como invernadero

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES  
 TOTAL AREA CONSTRUIDA

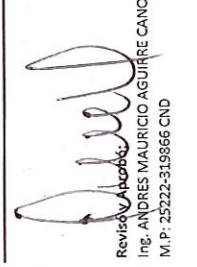
ITEM	CANTIDAD	UNID
0		m2
3,36		m2
200,65		m2
S/NO		
NO		
NO		
NO		
NO		
N/A		

FECHA DE ELABORACIÓN: 15/07/2021

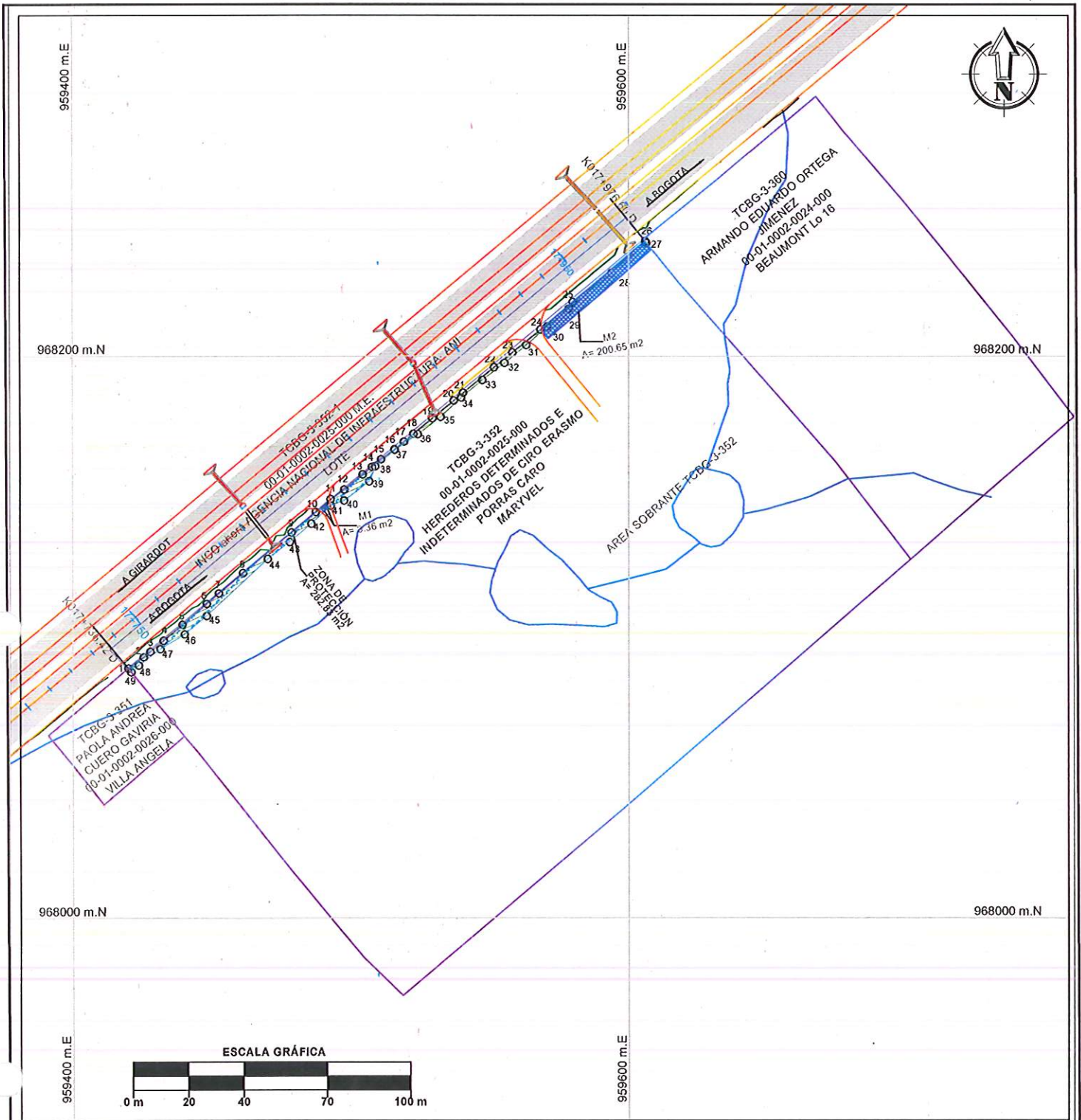
Elaboró: MELISSA SANTANA BARRIOS  
 M.P.: 25222-340154 CND

AREA TOTAL TERRENO	36099,26	m <sup>2</sup>
AREA REQUERIDA	389,06	m <sup>2</sup>
AREA REMANENTE	0,00	m <sup>2</sup>
AREA SOBREPANTE	35710,20	m <sup>2</sup>
AREA TOTAL REQUERIDA	389,06	m <sup>2</sup>

OBSERVACIONES:  
 \* La dirección del predio fue tomada del certificado catastral, el área total del predio fue obtenida de la Escritura Pública No. 2315 del 12/9/2007, otorgada en la notaría 1 de Fusagasugá.  
 \* La vereda es tomada del Certificado de Uso del suelo expedido por la secretaría de Planeación del municipio de Fusagasugá.  
 \* La clasificación del suelo es tomada del Certificado de Uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del municipio de Fusagasugá.  
 \* El predio cuenta con una topografía plana.  
 \* El área requerida presenta 185,05 m<sup>2</sup> de pasto natural, cabe aclarar que en el predio funciona en un área parcial un vivero.  
 \* Se registra en el FMI 157-62465 anotación No. 006 compraventa parcial de 2300,74 m<sup>2</sup> en favor de la INCO ahora AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI; área actualment requerida por el proyecto e identificada con FMI 157-103247 y TCBG-3-352-1.  
 \* El teléfono de contacto pertenece a la señora Jackeline Porras (hija del propietario).  
 \* El predio cuenta con una zona de protección de quebrada de 282,83 m<sup>2</sup>, reglamentado en el Acuerdo 029 del 2001 en el numeral 2 del artículo 315, con una franja de 30 mts.

Revisó:   
 Ing. ANDRÉS MAURICIO AGUIRRE CANO  
 M.P.: 25222-319866 CND





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

REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN  
ING. CATASTRAL Y GEOCESTA  
M.P. 25222-315091 CHD

APROBÓ: ANDRÉS MAURICIO AGUIRRE CAÑO  
ING. CATASTRAL Y GEOCESTA  
M.P. 25222-315068 CHD

**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	

	INTERVENTORIAL: 	CONCESIONARIO: 	DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN: 
--	---------------------	--------------------	----------------------------

ELABORÓ: MELISSA SANTANA BARRIOS  
ING. CATASTRAL Y GEOCESTA  
M.P. 25222-340154 CHD

DIBUJÓ: MELISSA SANTANA BARRIOS  
ING. CATASTRAL Y GEOCESTA  
M.P. 25222-340154 CHD

PROPIETARIO:  
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE CIRO ERASMO PORRAS CARO

CUADRO DE AREAS (M2)					FECHA ELAB.:
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:	15/07/2021
389,06 M2	3.6099,26 M2	0,00 M2	3.5710,20 M2	0,00 M2	ESCALA: 1:2000

UNIDAD FUNCIONAL:	No. CATASTRAL:
3	25290000100000002002500000000
PLANO:	FICHA GRAFICA No.
1 De 2	TCBG-3-352

CUADRO DE COORDENADAS			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	968089.01	959419.88	
2	968093.03	959425.42	6.85
3	968094.99	959427.79	3.08
4	968098.91	959432.54	6.16
5	968104.58	959439.32	8.84
6	968112.01	959448.14	11.53
7	968115.72	959452.54	5.76
8	968122.94	959461.27	11.33
9	968137.39	959478.73	22.66
10	968144.61	959487.46	11.33
11	968149.18	959492.86	7.07
12	968152.55	959497.78	5.97
13	968157.93	959504.36	8.50
14	968160.62	959507.65	4.25
15	968163.31	959510.94	4.25
16	968166.82	959515.80	5.99
17	968169.60	959519.18	4.38
18	968172.37	959522.56	4.38
19	968177.93	959529.33	8.75
20	968184.17	959537.04	9.92
21	968186.95	959540.42	4.38
22	968195.97	959551.51	14.30
23	968201.25	959558.14	8.48
24	968209.42	959568.28	13.02
25	968219.19	959579.89	15.17
26	968240.87	959605.96	33.91
27	968240.25	959606.44	0.79
28	968229.49	959593.87	16.56
29	968216.76	959578.39	20.04
30	968210.50	959570.65	9.95
31	968203.89	959563.14	10.01
32	968197.53	959555.27	10.11
33	968191.50	959547.30	10.00
34	968185.26	959539.68	9.85
35	968178.38	959532.31	10.08
36	968172.25	959524.11	10.24
37	968166.63	959515.88	9.97
38	968160.80	959508.88	9.11
39	968155.49	959506.70	5.74
40	968148.67	959497.72	11.27
41	968146.88	959492.89	5.16
42	968140.49	959485.87	9.49
43	968133.99	959478.10	10.13
44	968127.95	959470.21	9.94
45	968107.67	959448.11	29.99
46	968101.15	959440.13	10.30
47	968095.91	959431.41	10.17
48	968090.06	959423.63	9.74
49	968087.71	959420.96	3.56
1	968089.01	959419.88	1.70

AREA REQUERIDA = 389.06 m<sup>2</sup>

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

REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN  
ING. CATASTRAL Y GEOCESTA  
M.P. 25222-115091 CND

APROBÓ: ANDRÉS MAURICIO AGUIRRE CANO  
ING. CATASTRAL Y GEOCESTA  
M.P. 25222-319596 CND

**CONVENCIONES**

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

	INTERVENTORA: 	CONCESIONARIO: 	DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN: 
--	-------------------	--------------------	----------------------------

ELABORÓ: MELISSA SANTANA BARRIOS  
ING. CATASTRAL Y GEOCESTA  
M.P. 25222-340154 CND

DIBUJÓ: MELISSA SANTANA BARRIOS  
ING. CATASTRAL Y GEOCESTA  
M.P. 25222-340154 CND

PROPIETARIO:  
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS  
DE CIRO ERASMO PORRAS CARO

<b>CUADRO DE AREAS (M<sup>2</sup>)</b>					FECHA ELAB.: 15/07/2021	UNIDAD FUNCIONAL: 3	No. CATASTRAL 25290000100000002002500000000
AREA REQUERIDA: 389.06 M <sup>2</sup>	AREA TOTAL: 3.6099,26 M <sup>2</sup>	AREA CONST: 0,00 M <sup>2</sup>	AREA SOBR: 3.5710,20 M <sup>2</sup>	AREA REMAN: 0,00 M <sup>2</sup>	ESCALA:	PLANO: 2 De 2	FICHA GRAFICA No. TCBG-3-352





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



## AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-3-352

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

**DIRECCIÓN:** MARYVEL.

**VEREDA/BARRIO:** LA PUERTA

**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.

Aprobado

21-09-2021

BOGOTÁ D.C., SEPTIEMBRE 10 DE 2021

**MIEMBROS DE LA CORPORACION 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**



**TABLA DE CONTENIDO**

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

- 1.1. Solicitante
- 1.2. Tipo de inmueble
- 1.3. Tipo de avalúo
- 1.4. Marco Normativo
- 1.5. Departamento
- 1.6. Municipio
- 1.7. Vereda o Corregimiento
- 1.8. Dirección del inmueble
- 1.9. Abscisado de área Requerida
- 1.10. Uso Actual Del Inmueble
- 1.11. Uso Por Norma
- 1.12. Información Catastral
- 1.13. Fecha visita al predio
- 1.14. Fecha del informe de avalúo

**2. DOCUMENTOS**

2

**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

- 3.1. Propietario
- 3.2. Título de adquisición
- 3.3. Matricula inmobiliaria
- 3.4. Observaciones jurídicas

**4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

- 4.1. Delimitación del sector
- 4.2. Actividad predominante
- 4.3. Topografía
- 4.4. Características climáticas
- 4.5. Condiciones agrologicas
- 4.6. Servicios públicos
- 4.7. Servicios comunales
- 4.8. Vías de acceso y transporte

**5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

**6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO**

- 6.1. Ubicación
- 6.2. Área del terreno





- 6.3. Linderos
- 6.4. Vías de acceso al predio
- 6.5. Unidades fisiográficas
- 6.6. Áreas construidas
- 6.7. Características constructivas
- 6.8. Anexos, otras construcciones
- 6.9. Cultivos y especies
  
- 7. MÉTODOS VALUATORIOS
  
- 8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA
  - 8.1. Relación de ofertas obtenidas
  - 8.2. Depuración del mercado
  
- 9. INVESTIGACIÓN DIRECTA
  - 9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa)
  
- 10. CALCULOS VALOR TERRENO
  - 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
  - 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente
  - 10.3. Servidumbres
  - 10.4. Zonas de protección
  
- 11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION
  - 11.1. Costos de reposición
  - 11.2. Depreciación (fitto y corvinni)
  
- 12. CALCULO VALOR ANEXOS
  - 12.1. Costos de reposición
  - 12.2. Depreciación (fitto y corvinni)
  
- 13. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES
  - 13.1. Soportes de valores de cultivos y especies
  
- 14. CONSIDERACIONES GENERALES
  
- 15. RESULTADO DE AVALÚO
  
- 16. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA



**1. INFORMACIÓN GENERAL**

- 1.1. **SOLICITANTE:** El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017 de prestación de servicios Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **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:** La Puerta.
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** MARYVEL.
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K017+736,42 D y abscisa final K017+976,60 D.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Comercial. 4
- 1.11. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del municipio de Fusagasugá – Cundinamarca el uso por norma del predio es CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES.

**1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

<b>Cedula. Catastral actual</b>	25-290-00-01-00-00-0002-0025-0-00-00-0000
<b>Área de terreno</b>	3 Ha 6.100 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
<b>Área de construcción</b>	1.220,0 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
<b>Avalúo Catastral Año 2021</b>	\$3.625.231.000

Fuente: Consulta catastral IGAC.

- 1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 17 de agosto de 2021.
- 1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 10 de septiembre de 2021.

**2. DOCUMENTOS CONSULTADOS  
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS**

- Ficha Predial del PREDIO TCBG-3-352.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-3-352.
- Certificado Catastral.
- Títulos de Adquisición.





**DOCUMENTOS CONSULTADOS**

- Consulta Catastral del predio.
- Estudio de títulos de PREDIO TCBG-3-352.

**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

**3.1. PROPIETARIOS:** HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE CIRO ERASMO PORRAS CARO. IDENTIFICACIÓN 16.595

**3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Escritura Pública N° 1154 del 08 de abril de 1965 otorgada en la Notaría 1 de Bogotá D.C.

**3.3. MATRICULA INMOBILIARIA:** 157-62465.

**3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-62465 que obra en el expediente, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio, recaen las siguientes medidas cautelares:

- **EMBARGO por Jurisdicción Coactiva**, mediante oficio S/N de fecha 13 de octubre de 2016, emitido por el Municipio de Fusagasugá, de MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ a PORRAS CARO CIRO ERASMO.
- **DEMANDA en Proceso Ordinario**, mediante oficio 2136 de fecha 26 de junio de 2015, emitido por el Juzgado 1 Civil del Circuito de Ibagué, de TELLEZ BONILLA DUBAN a CONSTRUCCIONES CIPOCAR LTDA.
- **EMBARGO Laboral**, mediante oficio 1789 de fecha 05 de junio de 2015, del Juzgado 6 Laboral del Circuito de Ibagué, de TELLEZ GUTIERREZ HEIDY JIMENA DEL PILAR a PORRAS CARO CIRO ERASMO.

5

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

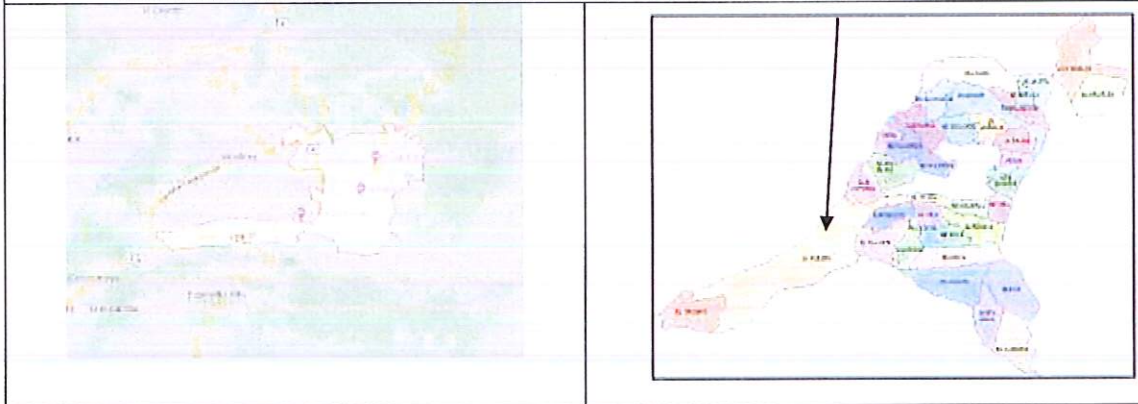
**4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

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

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



**LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ – CUNDINAMARCA**



Fuente: Google Maps, Consulta: 31 de agosto de 2021,  
<https://www.google.com/maps/place/FUSAGASUGÁ+CUNDINAMARCA>

- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente el sector depende principalmente del comercio localizado a lo largo de las vías principales, al igual que el desarrollo del sector turístico, condominios campestres y usos comerciales.
- 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 1700 msnm, y la temperatura media anual es de 20 °C.<sup>2</sup>
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MWXb, cuenta con un valor potencial de 49, y las siguientes características<sup>3</sup>:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLÓGIA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MWXb	Cálido seco	Depósitos coluvio aluviales mezclados	Typic Ustorthents, Typic Calciustolls	Superficial y moderadamente profundo, Drenaje bueno, y Fertilidad media y baja	Muy baja a baja

<sup>2</sup> Ibíd.

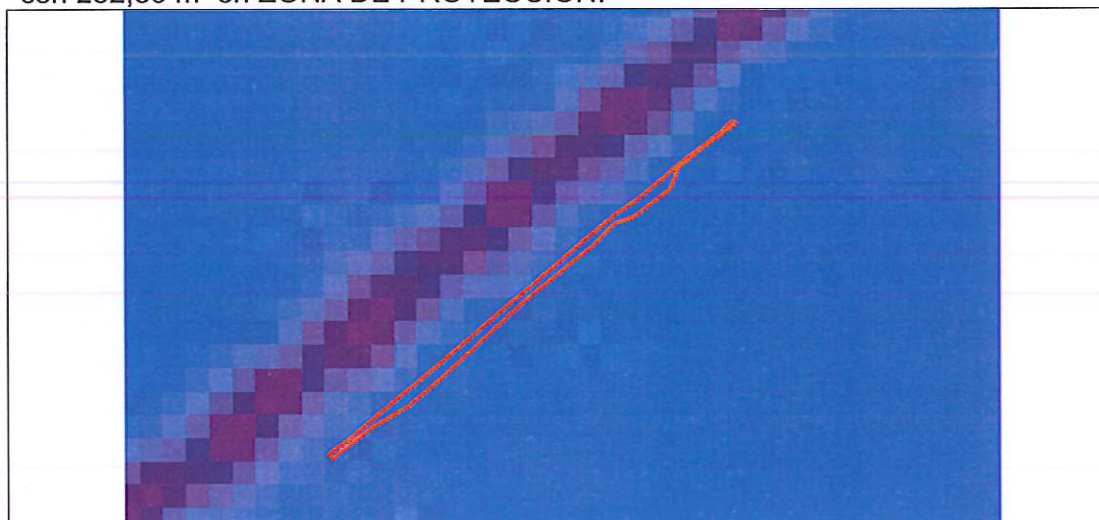
<sup>3</sup> Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Agrología. Estudio General de suelos del Departamento de Cundinamarca. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso, Bogotá D.C., 2000.





- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.
- 4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Fusagasugá.
- 4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al Occidente del municipio, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, 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 en una zona de las cual su uso es CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES. (Ver anexo 16.2 – Certificación uso del suelo). De conformidad con la ficha predial el predio cuenta con 282,83 m<sup>2</sup> en ZONA DE PROTECCIÓN.

7







<b>CONVENCIONES</b>		
	ZONA DE PROTECCION	57.695.083,04 M2
	ZONA DE CONSERVACION HIDROLOGICA	6.474.534,32 M2
	ZONA DE AMORTIGUACION DE AREAS PROTEGIDAS.	8.303.440,41 M2
	ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA.	21.983.614,88 M2
	ZONA DE PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA CAMPESTRE	26.127.118,94 M2
	ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL	70.603.926,91 M2
	PARQUE INDUSTRIAL ZONA 1R	846.279,49 M2
	PARQUE INDUSTRIAL ZONA 2R (CENTRO AGROTECNOLOGICO DE COMERCIALIZACION Y EXPOSICIONES DEL SUMAPAZ)	299.634,03 M2
	ZONA SUBURBANA 1	3.782.364,46 M2
	ZONA SUBURBANA 2	14.581.919,68 M2
	CENTROS POBLADOS	181.696,88 M2
	ZONA URBANA	13.019.404,10 M2
	ZONA EXPANSION-1	1.041.626,82 M2
	ZONA EXPANSION-2	38.533,71 M2
	ZONA EXPANSION-3	68.091,52 M2
	ZONA PLANTA TRATAMIENTO AGUAS RESIDUALES	
	ZONA TRATAMIENTO RESIDUOS SOLIDOS	
	ZONA PLANTA DE SACRIFICIO ANIMAL REGIONAL	

	CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES.
	RIOS PRINCIPALES
	DIVISION PREDIAL

Fuente: Zonificación de uso de suelo Rural – Municipio de FUSAGASUGÁ.

## 6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. **UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado a 9,71 kilómetros aproximadamente del perímetro urbano del municipio de Fusagasugá-Cundinamarca, en una zona suburbana.

8



Fuente: Google Earth, Consulta: 31 de agosto de 2021





**PREDIO TCBG-3-352**

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	36.099,26 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA:	389,06 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE:	0,00 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE:	35.710,20 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	389,06 m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial TCBG-3-352.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	240,24 m	INCO ahora AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI (Mj 1 - 26)
SUR	241,41 m	HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE CIRO ERASMO PORRAS CARO (Mj 27 - 49)
ORIENTE	0,79 m	ARMANDO EDUARDO ORTEGA JIMÉNEZ (Mj 26 - 27)
OCCIDENTE	1,70 m	PAOLA ANDREA CUERO GAVIRIA (Mj 49 - 1)

Fuente: Ficha predial TCBG-3-352

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

9

6.5. **UNIDADES FISOGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

**Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1):** Área: 106,23 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido seco, con pendiente plana (0% - 7%), su uso actual es Comercial, cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a Corredor Vial de Servicios Rurales.

**Unidad Fisiográfica 2 (U.F.2):** Área 282,83 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido seco, con pendiente plana (0-7%), su uso actual es Comercial, cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a Zona de protección.

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

6.7. **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.



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

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Entrada en 2 cintas de concreto de 0.90 mts de ancho con separación de 0.60 mts de pasto	3,36	m <sup>2</sup>	21	Bueno	100
M2: Enramada en 15 columnas de madera de 2.30 mts de alto con separación de 1.35 mts cada una, con cubierta a un agua en plástico blanco sobre cercha de madera, piso en tierra, funciona como invernadero	200,65	m <sup>2</sup>	9	Bueno	30

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

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD
CHOCHO (D=0.20m-0.40m)	5	Un
PALMA REAL (D=0.40m-0.60m)	5	Un
PASTO NATURAL	185,05	m <sup>2</sup>
ACACIA (D=0.20 - 0.40m)	2	Un
COBO (D=0.10 - 0.20m)	1	Un
EUCALIPTO (D=0.10 - 0.20m)	1	Un
FILODENTRO (D=0.10 - 0.20m)	1	Un
MANGO (D=0.10 - 0.20m)	1	Un

10

## 7. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

### 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 CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES se encontraron las siguientes ofertas:

ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGA VEREDA LA PUERTA								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (M2)	AREA CONSTRUIDA (M2)
1	3016333745	María Camila	Fusagasuga	La Puerta	Finca	\$ 3.400.000.000	18.000	508,00
2	3107611100	Cecilia Padilla	Fusagasuga	La Puerta	Lote	\$ 360.000.000	2.721	0,00
3	3174428506	Martha Rueda	Fusagasuga	La Puerta	Finca	\$ 1.800.000.000	6.900	600,00
4	3152238779	Giovany Ramirez	Fusagasuga	La Puerta	Lote	\$ 1.700.000.000	13.000	0,00
5	3152238779	Giovany Ramirez	Fusagasuga	La Puerta	Finca	\$ 3.450.000.000	23.000	350,00

11

#### Unidad fisiográfica 2

Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno bajo el régimen normativo ZONA PROTECCIÓN, se encontraron las siguientes ofertas

ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGA - PROTECCION								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (Ha)	AREA CONSTRUIDA (M2)
1	3186262853	Eliana Ordoñez	Fusagasuga	Sardinas	Finca	\$ 480.000.000	8,96	240,00
2	3192337084	Faustino Gordillo	Fusagasuga	Santa Rosa	Finca	\$ 300.000.000	9,60	50,00
3	3102132851	Jose Anzola	Fusagasuga	Chinauta - San Pablo	Finca	\$ 420.000.000	8,96	125
4	3115342272	Oscar Pachon	Fusagasuga	Guavio	Finca	\$ 250.000.000	8,00	0,00



**8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:**

**Unidad fisiográfica 1**

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

ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGA VEREDA LA PUERTA													
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES			
								ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR (m <sup>2</sup> )	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR/m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL	
1	3016333745	María Camila	FUSAGASUGA	LA PUERTA	Finca	\$ 3.400.000.000,00	\$ 3.230.000.000,00	18.000	\$ 137.778	508,00	GLOBAL	\$ 750.000.000	
2	3107811100	Cecilia Padilla	FUSAGASUGA	LA PUERTA	Lote	\$ 360.000.000,00	\$ 355.000.000,00	2.721	\$ 130.457	0,00	\$ -	\$ -	
3	317426556	Martha Rueda	FUSAGASUGA	LA PUERTA	Finca	\$ 1.800.000.000,00	\$ 1.620.000.000,00	6.900	\$ 155.672	600,00	GLOBAL	\$ 530.000.000	
4	3152238779	Giovany Ramirez	FUSAGASUGA	LA PUERTA	Lote	\$ 1.700.000.000,00	\$ 1.663.000.000,00	13.000	\$ 129.452	0,00	\$ -	\$ -	
5	3152238779	Giovany Ramirez	FUSAGASUGA	LA PUERTA	Finca	\$ 3.450.000.000,00	\$ 3.415.500.000,00	23.000	\$ 137.687	350,00	GLOBAL	\$ 292.500.000	
MEDIA ARITMETICA						\$ 137.973,15							
DESVIACION ESTANDAR						19.271,37	LIMITE SUPERIOR	\$ 148.244,45					
COEFICIENTE DE VARIACION						7,44%	LIMITE INFERIOR	\$ 127.701,73					

**Unidad fisiográfica 2**

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

ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGA - PROTECCION												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR (m <sup>2</sup> )	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR/m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL
1	3185262853	Eliana Ordóñez	Fusagasuga	Sardinas	Finca	\$ 450.000.000,00	\$ 432.000.000	8,95	\$ 32.946.429	240,00	\$ 570.000	\$ 136.800.000
2	3192337284	Faustino Gordillo	Fusagasuga	Santa Rosa	Finca	\$ 300.000.000,00	\$ 285.000.000	9,50	\$ 27.994.583	50,00	\$ 350.000	\$ 17.500.000
3	3102132951	Jose Arezola	Fusagasuga	Orinaba - San Pablo	Finca	\$ 420.000.000,00	\$ 378.000.000	8,96	\$ 31.724.330	125,00	\$ 750.000	\$ 93.750.000
4	3115342272	Oscar Pachon	Fusagasuga	Guarú	Finca	\$ 250.000.000,00	\$ 237.500.000	8,50	\$ 29.687.500	0,00	\$ -	\$ -
MEDIA ARITMETICA						\$ 30.555.710,37						
DESVIACION ESTANDAR						2.241.811,79	LIMITE SUPERIOR	\$ 32.797.522,35				
COEFICIENTE DE VARIACION						7,34%	LIMITE INFERIOR	\$ 28.313.898,79				

**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/M2
1	LA PUERTA	Finca	\$ 137,778
2	LA PUERTA	Lote	\$ 130,467
3	LA PUERTA	Finca	\$ 155,072
4	LA PUERTA	Lote	\$ 129,462
5	LA PUERTA	Finca	\$ 137,087
<b>PROMEDIO</b>			<b>\$ 137,973</b>
<b>DESVIACION ESTÁNDAR</b>			<b>10,271</b>
<b>COEF DE VARIACION</b>			<b>7.44%</b>
<b>LIMITE SUPERIOR</b>			<b>\$ 148,244.46</b>
<b>LIMITE INFERIOR</b>			<b>\$ 127,701.73</b>

De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el límite inferior encontrado en la zona teniendo en cuenta el área, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Hectárea	Ha	\$1.280.000.000

13

**Unidad fisiográfica 2**

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR TERRENO/HA
1	Sardinas	Finca	\$ 32.946.429
2	Santa Rosa	Finca	\$ 27.864.583
3	Chinauta - San Pablo	Finca	\$ 31.724.330
4	Guavio	Finca	\$ 29.687.500
<b>PROMEDIO</b>			<b>\$ 30.555.711</b>
<b>DESVIACION ESTÁNDAR</b>			<b>2.241.812</b>
<b>COEF DE VARIACION</b>			<b>7,34</b>
<b>LIMITE SUPERIOR</b>			<b>\$ 32.797.522</b>
<b>LIMITE INFERIOR</b>			<b>\$ 28.313.899</b>

De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el límite superior teniendo en cuenta las características en cuanto a topografía y que el predio presenta frente sobre la vía Panamericana, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.2	Hectárea	Ha	\$ 32.797.500



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

**Unidad fisiográfica 1**

**Oferta 1:** Finca recreacional sobre la vía Panamericana , Tramo Fusa - Melgar, topografía plana a ligeramente plana, cuenta con casa de un nivel con 3 habitaciones, cocina, 2 baños, edad aproximada 10 años, estructura en muros de carga, estado de conservación bueno, con casa con 2 habitaciones, 1 baño y edad aproximada de 15 años, estructura en muros de carga, estado de conservación bueno, con 2 cabañas con 2 habitaciones, 1 baño y edad aproximada 20 años, estructura en muros de carga, una piscina, kiosco y bodega de 12x15m en muros de carga con edad de 15 años aproximadamente, estado de conservación bueno, cuenta con servicios públicos. Fuente: información verificada en campo.

**Oferta 2:** Lote sobre la vía Panamericana, vereda LA PUERTA, Tramo Fusa - Melgar, topografía plana a ligeramente plana, sin construcciones, el lote cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos. Fuente: información verificada en campo.

**Oferta 3:** Finca sobre la vía Panamericana, vereda LA PUERTA, Tramo Fusa - Melgar, topografía plana a ligeramente plana, con una construcción de 600 m<sup>2</sup>. La finca cuenta con disponibilidad de servicios públicos. Fuente: información verificada en campo.

**Oferta 4:** Lote sobre la vía Panamericana, ubicado aproximadamente cerca al primer retorno del sentido Bogotá – Girardot de la vía Panamericana, vereda LA PUERTA, Tramo Fusa - Melgar, topografía plana, sin construcciones, el lote cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos. Fuente: información verificada en campo.

**Oferta 5:** Finca sobre la vía Panamericana, Tramo Fusa - Melgar, topografía plana a ligeramente plana, cuenta con una casa, piscina y kiosco, ubicado aproximadamente cerca al segundo retorno del sentido Bogotá – Girardot de la vía Panamericana, topografía plana, cuenta con servicios públicos. Fuente: información verificada en campo.

14





## **Unidad fisiográfica 2**

**Oferta 1:** Finca que colinda con el río Cuja, cuenta con una topografía ondulada, acceso por vía veredal, cuenta con dos construcciones de un nivel, servicios de acueducto veredal y energía eléctrica, también cuenta con una zona boscosa en el pie de monte. Fuente: información verificada en campo.

**Oferta 2:** Finca la cual cuenta con nacederos de Agua, zonas boscosas, acueducto veredal, tiene acceso por una vía veredal en afirmado y una construcción habitacional. Fuente: información verificada en campo.

**Oferta 3:** Finca con terreno quebrado y áreas boscosas, cuenta con dos potreros en pastos con topografía inclinada, cuenta con abastecimientos de agua desde el río con el cual alindera, cuenta con una construcción grande en buen estado para vivienda. Fuente: información verificada en campo.

**Oferta 4:** Finca de terreno Ondulado, cuenta con acueducto veredal y energía eléctrica, no tiene ningún tipo de construcción, zona forestal de 4 Ha aproximadamente. Fuente: información verificada en campo.

15

### **10.3. SERVIDUMBRES**

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

### **10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN**

El predio objeto de avalúo presenta zonas de protección en el área de terreno requerida. Área 282,83 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido seco, con pendiente plana (0-7%), su uso actual es Comercial, cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a Zona de protección.

## **11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES**

### **11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN**

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

### **11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI**

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.



## 12. CALCULOS VALOR ANEXOS

### 12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 199.

### 12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

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	21	100	21,00%	2	14,91%	\$162.476,46	\$24.224,75	\$138.251,71	\$138.300
M2	9	30	30,00%	2	21,53%	\$22.985,29	\$4.949,58	\$18.035,71	\$18.000

## 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 (Ver anexo 16.4. Presupuesto Cultivos Y Especies):

16

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
CHOCHO (D=0.20 m-0.40 m)	5	Un	\$50.000
PALMA REAL (D=0.40m-0.60 m)	5	Un	\$134.800
PASTO NATURAL	185,05	m <sup>2</sup>	\$245
ACACIA (D=0.20 - 0.40m)	2	Un	\$68.460
COBO (D=0.10 - 0.20m)	1	Un	\$3.927
EUCALIPTO (D=0.10 - 0.20m)	1	Un	\$3.927
FILODENTRO (D=0.10 - 0.20m)	1	Un	\$10.000
MANGO (D=0.10 - 0.20m)	1	Un	\$16.000

**Nota:** Se toma el valor de la especie "Cachos" como nombre común de la especie "Chocho".  
Se toma el valor de la especie "Acacia amarilla" como nombre común de la especie "Acacia".  
Se toma el valor de la especie "Flor ornamental" como nombre común de la especie "Filodentro".  
Se toma el valor de la especie "Ocobo" como nombre común de la especie "Cobo".





#### 14. CONSIDERACIONES GENERALES

- La franja presenta una ubicación con frente sobre una vía principal Boqueron-Fusagasuga, 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.
- La franja presenta un topografía definida como plana 0-7%.
- La franja objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área requerida.
- La franja objeto de avalúo presenta zonas de protección en el área requerida. Área 282,83 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido seco, con pendiente plana (0-7%), su uso actual es Comercial, cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a Zona de protección.
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaramos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.

17



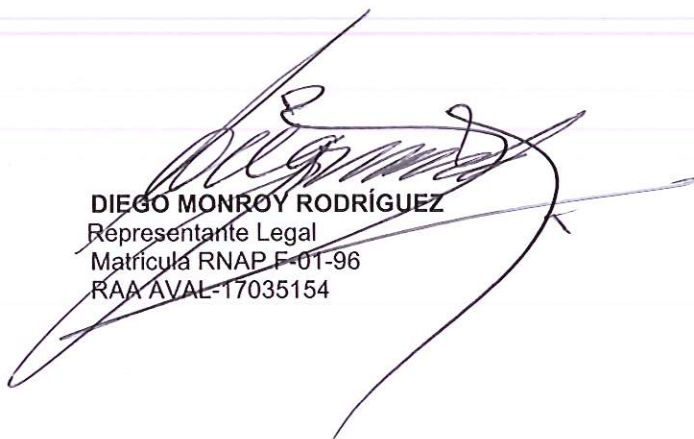
**15. RESULTADO DE AVALÚO**

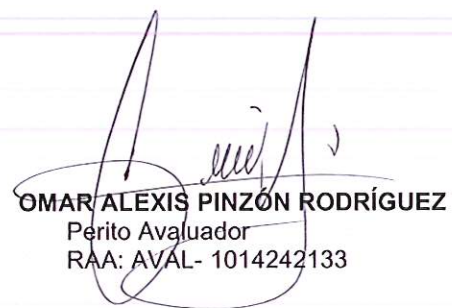
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	Ha	0,010623	\$ 1.280.000.000	\$ 13.597.440
TERRENO U.F.2	Ha	0,028283	\$ 32.797.500	\$ 927.612
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 14.525.052</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	m2	3,36	\$ 138.300	\$ 464.688
M2	m2	200,65	\$ 18.000	\$ 3.611.700
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 4.076.388</b>
<b>CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				
CHOCHO (D=0.20m-0.40m)	Un	5	\$ 50.000	\$ 250.000
PALMA REAL (D=0.40m-0.60m)	Un	5	\$ 134.800	\$ 674.000
PASTO NATURAL	m2	185,05	\$ 245	\$ 45.337
ACACIA (D=0.20 - 0.40m)	Un	2	\$ 68.460	\$ 136.920
FILODENTRO (D=0.10 - 0.20m)	Un	1	\$ 10.000	\$ 10.000
EUCALIPTO (D=0.10 - 0.20m)	Un	1	\$ 3.927	\$ 3.927
MANGO (D=0.10 - 0.20m)	Un	1	\$ 16.000	\$ 16.000
COBO (D=0.10 - 0.20m)	Un	1	\$ 3.927	\$ 3.927
<b>TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				<b>\$ 1.140.111</b>
<b>TOTAL AVALÚO</b>				<b>\$ 19.741.551</b>

18

**TOTAL AVALÚO: DIECINUEVE MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y UN MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$19.741.551,00).**

Bogotá, D.C., 10 de septiembre de 2021.  
Cordialmente,

  
**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**  
Representante Legal  
Matrícula RNAP F-01-96  
RAA AVAL-17035154

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

  
Aprobado  
Telefax: 6123378





16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1



M2



19

CULTIVOS Y/O ESPECIES

ESPECIES



ESPECIES





**16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO**

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

FECHA: 27 DE ABRIL DE 2018

RADICACION: 043

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO	
Propietario: <b>PORRAS CARO CIRO ERASMO</b> Número Catastral: <b>00-01-0002-0025-000</b> Número Matricula Inmobiliaria: <b>157-62465</b> Área del predio: <b>38.100 m<sup>2</sup></b> Clasificación del Suelo: <b>SUB-URBANO No. 03</b> Localización: <b>VEREDA LA PUERTA</b> Dirección: <b>MARYVEL</b> Datos del solicitante: <b>AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI</b> Número de recibo: <b>08-2018009237</b>	
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	
Georreferenciado: <b>NO</b> Detalles del Entorno: <b>NO</b> Curvas de nivel: <b>NO</b> Localización del predio: <b>NO</b>	
Cusdo de coordenadas: <b>NO</b> Cusdo de mojones y distancias: <b>NO</b> Cusdo de áreas: <b>NO</b> Identificación de Vecinos de los predios colindantes: <b>NO</b>	
DEFINICIÓN	
AFECTACIONES HIDRICAS Ronda Métrica	NINGUNA
AFECTACIONES VIALES Plan Vial:	<p align="center"><b>VIA PANAMERICANA</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Faja de retiro forzoso desde borde de vía (Ley 1228 de 2008)</li> <li>Aterrizajes o de primer orden. Las vías que conforman el sistema Nacional de Carreteras o red vial Nacional 60 metros.</li> <li>Franja de aislamiento (Decreto 4068 de 2008) 05 metros</li> <li>Calzada de desaceleración de ingreso al predio (Decreto 4068 de 2008) 08 metros.</li> </ol> <p align="center"><small>NOTA: SE DEBE PARALELIZAR MÍNIMO 11 MTS A PARTIR DEL EJE DE LA CALZADA EXTERNA DE LA VIA PANAMERICANA</small></p>
AREAS DE RESERVA O ZONA DE PROTECCIÓN:	NINGUNA
PATRIMONIO DE INTERÉS CULTURAL	NINGUNA
OTRAS AFECTACIONES	NINGUNA

20





	<b>FORMATO EXPEDICION CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANISTICO</b>	Código: FO-DI-0XX
	<b>PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO</b>	Versión: 1
Elaboró: Profesional Universitario MECI-CALIDAD	Revisó: Secretario de Planeación Profesional Universitario	Aprobó: Comité MECI - CALIDAD - Alcaldía
Página: 2 de 3		

FECHA: 27 DE ABRIL DE 2018

RADICACION: 043

OBSERVACIONES
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dar cumplimiento a la Normas Sismo Resistente Colombiana (NSR-2010) Ley 400 del 97 Según su categoría</li> <li>• Anexar Factibilidad de servicio públicos, con planos de esquemas, exlice al servicio público (acueducto, red eléctrica.)</li> <li>• El presente concepto de uso de suelo se expide con base en el Acuerdo 29 del 2001 Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T) y/o Decretos que lo reglamentan</li> <li>• El presente concepto es de carácter informativo. No constituye un permiso de funcionamiento. Ni otorga derechos ni obligaciones al peticionario. (Numeral 3 Artículo 51 del Decreto 1493 de 2010, recopilado por el Decreto 1077 de 2015)</li> <li>• Si este concepto de uso del suelo permite una actividad comercial deberá cumplir con lo siguiente:             <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Los requisitos exigidos en la ley 232 del 95.</li> <li>b. La actividad comercial se deberá desarrollar en el interior del establecimiento y no en el espacio público.</li> </ol> </li> <li>• Los usos que se pueden ejercer en el predio son los autorizados por la respectiva licencia de construcción.</li> <li>• Predio parcialmente construido.</li> </ul>
CONCEPTO DE NORMA SEGÚN ACUERDO 029 DEL 2001 P. O. T. (VIGENTE)
<p>FOTOGRAFIA AEREA DEL PREDIO DE ESTUDIO</p>
<p><b>USO DEL SUELO SEGÚN ACUERDO 029/2001 Y/O DECRETOS QUE LO REGLAMENTAN</b></p> <p><b>ARTÍCULO 316 – ZONAS SUB-URBANAS</b></p> <p><b>DEFINICIÓN:</b> El suelo suburbano lo constituyen las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos de suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la ley 59 de 1993 y la ley 142 de 1994.</p> <p><b>Sección 2. ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO RURAL EN EL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ</b> Para la clasificación de los usos del suelo en la zona rural se establecen las siguientes zonas: (Ver plano No. 12)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ZONA DE PROTECCION</li> <li>2. ZONA DE CONSERVACION HIDROLOGICA Y DE NACIMIENTOS</li> <li>3. ZONAS DE AMORTIGUACION DE AREAS PROTEGIDAS</li> <li>4. ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA</li> <li>5. ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL</li> <li>6. ZONA PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA CAMPESTRE.</li> <li>7. PARQUE DE ACTIVIDAD ECONOMICA</li> <li>8. <b>CORREODR VIAL DE SERVICIOS RURALES</b></li> <li>9. ZONA MULTIPLE ESPECIAL</li> </ol> <p><b>PARAGRAFO 1:</b> En la zona rural se establece una categoría de zona suburbana. Para esta zona se le asigna el uso de vivienda campestre, recreacional y turística, de acuerdo a lo establecido en el plano de zonificación del suelo rural (Plano No. 12).</p>



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

FECHA: 27 DE ABRIL DE 2018

RADICACION: 043

8. CORREDORES VIALES DE SERVICIOS RURALES			
<p>Esta actividad se encuentra aledaña a las vías de primer orden y puede ser objeto a desarrollos diferentes al uso principal. Se refiere específicamente a la franja paralela a la vía Panamericana, en el tramo comprendido por la proyección de la vía variante y el Plan de Chinata en las veredas La Puerta y El Triunfo que debe caracterizarse por un ancho de 200 metros a partir del borde de la vía, calzada de desaceleración y parqueo y aislamiento ambiental de 15 metros. (ver plano No. 12)</p> <p><b>USO PRINCIPAL:</b> Servicios de ruta: Paradores, restaurantes y estacionamientos, centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías y ciclovías.</p> <p><b>USO COMPATIBLE:</b> Terminal de transportes terrestre, de pasajeros y de carga.</p> <p><b>USO CONDICIONADO:</b> Comercio de insumos agropecuarios, agroindustria, industria, establecimiento de vallas y avisos (según lo dispuesto en la ley 140 de 1997), estaciones de servicio, depósitos de gas, centros vacacionales.</p> <p>Estos usos quedan condicionados al trámite de la licencia ambiental ante la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR.</p> <p><b>USO PROHIBIDO:</b> Minería y Parcelaciones.</p> <p><b>ÁREA MÍNIMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA:</b> El área mínima del predio sobre el cual se desarrollará será de (1) una hectárea.</p> <p><b>ÍNDICE DE OCUPACIÓN:</b> El índice máximo de ocupación será del 20% del área del predio, y el restante 80% es el área a reforestar con especies nativas.</p> <p><b>ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN:</b> El índice máximo de construcción será del 30% del área del lote.</p>			
VIVIENDA INTERES SOCIAL (Decreto 278 del 23 de Enero de 2002)			
APLICA	SI	NO	X
OBSERVACIONES			
<p>Presente intercedido Para escribir planillo de abastecimiento según resolución 1992 de 2003 para, para trabajos de obra de la sociedad formada por proponente para del proyecto urbanístico, asistidamente firmado por equidistante, considerando necesidad por las empresas de servicios públicos domiciliarios, la autoridad municipal si limita competente en cuanto a disponibilidad económica, estudio parámetros de ambiente y riesgo por trabajos de demolición en masa e instalaciones eléctricas que señalen los métodos de mitigación en riesgo, en pro de las áreas de zonas de atención de primer asistencia e integral y también la viabilidad de futura desarrollo.</p>			
		<p><i>[Firma]</i>  <b>Ayo FABIÓN SARDIAL BUIX</b>          ALCALDE MUNICIPAL</p>	
		<p><i>[Firma]</i>  <b>Ayo TANIA B GUALTEROS DEL</b>          DIRECTORA DE PLANIFICACION URBANISTICA</p>	





**16.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS**

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ									
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU									
3-352									
ANEXO	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem
M1	M1. Entrada en 2 cintas de concreto de 0.90 mts de ancho con separación de 0.60 mts de paso	Replanteo	m2	\$ 2.842,00	3,36	\$ 9.549,12	\$ 545.920,90	\$ 162.476,46	m2
		Excavación manual general	m3	\$ 21.781,00	0,34	\$ 7.405,54			
		Placa en concreto 3000 PSI 10 cm malla electrosoldada	m2	\$ 109.209,00	3,36	\$ 366.942,24			
		Mano de obra	Hc	\$ 20.253,00	8,00	\$ 162.024,00			
		Total costo directo				\$ 545.920,90			
		Total Construcción	área		3,36	\$ 162.476,46			
M2	M2. Enramada en 15 columnas de madera de 2.30 mts de alto con separación de 1.35 mts cada una, con cubierta a un agua en plástico blanco sobre cercha de madera, piso en tierra, funciona como invernadero	Replanteo	m2	\$ 2.842,00	200,65	\$ 570.247,30	\$ 4.611.998,73	\$ 22.985,29	m2
		Excavación manual general	m3	\$ 21.781,00	20,07	\$ 437.144,67			
		Limón Ø10-12cm (3M) Eucalipto	un	\$ 17.165,00	34,00	\$ 583.610,00			
		Plástico transparente	m2	\$ 1.982,00	200,65	\$ 397.658,30			
		Estructura de madera para teja de fibrocemento	m	\$ 33.431,00	56,66	\$ 1.894.200,66			
		Mano de obra	Hc	\$ 23.253,00	39,03	\$ 733.108,00			
		Total costo directo				\$ 4.611.998,73			
		Total Construcción	área		200,65	\$ 22.985,29			

Fuente: Plástico Transparente: <https://www.homedecor.com.co/homedecor.co/product/229670/plastico-transparente-20x3m-ancho-ca35>

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

ESPECIE	DIAMETRO			
	(0,10- 0,20 m)	(0,21-0,40m)	(0,40-0,60m)	(> 0,61 m)
CACHOS (D=0.20m-0.40m)	\$ 12.500	\$ 50.000	\$ 100.000	\$ 125.000
PALMA REAL (D=0.40m-0.60m)	\$ 16.850	\$ 67.400	\$ 134.800	\$ 168.500
ACACIA AMARILLA (D=0.20 - 0.40m)	\$ 8.558	\$ 68.460	\$ 285.250	\$ 745.455
OCOBO (D=0.10 - 0.20m)	\$ 3.927	\$ 31.417	\$ 130.904	\$ 342.096
EUCALIPTO (D=0.10 - 0.20m)	\$ 3.927	\$ 31.417	\$ 130.904	\$ 342.096
MANGO (D=0.10 - 0.20m)	\$ 16.000	\$ 64.000	\$ 128.000	\$ 160.000

23

ESPECIE	M2
PASTOS NATURALES	245,00

ESPECIE	UNIDAD
Flor ornamental	\$ 10.000



**16.6. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS**

**I. CONSIDERACIONES**

- De conformidad con el protocolo para avalúos ANI de fecha 01/08/2019, El valor de Notariado y Registro, será reconocido 100% por el solicitante, por lo cual no se estima un valor para este concepto.

**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	
<b>VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE</b>	<b>\$ 0</b>	

24

Bogotá, D.C., 10 de septiembre de 2021.

Cordialmente,

**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**

Representante Legal  
Matrícula RNAP F-01-96  
RAA AVAL-17035154

**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**

Perito Avaluador  
RAA AVAL- 1014242133

*Aprobo*  
*[Signature]*





**ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS**

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.  
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS  
ACTA N° TCBG-3-352**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 10 de septiembre de 2021, 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 BOGOTA 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	Total Avalúo
1	TCBG-3-352	\$19.741.551

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

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

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

25




**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815




**PREDIO TCBG-3-352**

**COMITÉ DE AVALÚOS**

  
**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**  
Representante Legal  
Matricula RNAP F-01-96  
RAA AVAL-17035154

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

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

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

26

*Aprobo*  
