



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000046821

Bogotá D.C., **04 AGO. 2022**

Señores:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE HERNAN PACHECO RODRIGUEZ (C.C. 1.093.589)
Predio denominado SANTA INÉS
Vereda Usatama
Municipio de Fusagasugá
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 Aclaración a la Oferta Formal de Compra No. 202250000033761 del 11 de julio de 2022. Predio TCBG-5-165

Respetados señores:

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

En virtud de lo anterior, el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, el día 11 del mes de julio del año 2022 expidió la Oferta Formal de Compra No. 202250000033761 por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un predio SANTA INÉS, ubicado en la Vereda Usatama, del municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, localizado en las abscisas inicial: K004+662,9 – Abscisa Final: K004+703,05 localizado en el margen Izquierdo, identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 157-25816 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Cédula Catastral No. **25-290-00-02-00-00-0007-0286-0-00-00-0000**, cuyos titulares del derecho real de dominio son los señores ROSA INES REYES BARRANTES, identificada con cedula de ciudadanía No. 20.251.484, y el señor HERNAN PACHECO RODRIGUEZ, identificado con cedula de ciudadanía No. 1.093.589,

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. 202250000046821

quien se encuentra fallecido de conformidad al Registro Civil de Defunción, Indicativo Serial No. 09867635.

Que el día 14 del mes de julio del año 2022, se envió la citación con radicado No. 202250000033771, 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 19 del mes julio del año 2022, 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. 202250000033771, 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 15 de julio de 2022 y desfijada el 22 de julio de 2022, de conformidad a lo establecido en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

Atentamente,

**DIEGO
 ARROYO
 BAPTISTE**

Diego Arroyo Baptiste
 Gerente General (Suplente)
 Vía 40 Express S.A.S.
 Calle 13 No. 97-76, Edificio ASTAF Oficina 301, Bogotá, Colombia
 Teléfono: (57) (1) 3906013
 Correo Electrónico: diego.arroyo@via40express.com
 www.via40express.com

DIEGO ARROYO BAPTISTE

Gerente General (Suplente)

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

Venero 30-06-2022



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000033761

Bogotá D.C., 17 JUL 2022

Señores:

ROSA INÉS REYES BARRANTES (C.C. 20.251.484)
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE HERNAN PACHECO
RODRIGUEZ (CC. 1.093.589)
Predio denominado SANTA INES
Vereda USATAMA
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 dispone realizar **ACLARACION A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA No. 202150000044251** del 13 de octubre de 2021 que dispone la adquisición de una franja de terreno y sus mejoras ubicados en las siguientes abscisas inicial: K004+662,9 - Abscisas Final: K004+703,05; localizado en el margen Izquierdo del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT**, unidad Funcional 5, a segregarse del Predio denominado SANTA INES, Vereda USATAMA, Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **252900002000000070286000000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-25816** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-5-165**.

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

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. 202250000033761

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 este orden de ideas, se notifica personalmente el día 13 de octubre de 2021, a las señora **ROSA INÉS REYES BARRANTES** y mediante aviso del 10 de noviembre a los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE HERNAN PACHECO RODRIGUEZ**, de la Oferta Formal de Compra No. 202150000044251 del 13 de octubre de 2021, emitida por el Concesionario, registrada en la anotación No. 008 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 157-25816 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá; No obstante, debido al reconocimiento desconexión y traslados de servicios públicos Enel, Alcanos y Aguas del Norte, que no se habían tenido en cuenta en la oferta formal de compra inicial, se hizo necesario realizar un ajuste en el avalúo Comercial Corporativo TCB-5-165, así las cosas, el Concesionario determinó la necesidad de emitir la presente aclaración a la Oferta Formal de Compra a los titulares del derecho real de dominio.

Así las cosas, mediante el presente, el Concesionario se permite aclarar la Oferta Formal de Compra No. 202150000044251 del 13 de octubre de 2021, aclarándose en los siguientes términos:

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-5-165, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado SANTA INES, Vereda USATAMA, Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **252900002000000070286000000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-25816** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. Dicho terreno cuenta con un

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000033761

área requerida de **TRESCIENTOS SEIS COMA DIECISÉIS METROS CUADRADOS (306,16 M²)**, 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 **17 de diciembre de 2021**, por la suma de: **CIENTO VEINTIÚN MILLONES DOSCIENTOS VEINTITRÉS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$121.223.388,00)** 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. 202250000033761

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F. 1	Ha	0.027860	\$ 853.100.500	\$ 23.767.380
TERRENO U.F. 2	Ha	0.002756	\$ 839.274.000	\$ 2.313.039
TOTAL TERRENO				\$ 26.080.419
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m2	34.17	\$ 1.108.500	\$ 37.877.445
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 37.877.445
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m	6.74	\$ 341.500	\$ 2.301.710
M2	m	14.10	\$ 210.800	\$ 2.972.280
M3	m	9.04	\$ 210.800	\$ 1.905.632
M4	m2	9.10	\$ 669.400	\$ 6.091.540
M5	m2	20.12	\$ 110.700	\$ 2.227.284
M6	un	1.00	\$ 983.700	\$ 983.700
M7	m	4.15	\$ 72.600	\$ 301.290
M8	m2	2.89	\$ 153.500	\$ 443.615
M9	m	8.75	\$ 22.200	\$ 194.250
M10	m2	12.59	\$ 78.800	\$ 992.092
M11	m	16.66	\$ 92.700	\$ 1.544.382
M12	un	1.00	\$ 1.409.000	\$ 1.409.000
M13	m2	9.90	\$ 268.400	\$ 2.657.160
M14	un	1.00	\$ 3.408.700	\$ 3.408.700
M15	m2	9.72	\$ 87.800	\$ 853.416
M16	m2	30.41	\$ 108.600	\$ 3.302.526
M17	m	21.00	\$ 290.000	\$ 6.090.000
M18	m3	126.12	\$ 106.100	\$ 13.381.332
M19	m2	13.50	\$ 101.800	\$ 1.374.300
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 52.434.209
CULTIVOS ESPECIES				
Cobertura pastos naturales	m2	38.54	\$ 245	\$ 9.442
Papayo	un	1	\$ 14.500	\$ 14.500
Plátano	un	7	\$ 3.520	\$ 24.640
Cerca viva Eugenia cada 0.20m	m	3.89	\$ 27.500	\$ 106.975
Palma Reina (D = 0.20 - 0.40 m)	un	3	\$ 67.400	\$ 202.200
Palma de corozo (D = 0.20 - 0.40 m)	un	4	\$ 67.400	\$ 269.600
Ornamentales cada 0.30m	m2	126.12	\$ 33.333	\$ 4.203.958
TOTAL CULTIVOS ESPECIES				\$ 4.831.315
TOTAL AVALUO				\$ 121.223.388

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000033761

Adicionalmente, se reconoce la suma de **CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 4.245.936,00)**, que corresponde al valor de daño emergente (1. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles, 2. Desconexión de servicios públicos), en aplicación del resarcimiento económico de que trata la Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, que será objeto de reconocimiento adicional. Así:

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 90.468	
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 4.155.468	Traslado servicios públicos Enel, Alcanos y Aguas del Norte
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. Périda de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2. Périda de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0	
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE	\$ 4.245.936	

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

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000033761

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 allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse a los números telefónicos 3228348630- 3104527758 o a los correos electrónicos jpobregon@consorcioruta40.com, emendez@consorcioruta40.com, correspondencia@consorcioruta40.com y predial@consorcioruta40.com

Por otra parte, el Artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el Artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, que fue modificado por el Artículo 10° de la Ley 1882 de 2018, indica que será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que 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 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 voluntaria sobre el inmueble objeto de oferta, en los términos del artículo 27 de la Ley 1682 de 2013, modificado

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000033761

por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018, del cual se hará uso en el evento de requerirse, CONSTITUYÉNDOSE EN ENTREGA ANTICIPADA que se hace efectiva con la firma del presente acuerdo y la entrega material del predio.

Por lo anterior, y atendiendo a lo establecido en el numeral 8.5 (c) del Apéndice 7 Gestión Predial del Contrato de Concesión APP No. 4 el 18 de octubre de 2016, mediante el presente escrito solicitamos a la vez su aceptación para suscribir un permiso de intervención voluntaria que facilite la ejecución de las obras civiles propias 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 la siguiente limitación al dominio, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-25816 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá:

- Limitación al dominio, consistente en Servidumbre de acueducto, constituida mediante la Escritura Pública No. 864 del 14 de mayo de 1986 otorgada en la Notaría 1º de Fusagasugá, debidamente registrado en la anotación No. 003.
- Medida Cautelar, consistente en Oferta de Compra en bien rural, constituida mediante Oficio No. 44531 del 22 de noviembre de 2021 proferida por la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-, debidamente registrado en la anotación No. 008.

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

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000033761

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-5-165, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el **17 de diciembre de 2021**, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,



FRANCIS 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 |



PROYECTO:
AMPLIACIÓN A TERCER CARRIL SOCOTÁ GIARDOT

CONTRATO DE CONCESIÓN No 24 de 2016

CONTRATISTA: CONSORCIO RUTA 40

CONCESIONARIO: VIA 40 EXPRESS

INTERVENTORIA: CONSORCIO SEG-INCOPLAN

APROBACIÓN AVALÚO POR INTERVENTORIA

AVALÚO 17 FEBRERO 2022

AVALÚO 03 MARZO 2022

No	No. Predio	NOMBRE PROPIETARIO	FICHA FOMERAL	ESTUDIO DE TITULOS	FICHA SOCIAL	AVALÚO	OBSERVACIONES
1	TCRQ-5-105	ROSA IMES REYES BARRANTES Y HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE NERMAN PACHECO RODRIGUEZ	0	0	0	1	
2	TCRQ-5-265	HUGO ARMANDO PERICO GARVALAL Y EMILIA GONZALEZ	0	0	0	1	
3	TCRQ-7-211	FLOR ALBA MONSALVE SUAREZ	0	0	0	1	



INTERVENIDO ASOCIADO COMO
Interventor Predio
CONSORCIO SEG-INCOPLAN



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-5-165

CLASE DE INMUEBLE: RURAL- LOTE DE TERRENO
CON CONSTRUCCIÓN

DIRECCIÓN: SANTA INES

VEREDA: USATAMA

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
03-03-2022

BOGOTÁ D.C., MARZO 25 DE 2021
FECHA DE ALCANCE: DICIEMBRE 17 DE 2021



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
1.15.	FECHA DE ALCANCE DE AVALÚO	4
2.	DOCUMENTOS CONSULTADOS.....	5
3.	INFORMACIÓN JURÍDICA.....	5
3.1.	PROPIETARIOS	5
3.2.	TÍTULO DE ADQUISICIÓN	5
3.3.	MATRICULA INMOBILIARIA	5
3.4.	OBSERVACIONES JURÍDICAS.....	5
4.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR.....	5
4.1.	DELIMITACIÓN DEL SECTOR	5
4.2.	ACTIVIDAD PREDOMINANTE.....	6
4.3.	TOPOGRAFÍA	6
4.4.	CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS	6
4.5.	CONDICIONES AGROLÓGICAS.....	6
4.6.	SERVICIOS PÚBLICOS	7
4.7.	SERVICIOS COMUNALES.....	7
4.8.	VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE.....	7
5.	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	7
6.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	8
6.1.	UBICACIÓN.....	8



PREDIO TCBG-5-165

6.2.	ÁREA DEL TERRENO	9
6.3.	LINDEROS.....	9
6.4.	VÍAS DE ACCESO AL PREDIO	9
6.5.	UNIDADES FISIográfICAS	9
6.6.	ÁREAS CONSTRUIDAS	9
6.7.	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	10
6.8.	ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES.....	11
6.9.	CULTIVOS Y/O ESPECIES	13
7.	MÉTODO DE AVALÚO	13
8.	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA	14
8.1.	RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS	14
8.2.	DEPURACIÓN DEL MERCADO.....	15
9.	INVESTIGACIÓN DIRECTA.....	15
9.1.	PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (ENCUESTAS)	15
10.	CÁLCULOS VALOR TERRENO	15
10.1.	PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN).....	15
10.2.	ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE.	16
10.3.	SERVIDUMBRES	17
10.4.	ZONAS DE PROTECCIÓN.....	17
11.	CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES.....	17
11.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN.....	17
11.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI	17
12.	CÁLCULO VALOR ANEXOS	17
12.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN.....	17
12.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI	18
13.	CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.....	18
13.1.	SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y/O ESPECIES	18
14.	CONSIDERACIONES GENERALES.....	19
15.	RESULTADO DE AVALÚO	20
16.	DOCUMENTOS ANEXOS	22



PREDIO TCBG-5-165

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:** Usatama.
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Santa Ines.
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K4+662,9 Km l y abscisa final K4+703,05 Km l.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Residencial/Comercial.
- 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 ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL.

4

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula. Catastral actual	25- 290- 00-02-00-00-0007-0286-0-00-00-0000
Área de terreno	0 Ha 2625 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	217.0 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2021	\$53.766.000

Fuente: Consulta catastral.

- 1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 02 de marzo de 2021.
- 1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 25 de marzo de 2021.
- 1.15. **FECHA DE ALCANCE DE AVALÚO:** 17 de diciembre de 2021.



PREDIO TCBG-5-165

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Ficha predial del PREDIO TCBG-5-165
- Solicitud Certificados Uso del Suelo
- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-5-165
- Certificado Catastral
- Títulos de Adquisición
- Consulta Catastral del predio
- Estudio de títulos del PREDIO TCBG-5-165

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

- HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE HERNÁN PACHECO RODRIGUEZ C.C. 1.093.589.
- ROSA INÉS REYES BARRANTES C.C. 20.251.484

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Escritura Pública No. 864 del 14 de mayo de 1986 otorgada en la Notaria 1° de Fusagasugá.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 157-25816.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-25816, sobre el predio objeto de avalúo recaen los siguientes gravámenes medidas cautelares o limitaciones de dominio:

- Servidumbre de acueducto, constituida mediante la Escritura Pública No. 864 del 14 de mayo de 1986 otorgada en la Notaria 1° de Fusagasugá.

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

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: La vereda Usatama se localiza al norte del perímetro urbano del municipio de Fusagasugá. Este sector limita al norte con el municipio de Silvania, al occidente con el perímetro urbano del municipio de Silvania, al oriente con las veredas Aguadita y Bermejál y al sur con las veredas Bosachoque, Piamonte y Tierranegra.¹

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



PREDIO TCBG-5-165



4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE: Económicamente el sector depende principalmente del comercio localizado a lo largo del corredor de servicios y de actividades agropecuarias.

4.3. TOPOGRAFÍA: La superficie del sector es de topografía Mixta (plana-ondulada).

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 MQKc, cuenta con un valor potencial de 49 y las siguientes características³:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMÁTICO	LITOLOGÍA	TAXONOMIA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MQKc	Templado húmedo	Depósitos coluviales	Typic Eutrudepts, Humic Eutrudepts, Typic Udfluvents	Suelos Superficiales a moderadamente profundos, Bien drenados y fertilidad baja a moderada	Baja a media

² *Ibid.*

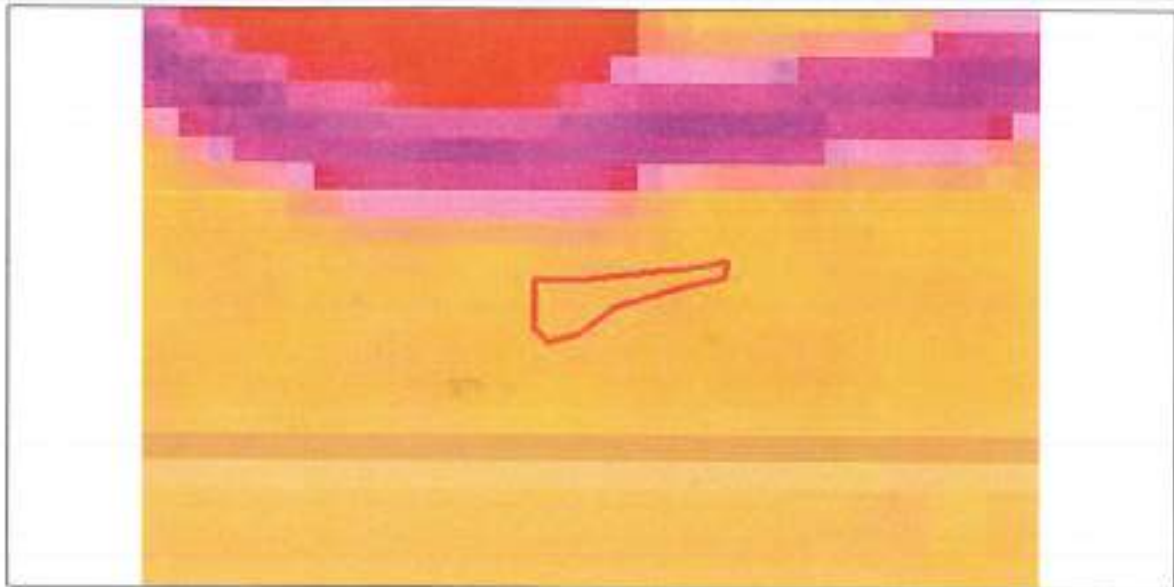
³ Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Agrología. Estudio General de suelos del Departamento de Cundinamarca. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso, Bogotá D.C., 2000.



PREDIO TCBG-5-165

- 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 Norte del municipio, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, se puede acceder en servicio particular, público individual (taxi) y/o mototaxi y público colectivo (rutas intermunicipales), a cualquier hora prestados desde el centro del municipio, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 5 minutos.
5. **REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**
NORMA URBANÍSTICA APLICADA: De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Fusagasugá – Cundinamarca, aprobado mediante Acuerdo 029 de 2001 y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaria de Planeación e Infraestructura de Fusagasugá, la franja requerida se encuentra dentro del uso normativo ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL. (Ver anexo 16.2).

7





PREDIO TCBG-5-165

CONVENCIONES

ZONA DE PROTECCIÓN	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.	21'983,814,89 M2
ZONA DE PARCELACIONES RURALES CON FINES DE COMERCIALIZACION Y EXPOSICIONES DEL SUBMAPAZ	26'337,318,04 M2
ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL	70'883,926,91 M2
PARQUE INDUSTRIAL ZONA 2R (CENTRO AGROTECNOLOGICO DE COMERCIALIZACION Y EXPOSICIONES DEL SUBMAPAZ)	209,584,93 M2
ZONA SUBURBANA 1	3'752,964,26 M2
ZONA SUBURBANA 2	14'501,910,59 M2
CENTROS POBLADOS	181,556,58 M2
ZONA URBANA	13'019,404,10 M2
ZONA EXPANSION-1	1'041,826,82 M2
ZONA EXPANSION-2	38,532,71 M2
ZONA EXPANSION-3	88,091,52 M2
ZONA PLANTA TRATAMIENTO AGUAS RESIDUALES	
ZONA TRATAMIENTO RESIDUOS SOLIDOS	
ZONA PLANTA DE SACRIFICIO ANIMAL REGIONAL	

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

Fuente: Zonificación de uso de suelo Urbano – Municipio de Fusagasugá.

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. **UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado en la vereda Usatama se encuentra aproximadamente a 5.11 Km del perímetro urbano del Municipio de Fusagasugá - Cundinamarca.

8

UBICACIÓN DEL PREDIO



Fuente: Google Earth, Consulta: 15 de marzo de 2021.



PREDIO TCBG-5-165

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	2.339,17m ²
ÁREA REQUERIDA:	306,16 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	2.033,01 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	306,16 m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-5-165.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	35,99/6,15 m	INCO Ahora AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (Mj 1-4) / VÍA BOGOTÁ - GIRARDOT (Mj 4-5)
SUR	46,09 m	HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE PACHECO RODRIGUEZ HERNÁN Y OTRA (Mj 6-12)
ORIENTE	3,63 m	EFRAIN GIL (Mj 5-6)
OCCIDENTE	10,51 m	ESTEFANY RODRIGUEZ ARIAS (Mj 12-1)

Fuente: Ficha predial TCBG-5-165.

6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO: Al predio objeto de avalúo se accede por la carretera Nacional Silvania - Fusagasugá esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con doble calzada en cada sentido.

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

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 278,60 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Templado húmedo, con pendiente plana, su uso actual es Residencial/Comercial, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes. Su uso normativo corresponde a ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL.

Unidad Fisiográfica 2 (U.F.2): Área: 27,56 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Templado húmedo, con pendiente ondulada, su uso actual es Residencial/Comercial, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes. Su uso normativo corresponde a zona agropecuaria tradicional.

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



PREDIO TCBG-5-165

CONSTRUCCIÓN	USO	MEDIDA	EDAD APROXIMADA EN AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
C1: Construcción de 1 piso con cimientos en piedra ciclopea que tiene una altura de 1,30 m y sobre esta se tiene una en concreto de 0,20 m de espesor, columnas en ferroconcreto de (0.27 x 0.27) m, muros en bloque ladrillo con pañete y pintura, piso en cerámica de (0.30x0.30) m y cubierta en placa de ferroconcreto. Se distribuye: 2 habitaciones, un baño, cocina y sala-comedor; mesón en cocina en forma de "L" con altura de 0,86 m, ancho de 0,50 m y longitud total de 2,05 m lavaplatos en acero inoxidable, salpicadero en cerámica y cenefas decorativas, baño; cerámica de piso a techo con mobiliario sencillo, 3 ventanas de (1,49 x 1) m, una ventana de (0,80 x 0,49) m y otra de (0,90 x 0,50) m puerta de acceso en metal de (1,94 x 0,88) m, 3 puertas en madera aglomerada de (1.80 x 0.70) m.	Residencial/ Comercial	34,17 m ²	20	Bueno	100

10

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

ÍTEM	CONSTRUCCIONES
	C1
CIMENTACIÓN	Concreto ciclópeo
ESTRUCTURA	Vigas y Columnas
ENTREPISO	N/A
FACHADA	Estuco, pañete y pintura
CUBIERTA	Placa en ferroconcreto
CIELO RASO	No aplica
PISOS	Concreto y cerámica
COCINA	Mobiliario sencillo
BAÑOS	Mobiliario sencillo

**PREDIO TCBG-5-165**

ACABADOS BAÑO	Enchapado en cerámica
ACABADOS MUROS	Enchapado en cerámica
OTROS	No aplica
VETUSTEZ	20 años
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno

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

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD APROXIMADA EN AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Muro en concreto con altura de 3,10 m y columnas cada 2,50 m en ferro concreto de misma altura y medidas de (0,20 x 0,25) m.	6,74	m	20	Bueno a regular	100
M2: Muro en concreto con altura de 2 m y espesor de 0,30 m	14,10	m	20	Bueno	100
M3: Muro en concreto con altura de 1,90 m y espesor de 0,30 m	9,04	m	20	Bueno	100
M4: Zona de lavandería con piso en placa de cemento con espesor de 0,15 m y baldosa, muros en bloque, pañete y pintura con altura de 1,85 m y espesor de 0,13 m la longitud total del muro es de 6,95m; también cuenta con un muro de 1,06 m de altura y espesor de 0,15 m para una longitud total de 2,21 m. Cubierta en teja de zinc. Al interior lavadero en concreto prefabricado cuyas medidas son (0,66 x 0,60 x 0,29) m y bases de ladrillo de (0,30 x 0,60) m y espesor de 0,11 m.	9,10	m ²	15	Bueno	70
M5: Zona dura en cemento de forma irregular con un espesor de 0,08 m	20,12	m ²	20	Bueno	100
M6: Escalera con 9 escalones en bloque ladrillo, pañete y baldosa con un ancho de 0,97 m paso de 0,25 m y contrapaso	1,00	un	15	Bueno	70

11

**PREDIO TCBG-5-165**

de 0,17 m pasamanos metálico de ángulo recto con altura de 0,90 m y longitud total de 5,09 m					
M7: Muro en bloque ladrillo con un segmento que tiene altura de 0,84 m y longitud de 1,90 m y otro con altura de 2 m y longitud de 2,25 m	4,15	m	15	Bueno a Regular	70
M8: Placa en ferroconcreto de (2,85 x 1) m y espesor de 0,12 m con baldosa de (0,30 x 0,30) m.	2,89	m ²	20	Bueno	100
M9: Jardinera en ladrillo con altura de 0,25 m y espesor de 0,12 m	8,75	m	15	Bueno a Regular	70
M10: Acceso en material de relleno compactado espesor aproximado de 0,50 m	12,59	m ²	N/A	N/A	N/A
M11: Muro en piedra que toma la forma de un arco con una altura máxima de 1,80 m, altura media de 1,50 y altura mínima de 0,30 m con espesor de 0,25	16,66	m	20	Regular	100
M12: Portón metálico a dos hojas (2,30 x 1,87) m con un acabado en la parte superior en arco que tiene 16 verticales, columnas en concreto de 3 m de altura y medidas de (0,20 x 0,25) m	1,00	un	20	Bueno a Regular	100
M13: Placa en ferroconcreto con un espesor de 0,10 m que se apoya en 4 columnas de concreto de 2 m de altura y medidas de (0,22x0,20) m con un muro en bloque ladrillo con altura de 1,20 m y espesor de 0,20 m, con longitud total de 6,56 m	9,90	m ²	20	Bueno a Regular	100
M14: Estructura con 2 columnas de ferroconcreto cuya altura es de 6,34 m y medidas de (0,23x0,23) m; tiene otras dos columnas en concreto con altura de 1,90 m y medidas de (0,22 x 0,22) m; placa en ferroconcreto de (2,06 x 2,00) m y espesor de 0,1 m para	1,00	un	20	Bueno a Regular	100

12

**PREDIO TCBG-5-165**

soportar tanque.					
M15: Zona dura en ladrillo y pañete en cemento con un espesor de 0,20 m	9,72	m ²	20	Bueno a Regular	100
M16: Placa en ferroconcreto con espesor de 0,10 m	30,41	m ²	20	Bueno	100
M17: Muro en concreto con altura de 3 m y espesor de 0,20 m	21,00	m	20	Bueno	100
M18: Relleno en tierra compactada con dos áreas, la primera de 38,02 m ² y altura de 2 m y la otra de 41,73 m ² altura promedio de 1,20 m	126,12	m ³	N/A	N/A	N/A
M19: Enramada con estructura en perfiles metálicos 4 columnas Tubo rectangular (0,15 x 0,10) m, dos vigas en Tubo rectangular (0,15 x 0,10) m, y 4 en ángulos metálicos, cubierta en teja de zinc a un agua, piso en tierra pisada.	13,50	m ²	15	Bueno a Regular	60

13

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

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD
Cobertura pastos naturales	38,54	m ²
Papayo	1	un
Plátano	7	un
Cerca viva Eugenia cada 0,20m	3,89	m
Palma Reina (D = 0.20 - 0.40 m)	3	un
Palma de corozo (D = 0.20 - 0.40 m)	4	un
Ornamentales cada 0.30m	126,12	m ²

7. MÉTODO DE AVALÚO

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

**PREDIO TCBG-5-165****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:**

14

Unidades Fisiográficas 1 y 2

Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno bajo el régimen normativo ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL se encontraron 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	3108596230	Jairo Riveros	Fusagasuga	Bosachoque	Fincas	\$ 450.000.000	0.3000	320
2	3144348522	Carman Sandoval	Fusagasuga	Bosachoque	Fincas	\$ 800.000.000	0.3500	700
3	3165146908	Merina	Fusagasuga	Resguardo	Fincas	\$ 250.000.000	0.1581	200
4	3114528377	Adra	Fusagasuga	Resguardo	Lotés	\$ 350.000.000	0.4000	0.00



PREDIO TCBG-5-165

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

Unidades Fisiográficas 1 y 2

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

ESTUDIO DE MERCADO FISIAGRÁFICA - AGROPECUARIO												
ITEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	SECCIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - TIPO	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (M ²)	VALOR (M ²)	ÁREA (M ²)	VALOR (M ²)	VALOR TOTAL
1	315556230	Jairo Rivera	Fuzaguayo	Bosachoque	Finca	\$ 450.000.000,00	\$ 427.500.000	0,2000	\$ 2.000.000,000	230,00	\$ 230.000	\$ 175.000,000
2	311424572	Camilo Sandoval	Fuzaguayo	Bosachoque	Finca	\$ 800.000.000,00	\$ 780.000.000	0,2000	\$ 371.428.571	700,00	\$ 698.000	\$ 425.000,000
3	316014898	Rafael	Fuzaguayo	Resguardo	Finca	\$ 250.000.000,00	\$ 240.000.000	0,1500	\$ 855.889.943	300,00	\$ 238.000	\$ 110.000,000
4	311428377	Rafael	Fuzaguayo	Resguardo	Lote	\$ 250.000.000,00	\$ 238.750.000	0,4000	\$ 596.750.000	0,00	\$ -	\$ -
MECÁNICA						1.000,000,00						
DEVIACION ESTÁNDAR						10.000,00	LÍMITE SUPERIOR	\$ 866.927,217				
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						1,62%	LÍMITE INFERIOR	\$ 839.273,707				

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)

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%
LÍMITE SUPERIOR			\$ 866.927.217
LÍMITE INFERIOR			\$ 839.273.707



PREDIO TCBG-5-165

Unidad Fisiográfica 1

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

UNIDAD FISIOCRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Hectárea	Ha	\$ 853.100.500

Unidad Fisiográfica 2

De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el límite inferior teniendo en cuenta la topografía del área de la unidad fisiográfica 2, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIOCRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.2	Hectárea	Ha	\$ 839.274.000

16

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidades Fisiográficas 1 y 2

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 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



PREDIO TCBG-5-165

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. SERVIDUMBRES

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

10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN

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

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 197.

17

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

El predio 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	20	100	20,00%	2	14,22%	\$ 1.292.356,06	\$ 183.807,92	\$ 1.108.548,13	\$ 1.108.500

12. CÁLCULO 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 197.

**PREDIO TCBG-5-165****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	20	100	20,00%	2,5	19,11%	\$422.208,28	\$80.678,94	\$341.529,34	\$ 341.500
M2	20	100	20,00%	2	14,22%	\$245.807,05	\$34.980,40	\$210.846,65	\$ 210.800
M3	20	100	20,00%	2	14,22%	\$245.760,16	\$34.953,73	\$210.806,43	\$ 210.800
M4	15	70	21,43%	2	15,21%	\$788.396,17	\$128.044,49	\$660.351,68	\$ 669.400
M5	20	100	20,00%	2	14,22%	\$128.989,25	\$18.347,18	\$110.642,07	\$ 110.700
M6	15	70	21,43%	2	15,21%	\$1.160.142,21	\$178.434,32	\$981.717,89	\$ 983.700
M7	15	70	21,43%	2,5	20,04%	\$90.851,11	\$18.202,45	\$72.648,66	\$ 72.600
M8	20	100	20,00%	2	14,22%	\$178.982,01	\$25.457,50	\$153.524,52	\$ 153.500
M9	15	78	21,43%	2,5	20,04%	\$27.773,29	\$5.564,51	\$22.208,78	\$ 22.200
M10	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	\$78.778,93	N/A	\$78.778,93	\$ 78.800
M11	20	100	20,00%	3	27,83%	\$128.680,78	\$35.915,75	\$92.765,02	\$ 92.700
M12	20	100	20,00%	2,5	19,11%	\$1.741.796,29	\$332.836,94	\$1.408.959,35	\$ 1.409.000
M13	20	100	20,00%	2,5	19,11%	\$31.836,06	\$8.408,69	\$23.427,37	\$ 23.400
M14	20	100	20,00%	2,5	19,11%	\$4.213.578,14	\$805.240,27	\$3.408.337,87	\$ 3.408.700
M15	20	100	20,00%	2,5	19,11%	\$108.489,24	\$20.730,99	\$87.758,25	\$ 87.800
M16	20	100	20,00%	2	14,22%	\$126.691,72	\$18.006,18	\$108.685,53	\$ 108.600
M17	20	100	20,00%	2	14,22%	\$338.073,73	\$48.083,21	\$289.990,52	\$ 290.000
M18	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	\$106.052,54	N/A	\$106.052,54	\$ 106.100
M19	15	60	25,00%	2,5	22,43%	\$131.193,46	\$29.432,34	\$101.761,12	\$ 101.800

18

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

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

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Cobertura pastos naturales	38,54	m2	\$245
Papayo	1	un	\$14.500
Plátano	7	un	\$3.520
Cerca viva Eugenia cada 0,20m	3,89	m	\$27.500
Palma Reina (D = 0.20 - 0.40 m)	3	un	\$67.400
Palma de corozo (D = 0.20 - 0.40 m)	4	un	\$67.400
Ornamentales cada 0.30m	126,12	m2	\$33.333

Fuente: Ficha predial TCBG-5-165

Nota: el valor de la especie Palma reina es tomado de la especie Palma Alejandra
El valor de la especie Palma de corozo es tomado de la especie Palma de coco.



PREDIO TCBG-5-165

14. CONSIDERACIONES GENERALES.

- La franja objeto de avalúo presenta una ubicación con frente sobre la vía nacional que conduce de el municipio Silvania - Fusagasuga, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- La franja objeto de avalúo esta ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo urbanístico campestre-recreativo, el sector cuenta con la disponibilidad de los servicios públicos básicos.
- El predio presenta un topografía definida como mixta (plana – ondulada).
- El predio objeto de avaluo no presenta servidumbres en el area requerida.
- El predio objeto de avalúo no presenta zonas de protección en el área requerida.
- No se hizo entrega de documentación para el cálculo de Lucro Cesante o Daño Emergente sobre el predio objeto de avalúo.
- Para el presente avaluo comercial corporativo los valores de las construcciones se mantienen conforme a los valores estipulados en la Construdata 197.
- 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.

19

**PREDIO TCBG-5-165****15. RESULTADO DE AVALÚO**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,027860	\$ 853.100.500	\$ 23.767.380
TERRENO U.F.2	Ha	0,002756	\$ 839.274.000	\$ 2.313.039
TOTAL TERRENO				\$ 26.080.419
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m2	34,17	\$ 1.108.500	\$ 37.877.445
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 37.877.445
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m	6,74	\$ 341.500	\$ 2.301.710
M2	m	14,10	\$ 210.800	\$ 2.972.260
M3	m	9,04	\$ 210.800	\$ 1.905.632
M4	m2	9,10	\$ 669.400	\$ 6.091.540
M5	m2	20,12	\$ 110.700	\$ 2.227.284
M6	un	1,00	\$ 983.700	\$ 983.700
M7	m	4,15	\$ 72.600	\$ 301.290
M8	m2	2,89	\$ 153.500	\$ 443.615
M9	m	8,75	\$ 22.200	\$ 194.250
M10	m2	12,59	\$ 78.800	\$ 992.092
M11	m	16,66	\$ 92.700	\$ 1.544.382
M12	un	1,00	\$ 1.409.000	\$ 1.409.000
M13	m2	9,90	\$ 268.400	\$ 2.657.160
M14	un	1,00	\$ 3.408.700	\$ 3.408.700
M15	m2	9,72	\$ 87.800	\$ 853.416
M16	m2	30,41	\$ 108.600	\$ 3.302.526
M17	m	21,00	\$ 290.000	\$ 6.090.000
M18	m3	126,12	\$ 106.100	\$ 13.381.332
M19	m2	13,50	\$ 101.800	\$ 1.374.300
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 52.434.209
CULTIVOS ESPECIES				
Cobertura pastos naturales	m2	38,54	\$ 245	\$ 9.442
Papayo	un	1	\$ 14.500	\$ 14.500
Plátano	un	7	\$ 3.520	\$ 24.640
Cerca viva Eugenia cada 0,20m	m	3,89	\$ 27.500	\$ 106.975
Palma Reina (D = 0.20 - 0.40 m)	un	3	\$ 67.400	\$ 202.200
Palma de corozo (D = 0.20 - 0.40 m)	un	4	\$ 67.400	\$ 269.600
Ornamentales cada 0,30m	m2	126,12	\$ 33.333	\$ 4.203.958
TOTAL CULTIVOS ESPECIES				\$ 4.831.315
TOTAL AVALUO				\$ 121.223.388

20



PREDIO TCBG-5-165

TOTAL AVALÚO: CIENTO VEINTIÚN MILLONES DOSCIENTOS VEINTITRÉS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$121.223.388,00).

Bogotá, D.C., 17 de diciembre de 2021.

Cordialmente,



DIEGO MONROY RODRÍGUEZ

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



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ

Perito Avaluador
RAA: AVAL1014242133

21

Aprobado




PREDIO TCBG-5-165

16. DOCUMENTOS ANEXOS

**16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO
VISTA ENTORNO**

VISTA ENTORNO



VISTA GENERAL

VISTA GENERAL



22

CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

C1



C1





PREDIO TCBG-5-165

SALA - COMEDOR



COCINA



HABITACION 1



HABITACION 2



23

BAÑO



COCINA





PREDIO TCBG-5-165

CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1



M2



M3



M4



24

M5



M8





PREDIO TCBG-5-165

M7



M8



M9



M10



M11



M12





PREDIO TCBG-5-165

M13



M14



M15



M16



M17



M18





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-5-165

M19



27

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

4
Telefax: 6123376
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO

	FORMATO EXPEDICIÓN CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANÍSTICO	Código: FO-DI-0XX
	PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATÉGICO	Versión: 1
	Elaboró: Profesional Universitario MECI-CALIDAD	Revisó: Secretario de Planeación Profesional Universitario

FECHA: 2 DE ABRIL DE 2019

RADICACION: C078

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO	
Propietario: PACHECO RODRIGUEZ HERMAN Número Catastral: 00-02-0897-0386-080 Número Véhicula Inmobiliaria: 167-21816 Área del predio: 2628 m ² Clasificación del Suelo: RURAL Localización: USATAMA Dirección: SANTA INES Datos del solicitante: AIN AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA Número de recibó: 66-2019080365	
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	
Georreferenciado: NO Detalle del Error: NO Curvas de nivel: NO Localización del predio: NO Cuadro de coordenadas: NO Cuadro de rejillas y distancias: NO Cuadro de áreas: NO Identificación de Vecinos de los predios colindantes: NO	
DEFINICIÓN	
AFECCIONES HÍDRICAS Banda Flotante:	SINGULA
AFECCIONES VIALES Plan Vial:	VIA PANAMERICANA 1. Faja de retroceso desde borde de vía (Ley 1286 de 2008). 2. Aterrizaje o de primer orden: Las vías que conforman el sistema Nacional de Carreteras o red vía Nacional 80 metros. 3. Faja de arbolado (Decreto 4966 de 2008) 05 metros. 4. Calzada de desaceleración de ingreso al predio (Decreto 4966 de 2008) 05 metros. NOTA: SE DERECHAMANDO EN VÍNCULO CON EL PLAN DE ZONIFICACIÓN DEL SECTOR DE LA CALZADA EXTERNA DE LA VIA PANAMERICANA
ÁREAS DE RESERVA O ZONA DE PROTECCIÓN:	SINGULA
PATRIMONIO DE INTERÉS CULTURAL	SINGULA
OTRAS AFECCIONES	SINGULA
OBSERVACIONES	



	FORMATO EXPEDICIÓN CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANÍSTICO	Código: FO-DI-0XX
	PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO	Versión: 1
		Página: 2 de 3
Elaboró: Profesional Universitario MEC-CALIDAD	Revisó: Secretario de Planeación Profesional/Universitario	Aprobó: Comité MECI - CALIDAD - Alcalde

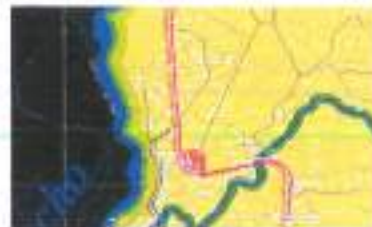
FECHA: 2 DE ABRIL DE 2019

RADICACION: 0078

- Da el cumplimiento a la Norma Sismo Resistencia Colombiana (NSR-1025-2010) Ley 409 del 97 Según su categoría
- Asegurar Factibilidad de servicio públicos, con planes de aguas, agua, al servicio público (acueducto, red eléctrica.)
- El presente concepto de uso de suelo se expide con base en el Acuerdo 28 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. (Manual 1 Artículo 51 del Decreto 1469 de 2010, reemplazado 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

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 PROTECCIÓN
2. ZONA DE CONSERVACIÓN HIDROLÓGICA 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

5. ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL.

Corresponde a las áreas ubicadas en las veredas Ustavea, La parte baja de las veredas La Aguajita, Derrameja, Tierra Negra, Jardín, las veredas Pterocle, El Recuerdo, Dosadoque, Vivero, El Nevillero, San Antonio, la parte baja de las veredas La Palma, Peñón, Saucos, Bebel, las veredas Mosquera, La Venta, La Isla, Gándara, Mestas, Palacios, Guayabal, Bófeca, Guavío. (Ver plano No. 12)

USO PRINCIPAL: Agropecuaria tradicional y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 30% del predio para uso forestal protector - productivo, para preservar la formación de la masa ambiental, contemplando la construcción de césped vivos de un mínimo de cinco (5 00) metros, sembradas con especies ornamentales o forestales.

USO COMPATIBLE: Infraestructura para construcción de Dóccos de Adecuación de tierra, vivienda de propietarios y trabajadores, establecimiento instituciones de tipo rural, granjas escolares, corrales y Minihuasas y proyectos de ganadería itinerante establecidos.



PREDIO TCBG-5-165

16.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

Table with columns: ITEM, DESCRIPCIÓN DEL ÍTEM, UNIDAD, VALOR UNIT, CANTIDAD POR UNIDAD DE M2, VALOR POR M2, TOTAL M2, VALOR SUBTOTAL, and OBSERVACIONES. Includes detailed construction cost breakdown for item 01.

16.4. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

Table with columns: ÍTEM, DESCRIPCIÓN DEL ÍTEM, UNIDAD, VALOR UNIT, CANTIDAD POR UNIDAD DE M2, VALOR POR M2, TOTAL M2, VALOR SUBTOTAL, and OBSERVACIONES. Lists various construction items (02-07) and their associated costs.



PREDIO TCBG-5-165

ID	DESCRIPCIÓN DEL BIEN	VALOR	VALOR UNITARIO	VALOR UNITARIO	VALOR UNITARIO	VALOR UNITARIO	VALOR UNITARIO	VALOR UNITARIO	VALOR UNITARIO
M8	M8. Área edificable con un (1) m ² de ancho y 4.13 m de fondo de 0.25 x 4.13 m	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
M9	M9. Área edificable con un (1) m ² de ancho y 4.13 m de fondo de 0.25 x 4.13 m	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
M10	M10. Área edificable con un (1) m ² de ancho y 4.13 m de fondo de 0.25 x 4.13 m	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
M11	M11. Área edificable con un (1) m ² de ancho y 4.13 m de fondo de 0.25 x 4.13 m	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
M12	M12. Patrón de área edificable con un (1) m ² de ancho y 4.13 m de fondo de 0.25 x 4.13 m	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
M13	M13. Patrón de área edificable con un (1) m ² de ancho y 4.13 m de fondo de 0.25 x 4.13 m	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
M14	M14. Área edificable con un (1) m ² de ancho y 4.13 m de fondo de 0.25 x 4.13 m	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
M15	M15. Área edificable con un (1) m ² de ancho y 4.13 m de fondo de 0.25 x 4.13 m	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
M16	M16. Área edificable con un (1) m ² de ancho y 4.13 m de fondo de 0.25 x 4.13 m	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
M17	M17. Área edificable con un (1) m ² de ancho y 4.13 m de fondo de 0.25 x 4.13 m	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
M18	M18. Área edificable con un (1) m ² de ancho y 4.13 m de fondo de 0.25 x 4.13 m	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
M19	M19. Área edificable con un (1) m ² de ancho y 4.13 m de fondo de 0.25 x 4.13 m	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
M20	M20. Área edificable con un (1) m ² de ancho y 4.13 m de fondo de 0.25 x 4.13 m	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

16.5. PRESUPUESTO TRASLADO

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ									
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU									
5-165									
BIEN	ITEM	Descripción del ítem	unidad	valor unit.	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem
71		Meno de otro	%	20,501.00	4.80	\$ 82,240.00	\$ 80,400.00	\$ 80,400.00	un
		Material de mano	%	50.00		\$ 5,225.40			
		Mano de obra directa	%			\$ 80,400.00			
		Total Construcción	un		1.00	\$ 80,400.00			

**PREDIO TCBG-5-165****16.6. PRESUPUESTO CULTIVOS Y/O ESPECIES**

ESPECIE	DAP (0,10- 0,20 m)	DAP (0,21-0,40m)	DAP (0,40-0,60m)	DAP (> 0,61 m)
PAPAYO	\$14.500	\$58.000	\$116.000	\$145.000
PLATANO	\$3.520	\$14.080	\$28.160	\$ 35.200
PALMA ALEJANDRA	\$16.850	\$67.400	\$134.800	\$168.500
PALMA DE COCO	\$16.850	\$67.400	\$134.800	\$168.500

EUGENIA				
VALOR UNITARIO ESPECIE	DENSIDAD SIEMBRA POR M	DISTANCIA SEMBRADA	# Plantas/Metro lineal	VALOR M
\$ 5.500,00	0,20	3,89	19,45	\$ 27.500

FLOR ORNAMENTAL				
VALOR UNITARIO ESPECIE	DENSIDAD SIEMBRA	AREA SEMBRADA	# Plantas	VALOR M2
\$ 10.000,00	0,3	126,12	420,4	\$ 33.333

ESPECIE	M2
PASTOS NATURALES	\$ 245



16.7. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.

I. CALCULO ESTIMADO DE GASTOS

- 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	\$ 90.468	
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 4.155.468	Traslado servicios publicos Enel, Alcanos y Aguas del Norte
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
5. Impuesto Predial	\$ 0	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
LUCRO CESANTE		
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0	
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE	\$ 4.245.936	

Bogotá, D.C., 17 de diciembre 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



PREDIO TCBG-5-165

**ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS
LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° TCBG-5-165**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 17 de diciembre 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 BOGOTÁ D.C.:

MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ.

SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN.

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO.

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ.

Actuó como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Valor Avalúo
1	TCBG-5-165	\$ 121.223.388

35

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

Se inició la sesión con la exposición del Comisionado, Sr. Diego Monroy Trujillo, sobre las características generales y particulares de los inmuebles objeto de estudio en el Municipio de FUSAGASUGÁ Sector urbano, 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.



PREDIO TCBG-5-165

COMITÉ DE AVALÚOS



DIEGO MONROY RODRÍGUEZ

Representante Legal
Matrícula RNAP F-04-96
RAA AVAL-17035154



SMITH YANINE LOPEZ PABÓN

Miembro Comité
RAA AVAL-1024546304



JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO

Director del proyecto
RAA AVAL-80095537



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ

Perito evaluador
RAA AVAL-1014242133

36

Aprobado
[Handwritten signature]



CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (Antitrámites), artículo 6, parágrafo 3.

CERTIFICADO No.: 4665-743549-23689-2964804
FECHA: 16/7/2020

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

INFORMACIÓN FÍSICA

DEPARTAMENTO:25-CUNDINAMARCA
MUNICIPIO:290-FUSAGASUGÁ
NÚMERO PREDIAL:00-02-00-00-0007-0286-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:00-02-0007-0286-000
DIRECCIÓN:SANTA INES
MATRÍCULA:157-21816
ÁREA TERRENO:0 Ha 2625m2
ÁREA CONSTRUIDA:217.0 m2

INFORMACIÓN ECONÓMICA

AVALÚO:\$ 52,200,000

INFORMACIÓN JURÍDICA

NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	PACHECO RODRIGUEZ HERNAN	CÉDULA DE CIUDADANÍA	000001093589
2	REYES BARRANTES ROSA-INES	CÉDULA DE CIUDADANÍA	000020251454
TOTAL DE PROPIETARIOS:			2

El presente certificado se expide para **CONSORCIO RUTA 40**.

YIRA PÉREZ QUIROZ

JEFE OFICINA DE DIFUSIÓN Y MERCADEO DE INFORMACIÓN

NOTA:

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

De conformidad con el artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, Inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.

Parágrafo. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sana los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, los municipios de Antioquia, el Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO) y el Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), al no ser de competencia de esta entidad.

La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web:

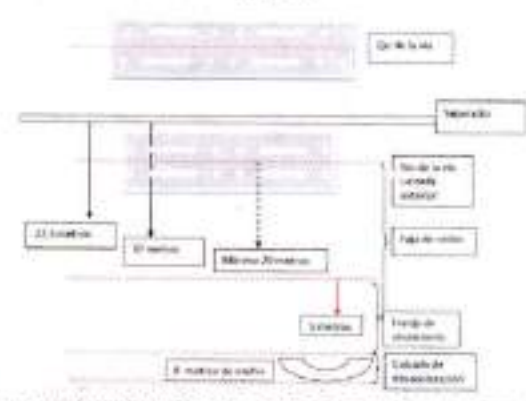
<https://tramites.igac.gov.co/geltramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam>, con el número del certificado catastral.

Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: contactenos@igac.gov.co.

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

FECHA: 2 DE ABRIL DE 2019

RADICACION: 0078

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO	
Propietario: PACHECO RODRIGUEZ HERNAN Número Catastral: 00-02-0007-0286-000 Número Matrícula Inmobiliaria: 157-21816 Área del predio: 2625 m² Clasificación del Suelo: RURAL Localización: USATAMA Dirección: SANTA INES Datos del solicitante: ANI AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRURA Numero de recibo: 08-2019006045	
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	
Georeferenciado: NO Detalles del Entorno: NO Curvas de nivel: NO Localización del predio: NO Cuadro de coordenadas: NO Cuadro de mojones y distancias: NO Cuadro de áreas: NO Identificación de Vecinos de los predios colindantes: NO	
DEFINICIÓN	
AFECTACIONES HIDRICAS Ronda Hidrica	NINGUNA
AFECTACIONES VIALES Plan Vial:	<p style="text-align: center;">VIA PANAMERICANA</p> <ol style="list-style-type: none"> Faja de retro forzoso desde borde de vía (Ley 1228 de 2008). Arteriales o de primer orden: Las vías que conforman el sistema Nacional de Carreteras o red via Nacional. 60 metros. Franja de aislamiento (Decreto 4066 de 2008). 05 metros. Calzada de desaceleración de ingreso al predio (Decreto 4066 de 2008). 08 metros. <div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: center;">NOTA: SE DEBE PARAMENTAR MINMO 33 MTS A PARTIR DEL EJE DE LA CALZADA EXTERNA DE LA VIA PANAMERICANA</p>
AREAS DE RESERVA O ZONA DE PROTECCIÓN:	NINGUNA
PATRIMONIO DE INTERES CULTURAL	NINGUNA
OTRAS AFECTACIONES	NINGUNA
OBSERVACIONES	

H

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

FECHA: 2 DE ABRIL DE 2019

RADICACION: 0078

- Dar cumplimiento a la Normas Sísmo 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

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

5. ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL.

Corresponde a las áreas ubicadas en las veredas Usatama, La parte baja de las veredas La Aguadita, Bermejál, Tierra Negra, Jordán, las veredas Piamonte, El Resguardo, Bosachoque, Viena, El Novillero, San Antonio, la parte baja de las veredas La Palma, Pekin, Sauces, Bethel, las veredas Mosquera, La Venta, La Isla, Sardinás, Mesitas, Palacios, Guayabal, Bóchica, Guavio. (Ver plano No. 12)



USO PRINCIPAL: Agropecuario tradicional y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector – productor, para promover la formación de la malla ambiental, contemplando la construcción de cercas vivas de un mínimo de cinco (5,00) metros, sembradas con especies ornamentales o forestales.



USO COMPATIBLE: Infraestructura para construcción de Distritos de Adecuación de tierra, vivienda de propietarios y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, cuniculas y silvicultura y proyectos de ganadería intensiva estabulada.

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

FECHA: 2 DE ABRIL DE 2019

RADICACION: 0078

USOS CONDICIONADOS: Agricultura mecanizada, cultivos de flores, granjas porcinas, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, minería, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre, siempre y cuando no resulte predios menores a los indicadores por el municipio para tal fin.			
USOS PROHIBIDOS: Usos urbanos y suburbanos, asentamientos industriales de transformación y manufactureros.			
VIVIENDA INTERES SOCIAL (Decreto 076 del 23 de Enero de 2003)			
APLICA	SI	NO	X
OBSERVACIONES			
<ul style="list-style-type: none"> Presentar anteproyecto. Para solicitar proceso de urbanismo, según resolución 1002 de 2010 anexar plano topográfico de la zona, firmado por profesional, plano del proyecto urbanístico, debidamente firmado por arquitecto, verificación expedida por las empresas de servicios públicos domiciliarios, o autoridad municipal o distrital competente indicando la disponibilidad inmediata, estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de erosión en masa e inundaciones ambientales que señalen las medidas de mitigación de riesgos, en predios ubicados en zonas de amenaza de origen geológico o hidrológico y permitan la viabilidad de futuras declaratorias. 		 <p>ARQ. ANNES LOMANA MORENO PROFESIONAL UNIVERSITARIO</p>  <p>ARQ. TANIA B. GUÁSTEROS GIL DIRECCIÓN DE EXPANSIÓN Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DIRECTORA</p>	

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

PROYECTO DE CONCESIÓN	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	UNIDAD FUNCIONAL	5
CONTRATO No.:	APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016	SECTOR O TRAMO	CUCHARAL - PUENTE RÍO BLANCO
PREDIO No.	TCBG-5-165	MARGEN	Izquierda
ABSC. INICIAL	K4+662,9 Km	LONGITUD EFECTIVA	40,15
ABSC. FINAL	K4+703,05 Km		

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE PACHECO RODRIGUEZ HERNAN Y OTRA	CEDULA	1.093.589	MATRICULA INMOBILIARIA	157-25816
		DIRECCION / EMAIL	3124123430 / 3115394248	CEDULA CATASTRAL	2529000020000007028600000000
		DIRECCION DEL PREDIO	SANTA INES		


VEREDA/BARRIO:	USATAMA	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	FUSAGASUGÁ			NORTE	35,99/6,15	INCO Ahora AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (Mj 1-4)/VIA BOGOTÁ - GIRARDOT (Mj 4-5)
DPTO:	CUNDINAMARCA			SUR	46,09	HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE PACHECO RODRIGUEZ HERNAN Y OTRA (Mj 6-12)
Predio requerido para:	TERCER CARRIL	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	RESIDENCIAL / COMERCIAL	ORIENTE	3,63	EFRAIN GIL (Mj 5-6)
		TOPOGRAFIA	Mixta	OCCIDENTE	10,51	ESTEFANY RODRIGUEZ ARIAS (Mj 12-1)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Cobertura en pasto natural	38,54		m ²
Papayo	1		un
Platano	7		un
Cerca viva Eugenia cada 0,20m	3,89		m
Palma Reina (D = 0.20 - 0.40 m)	3		un
Palma de corozo (D = 0.20 - 0.40 m)	4		un
Ornamentales cada 0.30m	126,12		m ²

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
1	C1: Construcción de 1 piso con cimientos en piedra clopea que tiene una altura de 1,30 m y sobre esta placa en concreto de 0,20 m de espesor, columnas en ferrocemento de (0,27 x 0,27) m, muros en bloque ladrillo con pañete y pintura, piso en cerámica de (0,30x0,30) m y cubierta en placa de ferrocemento. Se distribuye: 2 habitaciones, un baño, cocina y sala-comedor; mesón en cocina en forma de "L" con altura de 0,86 m, ancho de 0,50 m y longitud total de 2,05 m lavaplatos en acero inoxidable, salpicadero en cerámica y cenefas decorativas, baño; cerámica de piso a techo con mobiliario sencillo, 3 ventanas de (1,49 x 1) m, una ventana de (0,80 x 0,49) m y otra de (0,90 x 0,50) m puerta de acceso en metal de (1,94 x 0,88) m, 3 puertas en madera aglomerada de (1.80 x 0.70) m.	34,17	m ²
TOTAL AREA CONSTRUIDA		34,17	M²

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
1	M1: Muro en concreto con altura de 3,10 m y columnas cada 2,50m en ferro concreto de misma altura y medidas de (0,20 x 0,25)m.	6,74	m
2	M2: Muro en concreto con altura de 2 m y espesor de 0,30 m	14,10	m
3	M3: Muro en concreto con altura de 1,90 m y espesor de 0,30 m	9,04	m
4	M4: Zona de lavandería con piso en placa de cemento con espesor de 0,15 m y baldosa, muros en bloque, pañete y pintura con altura de 1,85 m y espesor de 0,13 m la longitud total del muro es de 6,95m; también cuenta con un muro de 1,06 m de altura y espesor de 0,15 m para una longitud total de 2,21 m. Cubierta en teja de zinc. Al interior lavadero en concreto prefabricado cuyas medidas son (0,66 x 0,60 x 0,29) m y bases de ladrillo de (0,30 x 0,60)m y espesor de 0,11 m.	9,10	m ²
5	M5: Zona dura en cemento de forma irregular con un espesor de 0,08 m	20,12	m ²
6	M6: Escalera con 9 escalones en bloque ladrillo, pañete y baldosa con un ancho de 0,97 m paso de 0,25 m y contrapaso de 0,17 m pasamanos metálico de ángulo recto con altura de 0,90 m y longitud total de 5,09 m	1	un
7	M7: Muro en bloque ladrillo con un segmento que tiene altura de 0,84 m y longitud de 1,90 m y otro con altura de 2 m y longitud de 2,25 m	4,15	m
8	M8: Placa en ferrocemento de (2,85 x 1) m y espesor de 0,12 m con baldosa de (0,30 x 0,30)m.	2,89	m ²

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?	SI/NO
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	NO
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	NO
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?	NO
De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?	N/A

FECHA DE ELABORACIÓN:	22/01/2021
Elaboró:	 Blanca Paz M.P. 25222-339413 CND
Revisó y Aprobó:	Ing. Cesar Augusto López Galán M.P. 25222-21137 CND

AREA TOTAL TERRENO	2339,17 m ²
AREA REQUERIDA	306,16 m ²
AREA REMANENTE	0,00 m ²
AREA SOBRANTE	2033,01 m ²
AREA TOTAL REQUERIDA	306,16 m ²

OBSERVACIONES:

* La vereda se toma de la escritura pública No.291 del 16/02/2009 de la notaría primera de Fusagasugá

*De conformidad con la escritura pública 864 del 14/05/1986 notaría 1 de Fusagasugá, se estableció una servidumbre de agua para surtir al predio vecino. Así las cosas, se hizo el reconocimiento en campo sin identificar dicha manguera, por lo que no se reconoce la afectación de dicha servidumbre sobre la zona de requerimiento.

*De conformidad con los títulos de adquisición el lindero por el norte tiene una extensión de 35,99 m colindando con la vía, sin embargo; con el trabajo de campo, se pudo determinar que el lindero con la vía tiene una extensión de 42,14 m, hallando una diferencia de 6,15 m. Estos linderos se definen con muros y cercas vivas presentes al momento de la visita.

*Los números de contacto pertenecen a la señora Inés reyes, los correos electrónicos pachecoreyesfelix@gmail.com ; alfonsopachecop10@gmail.com pertenecen a los hijos de la propietaria.

*En el certificado catastral se encuentra asignado la matrícula 157-21816, el cual no corresponde a la información correcta del predio. Se debe solicitar ante la entidad la rectificación de dicha información.

*La topografía del área requerida plano 278,60m² ondulada 27,56 m², es de aclarar que la rasante de la vía esta eleva con respeto a la construcción.

* Mediante Escritura Pública No. 291 del 16 de febrero de 2009 otorgada en la Notaría Primera de Fusagasugá Cundinamarca realizó una compraventa parcial de 285.88 m² a favor de INCO ahora Agencia Nacional de Infraestructura que corresponde al colindante norte.


**PROYECTO**

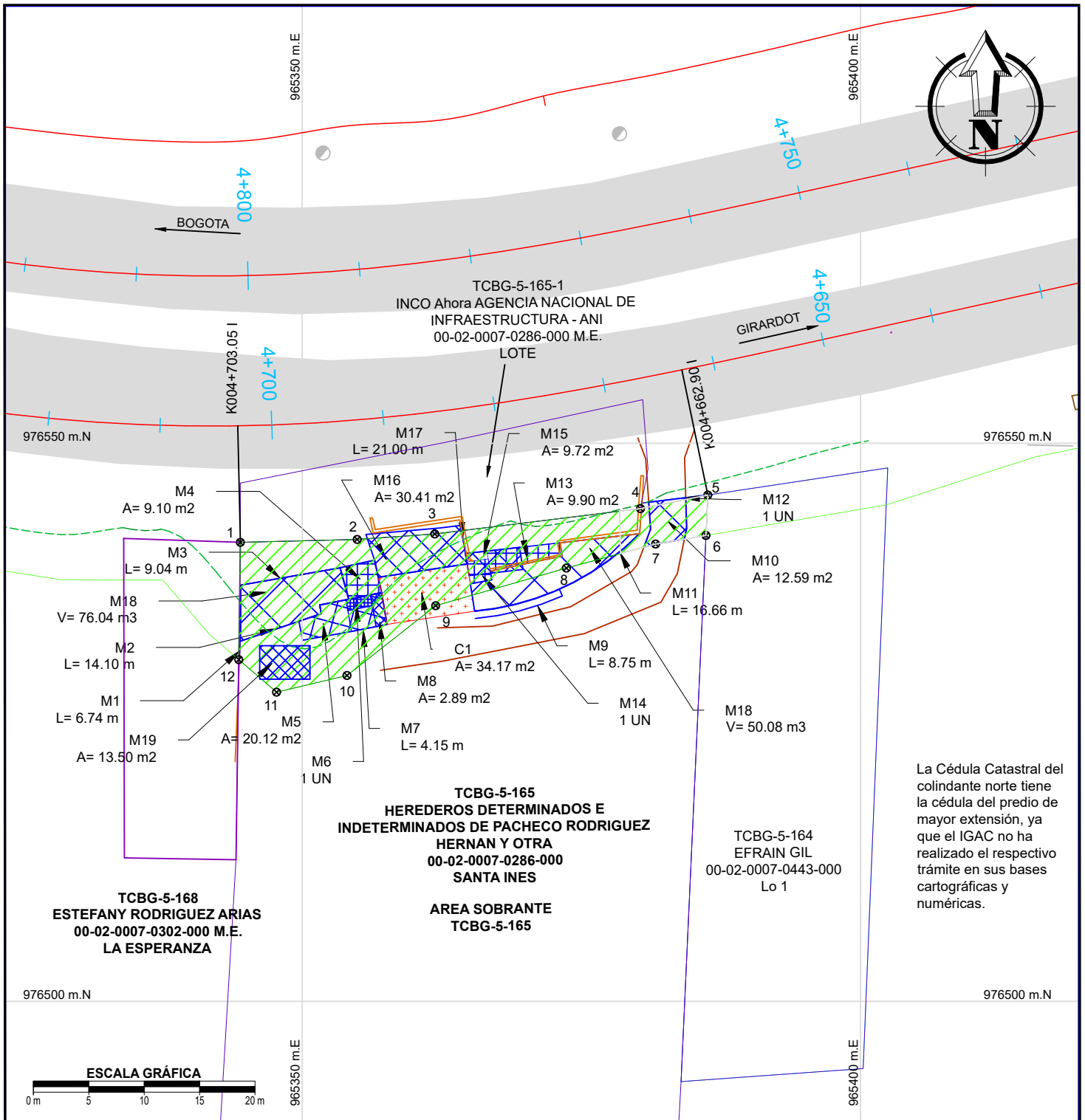
AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

FICHA PREDIAL

TCBG-5-165

ANEXO FICHA PREDIAL: REPORTE DIFERENCIA DE ÁREAS Y LINDEROS**REPORTE DIFERENCIA DE ÁREAS Y LINDEROS**

ÁREA REPORTADA EN EL CERTIFICADO CATASTRAL	ÁREA REGISTRADA EN EL TÍTULO DEL PREDIO	CONCEPTO TÉCNICO
0 Ha. 2625,00 m ²	2.339,17 m ²	Según la tradición a 20 años y de conformidad con la Escritura Pública 291 del 16 de febrero de 2009 de la notaria primera de Fusagasugá el área del predio es de 2339,17 m ² . De acuerdo a lo consignado en el certificado catastral del predio, el área del inmueble es de 0 Ha 2625 m ² . La diferencia de áreas entre el certificado catastral y Escritura Pública 291 del 16 de febrero de 2009 de la notaria primera de Fusagasugá es de 285,83 m ² .
REVISÓ Y APROBÓ	ELABORÓ	La diferencia de áreas se debe a la compra realizada por la NCO ahora Agencia Nacional de Infraestructura mediante Escritura Pública 291 del 16 de febrero de 2009 de la notaria primera de Fusagasugá la cual no ha sido actualizada en las bases catastrales e IGAC. Teniendo en cuenta la diferencia existente entre las áreas de terreno señaladas en los títulos traslaticios del predio, el certificado catastral; se recomienda al propietario, de ser necesario, solicitar a la Entidad Pública correspondiente, efectuar la respectiva actualización de cabida y linderos.
Ing. CESAR AUGUSTO LÓPEZ M.P: 25222-21137 CND	 Blanca Paez M.P. 25222-339413 CND	
FECHA:	FECHA DE ELABORACIÓN: 22/01/2021	



La Cédula Catastral del colindante norte tiene la cédula del predio de mayor extensión, ya que el IGAC no ha realizado el respectivo trámite en sus bases cartográficas y numéricas.

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-116091 CND

APROBÓ: CESAR AUGUSTO LÓPEZ GALÁN
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-21137 CND

INTERVENIDORA: **ANI** **SEG SAS** CONSORCIO SEG-INCOPLAN

CONCESIONARIO: **VIA 4000**

DISENO Y CONSTRUCCION: **4000**

ELABORÓ: BLANCA PAEZ
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-339413 CND

DIBUJÓ: BLANCA PAEZ
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-339413 CND

PROPIETARIO:
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
DE PACHECO RODRIGUEZ HERNAN Y OTRA

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	---	LINEA ALTA TENSION	---

CUADRO DE AREAS (M2)

AREA REQUERIDA	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:
306.16 M2	2339.17 M2	34.17 M2	2033.01 M2	0.00 M2

FECHA ELAB.:
22/01/2021

ESCALA:
1:500

UNIDAD FUNCIONAL:
5

PLANO:
1 de 2

No. CATASTRAL
252900002000000070286000000000

FICHA GRAFICA No.
TCBG-5-165

COORDENADAS			
PTO	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	976541.12	965344.47	10.46
2	976541.38	965354.93	
3	976541.87	965361.88	6.97
4	976544.14	965380.30	18.56
5	976545.36	965386.33	6.15
6	976541.74	965386.16	3.63
7	976540.97	965381.65	4.58
8	976538.82	965373.66	8.27
9	976535.45	965361.96	12.18
10	976529.19	965354.01	10.11
11	976527.70	965347.70	6.49
12	976530.61	965344.32	4.46
1	976541.12	965344.47	10.51
AREA REQUERIDA (m2)=			306.16

COORDENADAS			
PTO	NORTE	ESTE	DIST (m.)
A	976534.96	965365.44	7.93
B	976533.77	965357.60	
C	976536.62	965357.11	2.89
D	976537.99	965356.82	1.40
E	976539.19	965364.78	8.06
F	976534.96	965365.44	4.29
A	976534.96	965365.44	0.00
AREA REQUERIDA (m2)=			34.17

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT		REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25222-116091 CND	CONVENCIONES				
APROBÓ: CESAR AUGUSTO LÓPEZ GALÁN ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25222-21137 CND		BORDE 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: LINEA ALTA TENSION:			
INTERVENTORIA: ANI CONSORCIO SEG-INOPLAN		CONCESIONARIO:	DISENO Y CONSTRUCCION:				
ELABORÓ: BLANCA PAEZ ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25222-339413 CND		PROPIETARIO: HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE PACHECO RODRIGUEZ HERNAN Y OTRA					
DIBUJÓ: BLANCA PAEZ ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25222-339413 CND		CUADRO DE AREAS (M2)		FECHA ELAB.: 22/01/2021	UNIDAD FUNCIONAL: 5		
AREA REQUERIDA: 306.16M2	AREA TOTAL: 2339.17 M2	AREA CONST: 34.17 M2	AREA SOBR: 2033.01 M2	AREA REMAN: 0.00 M2	ESCALA: -----	PLANO: 2 de 2	No. CATASTRAL 252900002000000070286000000000
FICHA GRAFICA No. TCBG-5-165							