



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000023991

Bogotá D.C.,

Señores:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR LUIS EURÍPIDES CUECA (C.C. No. 467.095)

Predio denominado LOTE "A" (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Vereda La Puerta (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Municipio de Fusagasugá (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

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 aclaración a la Oferta Formal de Compra No. 202250000015931 del 16 de marzo de 2022. Predio TCBG-3-261

Respetados señores:

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

En virtud de lo anterior, el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, el día 16 del mes de marzo del año 2022 expidió la aclaración a la Oferta Formal de Compra No. 202250000015931 por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un predio denominado Lote A, ubicado en la Vereda La Puerta del Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, localizado en las abscisas: Inicial K015+761,83– Abscisa Final: K015+769,83; localizado en el margen izquierdo, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. **157-50869** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Cedula Catastral No. 252900001000000020293000000000, cuyo titular del derecho real de dominio es el señor **LUIS EURÍPIDES CUECA** quien en vida se identificó con cedula de ciudadanía C.C. 467.095 en calidad de titular inscrito.

Que el día 17 del mes de marzo del año 2022, se envió al predio la citación con radicado No. 202250000015941, 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. 202250000023991

empresa de correo certificado 4-72, con número de guía CU001945846CO, citación que fue recibida en su lugar de destino el día 19 de marzo del año 2022 y y donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal, 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 21 de marzo de 2022 hasta su fecha de desfijación 25 de marzo 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) 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 procederá a notificar mediante aviso a través del envío integro de la misma, junto con el avalúo comercial correspondiente.

Así mismo, y en virtud de lo consignado en el artículo 69 ibidem, se emite el presente Aviso ante la imposibilidad de notificar a los herederos determinado e indeterminados de LUIS EURÍPIDES CUECA, quien en vida se identificó con cedula de ciudadanía N° 467.095, y a los herederos determinados que a la fecha del presente aviso no hubiesen acreditado el parentesco con el fallecido propietario; en consecuencia, y en virtud a lo consignado en el artículo 69 ibidem, se procede a publicar el presente aviso junto con la copia íntegra de la oferta formal de compra en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.

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

Atentamente,



FRANCOIS 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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000015931

Bogotá D.C.,

Señores:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR LUIS EURÍPIDES CUECA (C.C. No. 467.095)

Predio denominado LOTE "A" (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Vereda La Puerta (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Municipio de Fusagasugá (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

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 **ACLARACIÓN A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA** No. 202050000029171 del 27 de noviembre de 2020, notificada el 30 de noviembre de 2020 a los herederos determinados del señor **LUIS EURÍPIDES CUECA**, de una franja de terreno junto con su construcción principal ubicada en las siguientes abscisas: Inicial K015+761,83 y Final K015+769,83, localizado en el margen Izquierdo del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT**, Unidad Funcional 3, a segregarse del Predio denominado LOTE "A" (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), ubicado en la Vereda La Puerta (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de Fusagasugá (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **252900001000000020293000000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-50869** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-3-261**.

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. 20225000015931

Respetados señores:

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

De acuerdo con el mencionado Contrato de Concesión y con fundamento en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI** ha delegado a **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, la totalidad del proceso de adquisición predial de los inmuebles necesarios para la ejecución del mencionado Proyecto Vial.

El día 30 de noviembre de 2020, se notificó personalmente a los herederos determinados del señor **LUIS EURIPIDES CUECA**, es decir, al señor FABIO ALIRIO CUECA MARTINEZ mayor de edad identificado con Cédula de ciudadanía No. 79.306.889 expedida en Bogotá, quien actúa en nombre propio y representación de los señores HUGO HUMBERTO CUECA MARTINEZ identificado con Cédula de ciudadanía No. 79.101.653 de Bogotá, TIRSO HERNAN CUECA MARTINEZ identificado con Cédula de ciudadanía No. 230.921 de Bogotá, DORA UNICE CUECA identificada con Cédula de ciudadanía No. 35.313.720 de Bogotá, mediante poder con nota de presentación personal de las personas antes nombradas, de fecha diez (10) de septiembre de 2020 de la Notaria Primera de Fusagasugá y de NILSON CUECA MARTINEZ identificado con Cédula de ciudadanía No. 73.085.886 de Cartagena, mediante poder con nota de presentación personal de fecha diecisiete (17) de septiembre de 2020 de la Notaria Sesenta y tres (63) de Bogotá, de la Oferta Formal de Compra No. 20205000029171 de fecha 27 de noviembre de 2020, sin embargo, no se surtió la notificación de los herederos indeterminados del causante en debida forma como lo establece el Artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, ni la notificación de la señora EMMA MARTINEZ de CUECA cónyuge supérstite, circunstancia que motivó la elaboración de un nuevo avalúo y proceder a realizar la aclaración a la oferta formal de compra.

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000015931

Así las cosas, mediante el presente, el Concesionario se permite dar alcance a la Oferta Formal de Compra No. 202050000029171 de fecha 27 de noviembre de 2020, 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-3-261, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado LOTE "A" (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), ubicado en la Vereda La Puerta (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de Fusagasugá (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Departamento de Cundinamarca, dicho terreno cuenta con un área requerida de **CIENTO UNO COMA SESENTA METROS CUADRADOS (101,60 M²)**, junto con su construcción principal.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.**, el 03 de diciembre de 2021, por la suma de **CIENTO OCHENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS SESENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$181.398.360,00)** correspondiente al avalúo del área de terreno junto con su construcción principal presente en la franja de terreno objeto, así:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m2	101,60	\$ 148.000	\$ 15.036.800
TOTAL TERRENO				\$ 15.036.800
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m2	203,60	\$ 817.100	\$ 166.361.560
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 166.361.560
TOTAL AVALUO				\$ 181.398.360

Adicionalmente, se reconoce la suma de **DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$254.666,00)**,

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000015931

que corresponde al valor de daño emergente por Desconexión de servicios Públicos (Traslado de contadores Emserfusa, Aguas de Chinauta, y Enel), 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, así:

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0	
2. Desmante, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0	
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 254.666	Traslado contadores Emserfusa, Aguas de Chinauta y Enel
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
5. Impuesto Predial	\$ 0	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
LUCRO CESANTE		
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE	\$ 254.666	

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.

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

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000015931

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

Por otra parte, el Artículo 61 de la Ley 388 de 1997, y en concordancia con Artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 que fue modificado por el Artículo 10° de la Ley 1882 de 2018, el cual 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.

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000015931

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.

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 existen las siguientes limitaciones, medidas cautelares y/o gravámenes, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-50869 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá:

- Medida cautelar, consistente en el embargo con acción personal, mediante el oficio No. 1154 del 09 de junio del 2000, proferida por el Juzgado 53 Civil Municipal de Bogotá, a favor del señor ALFONSO CORTES URBANO debidamente registrado en la anotación No. 002.
- Medida cautelar, consistente en la Oferta Formal de Compra en Bien Rural, mediante oficio No. 29171 del 05 de enero de 2021, proferida por la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI, debidamente registrado en la anotación No. 003.

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

Contra el presente comunicado no procede recurso alguno, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61 de la Ley 388 de 1997 en concordancia con el inciso primero del artículo



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000015931

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-3-261, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el 03 de diciembre 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.

Proyecto: CR40.

Revisó: EM

GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |





AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT



UNIDAD FUNCIONAL:	3
PREDIO No. :	TCBG-3-261
NOMBRE PROPIETARIO:	LUIS EURIPIDES CUECA
DIRECCION PREDIO:	LT A


No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UN
1	C1: Construcción de dos niveles y terraza con estructura en vigas y columnas de ferroconcreto, muros en bloque pañetado y pintado , pisos enchapados en baldosa, cubierta en placa de concreto, cuenta en el primer piso con 1 local comercial con baño, 1 bodegas, cocineta, baño, 2 habitaciones usadas como bodega, en el segundo piso la construcción presenta una claraboya de 2,20 m por 2,18 m para proporcionar luz al primer piso y un voladizo de 8,00 m por 0,65 m, allí se encuentra la unidad residencial compuesta por 1 habitación principal con baño, 2 habitaciones, sala comedor, cocina con enchape en baldosa y un mesón enchapado y con fachaleta de ladrillo, 1 baño social en obra gris, y terraza donde está un lavadero de 1.50 m por 1.02 m por 0.45 m de altura sobre bloques, presenta un tanque plástico para almacenamiento de agua con capacidad de 500L soportado sobre una estructura en bloques y placa de concreto de 2,05 m x 1,96 m y altura de 2,15 m, con cerramiento en reja metálica de 11,95 m de largo por 0,96 m de altura y muro en bloque pañetado y pintado de 15,85 m de longitud y 0,86 m de altura. Carpintería metálica en puertas y ventanas.	203,60	m2

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UN

No.	DESCRIPCION CULTIVOS Y ESPECIES	CANTIDAD	UN

ING. IRIS PATRICIA CAJAMARCA CESPEDES
MP: 25222-370135 CND

REPRESENTANTE DEL CONCESIONARIO

	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	CÓDIGO C40-00001-A0	
	REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL	FECHA: 2018-01-07	Página 1 de 10

Fecha	28/03/2020
Predio	TCBG-3-261



Descripción
Vista del área requerida del predio.




Descripción -
Vista del área requerida del predio y de C1 construcción.



Descripción
Vista de C1 construcción.



Descripción
Vista de C1 construcción y actividad comercial.

	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	CÓDIGO C40-00001-A0		
		REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL	FECHA: 2018-01-07	Página 2 de 10

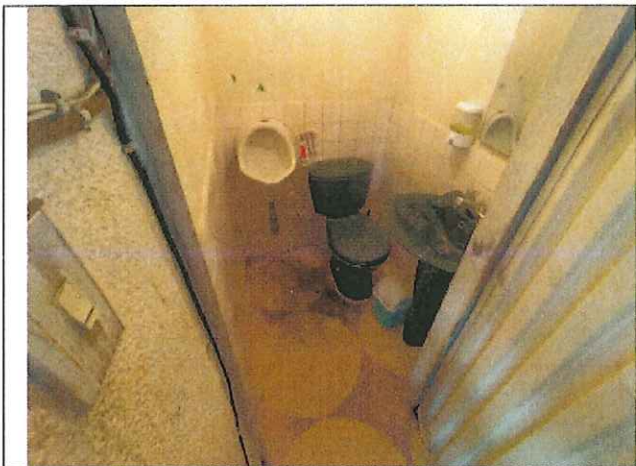
Fecha	28/03/2020
Predio	TCBG-3-261



Descripción
Vista de M1 corredor




Descripción
Vista de C1 y actividad comercial.



Descripción
Vista de C1 baño local.



Descripción
Vista al interior de C1 bodega

	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	CÓDIGO C40-00001-A0	
	REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL	FECHA: 2018-01-07	Página 3 de 10

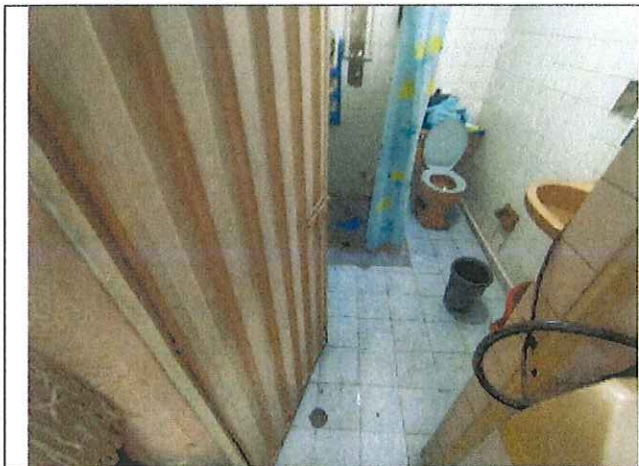
Fecha	28/03/2020
Predio	TCBG-3-261



Descripción
Vista al interior de la construcción C1.




Descripción
Vista de cocina en C1.



Descripción
Vista de baño en C1.



Descripción
Vista de bodega en C1.

	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	CÓDIGO C40-00001-A0	
	REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL	FECHA: 2018-01-07	Página 4 de 10

Fecha	28/03/2020
Predio	TCBG-3-261



Descripción
Vista de bodega en C1.




Descripción
Vista al interior escaleras de C1 a piso 2.



Descripción
Vista de baño piso 2



Descripción
Vista habitación principal

	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	CÓDIGO C40-00001-A0	
	REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL	FECHA: 2018-01-07	Página 5 de 10

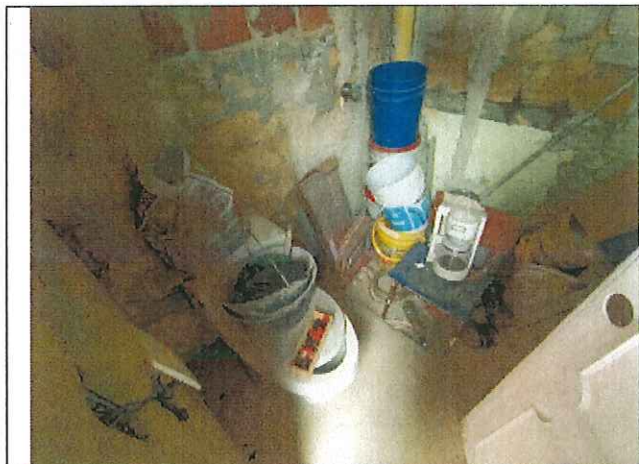
Fecha	28/03/2020
Pedio	TCBG-3-261



Descripción
Vista de habitación




Descripción
Vista de habitación



Descripción
Vista de baño en obra gris



Descripción
Vista de sala comedor

	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	CÓDIGO C40-00001-A0	
	REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL	FECHA: 2018-01-07	Página 6 de 10

Fecha	28/03/2020
Predio	TCBG-3-261



Descripción
Vista de cocina



Descripción
Vista de cocina



Descripción
Vista de escaleras a terraza



Descripción
Vista de terraza

	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	CÓDIGO C40-00001-A0		
		REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL	FECHA: 2018-01-07	Página 7 de 10

Fecha	28/03/2020
Predio	TCBG-3-261



Descripción
Vista de terraza




Descripción
Vista de lavadero, tanque de almacenamiento y estructura

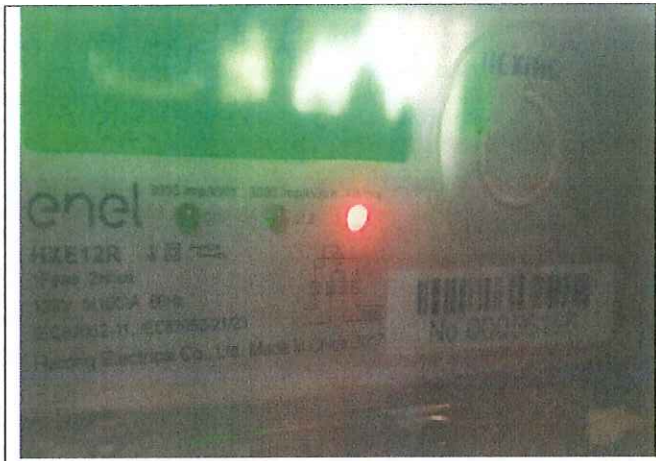


Descripción
Vista de medidor de energía



Descripción
Vista de medidor de energía

	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	CÓDIGO C40-00001-A0	
	REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL	FECHA: 2018-01-07	Página 8 de 10



Descripción
Vista de medidor de energía



Descripción
Vista medidor de agua.



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

REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL

CÓDIGO
C40-00001-A0

FECHA: 2018-01-07 Página 9 de 10

Fecha	28/03/2020
Predio	TCBG-3-261

No. 583725269-2

1 de 1

CLIENTE: ESCALA ESPERANZA KM67 E - FUSAGUAGA - ACROPOLIS

TOTAL A PAGAR: \$739.100 CONTRIBUCION: \$120.340 PAGO OPORTUNO: 02 MAR/2020 FECHA SUSPENSIÓN: 06 MAR/2020

EVOLUCION DEL CONSUMO

PERIODO FACTURADO: 28 FEB/2020 A 25 FEB/2020
 TIPO LIQUIDACION: Mensual
 TIPO DE LECTURA: Real
 ANOMALIA: Normal
 CONSUMO PROMEDIO ULTIMOS 6 MESES: 1099
 PROXIMA LECTURA: 25 MAR/2020

INFORMACION DEL CONSUMO

TIPO MEDIDA	LEC. ACTUAL	LEC. ANTERIOR	DIFERENCIA	FACTOR	ENERGIA CONS.	ENERGIA FACT.
EAPP	3239	3133	1023	1	1023	1023
ENPT	26859	26655	804	1	804	792

FECHA DE EMISION: 26 FEB/2020 TOTAL CONSUMO: 60461317

INFORMACION DE INTERES

ESTIMADO CLIENTE: La tarifa final es de \$535.2820 KWh

Gr: 2.1.596 Tr: 33.622 Di: 181.2888
 Cv: 47.8978 Pb: 41.0477 R: 0.0654
 Cti: 5.15.2879 Cf: 0

TARIFA MES: 196/2020 VALOR kWh Prom: 533.282

INFORMACION TECNICA

RUTA LECTURA: 4000215120386
 RUTA REPARTO: 4000215120386
 ESTRATO: 0
 CIRCUITO TIPO: N1110 - E14400011
 CARGA (KW): 0
 SERVICIO: Estándar

DETALLE DE CUENTA

CONCEPTO	SUBTOTAL
CONSUMO DE ENERGIA	
535.2820 Valor kWh x 1317 (Consumo en kWh)	\$691.703
CONTRIBUCION COMERCIAL - SENCILLA ACTIVA (20%)	\$109.753
CONTRIBUCION COMERCIAL - SENCILLA REACTIVA (20%)	\$10.587
SOBRE TASA ART. 313 LEY 1955/2019	\$4.100
SUBTOTAL VALOR CONSUMO	\$716.143
INTERES POR MOROSIDAD (28.59%)	\$6.48
INTERES POR TASA (RE-56% - NO RE-28.59% EA)	\$3.241
RETROACTIVO SOBRE TASA ART. 313 LEY 1955/19	\$4.224
ALUMBRADO PUBLICO ART. 19.1 PAR. 2 CCU	\$4.348
AJUSTE A LA DEUDA CREDITO	(5.4)
ESTE MES LA ENERGIA QUE DISFRUTASTE, TE COSTO \$ 25.934 DIARIOS	\$12.957
SUBTOTAL VALOR OTROS	\$0
SUBTOTAL VALOR DESCUENTOS	\$0
SUBTOTAL CONCEPTOS ENERGIA	\$739.100
CONCEPTO: PORTAFOLIO DE PRODUCTOS Y BENEFICIOS	\$0
SUBTOTAL PORTAFOLIO	\$0

Descripción
Vista de recibo de servicio de energía eléctrica

1 de 1

CLIENTE: ESCALA ESPERANZA KM67 E - FUSAGUAGA - ACROPOLIS

TOTAL A PAGAR: \$0.820 PAGO OPORTUNO: 02 MAR/2020 FECHA SUSPENSIÓN: 06 MAR/2020

EVOLUCION DEL CONSUMO

PERIODO FACTURADO: 28 FEB/2020 A 25 FEB/2020
 TIPO LIQUIDACION: Mensual
 TIPO DE LECTURA: Real
 ANOMALIA: Normal
 CONSUMO PROMEDIO ULTIMOS 6 MESES: 27
 PROXIMA LECTURA: 25 MAR/2020

INFORMACION DEL CONSUMO

TIPO MEDIDA	LEC. ACTUAL	LEC. ANTERIOR	DIFERENCIA	FACTOR	ENERGIA CONS.	ENERGIA FACT.
EAPP	73507	19477	25	1	25	25

FECHA DE EMISION: 26 FEB/2020 TOTAL CONSUMO: 60461317

INFORMACION DE INTERES

ESTIMADO CLIENTE: La tarifa final es de \$535.2820 KWh

Gr: 2.1.596 Tr: 33.622 Di: 181.2888
 Cv: 47.8978 Pb: 41.0477 R: 0.0654
 Cti: 5.15.2879 Cf: 0

TARIFA MES: 196/2020 VALOR kWh Prom: 533.282


INFORMACION TECNICA

RUTA LECTURA: 4000215120386
 RUTA REPARTO: 4000215120386
 ESTRATO: 0
 CIRCUITO TIPO: N1110 - E14400011
 CARGA (KW): 0
 SERVICIO: Estándar

DETALLE DE CUENTA

CONCEPTO	SUBTOTAL
CONSUMO DE ENERGIA	
535.2820 Valor kWh x 25 (Consumo en kWh)	\$13.385
SOBRE TASA ART. 313 LEY 1955/2019	\$1.00
SUBTOTAL VALOR CONSUMO	\$13.485
INTERES POR MOROSIDAD (RE-56% - NO RE-28.59% EA)	\$16
RETROACTIVO SOBRE TASA ART. 313 LEY 1955/19	\$128
ALUMBRADO PUBLICO ART. 19.1 PAR. 2 CCU	\$7.187
AJUSTE A LA DEUDA CREDITO	(5.4)
ESTE MES LA ENERGIA QUE DISFRUTASTE, TE COSTO \$ 482 DIARIOS	\$12.957
SUBTOTAL VALOR OTROS	\$7.338
SUBTOTAL VALOR DESCUENTOS	\$0
SUBTOTAL CONCEPTOS ENERGIA	\$20.820
CONCEPTO: PORTAFOLIO DE PRODUCTOS Y BENEFICIOS	\$0
SUBTOTAL PORTAFOLIO	\$0

Descripción
Vista recibo de servicio de energía eléctrica.

	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	CÓDIGO C40-00001-A0	
	REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL	FECHA: 2018-01-07	Página 10 de 10

Fecha	28/03/2020
Predio	TCBG-3-261

EMPRESA DE SERVICIOS PÚBLICOS DE FUSAGASUGA - EMSEFUSA E.S.P.
 NIT. 890.680.053-6 Somos Autorretenedores.
 según resolución N° 0547 Del 25 De Enero De 2002
 EMSEFUSA E.S.P. Avenida las palmas N° 4-66 Fusagasuga (CUNDINAMARCA)
 PBX: 987 98 77 PLANTAS, LA VENTA 987 5722 - CENTRAL 987 2577 PEKIN 987 3922 www.emsefusa.com.co

CÓDIGO INTERNO 1223317 **PERIODO** 18/05/2019-05/10/2019
FACTURA DE VENTA 7595855 **PAGUESE ANTES DE** 28/10/2019
VALOR A PAGAR 21.858

USUARIO CUECA LUIS BURIPDES **COD RUTA** 40112960000
DIRECCION N° 67 POR LA ESPERANZA & CHINAGA

CICLO 4 **LECTOR** 4458 **ULTIMOS CONSUMOS - M3**
 ESTRATO 4-CUATRO **ATRASOS** 0 **AGOSTO** 11 **SEPTIEMBRE** 9
 USO 1-RESIDENCIAL **FECHA LECT** 25/10/2019 **OCTUBRE** 12 **NOVIEMBRE** 14
 N° MEDIDOR 801515229 **FECHA SUSEP** 29/10/2019 **DICIEMBRE** 15 **ENERO** 15

LECT. ANTERIOR	LECT. ACTUAL	CONSUMO	PROMEDIO
1413	1423	10	13

DESCRIPCIÓN	TARIFA	TOTAL A CREDITO	TOTAL A CANCELAR
CARGO FIJO		4.532	0
CARGO BASICO	1.853	18.532	0
CONSUMO COMPLEM.	1.853	0	0
CONSUMO Suntuario	1.853	0	0
TASA AMBIENTAL	0	0	0
(*) SUBSIDIO		0	0
(*) CONTRIBUCION		0	0
SUB TOTAL		23.864	0

SERVICIO DE ASEO

OPERADOR ASEO	TRRA	TEL	TLU	TRT	TRF	TAF	TTL	TR
OPERADOR ASEO: ESPERANZA	0	0	0	0	0	0	0	0
C.F.T.	0	0	0	0	0	0	0	0
C.V.N.A.	0	0	0	0	0	0	0	0
V.B.A.	0	0	0	0	0	0	0	0
TR.B.L.	0	0	0	0	0	0	0	0
TR.L.U.	0	0	0	0	0	0	0	0

OTROS CARGOS

DESCRIPCIÓN	VALOR
ASISTE AL FEB	23.858
	0
	0
	-14
	0

51 21 OCT. 2018 PROCESADO

Descripción
Vista de recibo de servicio de Acueducto

AGUAS CHINAGA
 DIRECCION C. CENTRAL FRENTE AV. EUCLIPITOS Cod. Pos 75014428
RETIENDA EL RETORNO

FACTURA N° 349200 **PERIODO FACTURADO** ENE - FEB 2020 **CÓDIGO** 0205020 - 1003805

CONCEPTO	VALOR
MANTENIMIENTO Y SERVICIO	47.700
ASEO	39.000

PAGO OPORTUNO HASTA 20/MAR/2020 **TOTAL A PAGAR** 86700
EVITE SUSPENSIÓN CANCELE ANTES DE 17/MAR/2020 **TOTAL A PAGAR** 87100

AGUAS CHINAGA **FACTURA N°** 349200 **PERIODO FACTURADO** ENE - FEB 2020 **CÓDIGO** 0205020 - 1003805

PAGO OPORTUNO HASTA 20/MAR/2020 **TOTAL A PAGAR** 86700
EVITE SUSPENSIÓN CANCELE ANTES DE 17/MAR/2020 **TOTAL A PAGAR** 87100

AGUAS CHINAGA **FACTURA N°** 349200 **PERIODO FACTURADO** ENE - FEB 2020 **CÓDIGO** 0205020 - 1003805

PAGO OPORTUNO HASTA 20/MAR/2020 **TOTAL A PAGAR** 86700
EVITE SUSPENSIÓN CANCELE ANTES DE 17/MAR/2020 **TOTAL A PAGAR** 87100

(415) 770998008878(6020)1003805 (3900) 0000086700 (98) 20200320
27/MAR/2020 87100
 (415) 770998008878(6020)1003805 (3900) 0000087100 (98) 20200327

Descripción
Vista recibo de servicio de acueducto

REGISTROS 1 Y 2



TCBG-3-261



REGISTRO 1

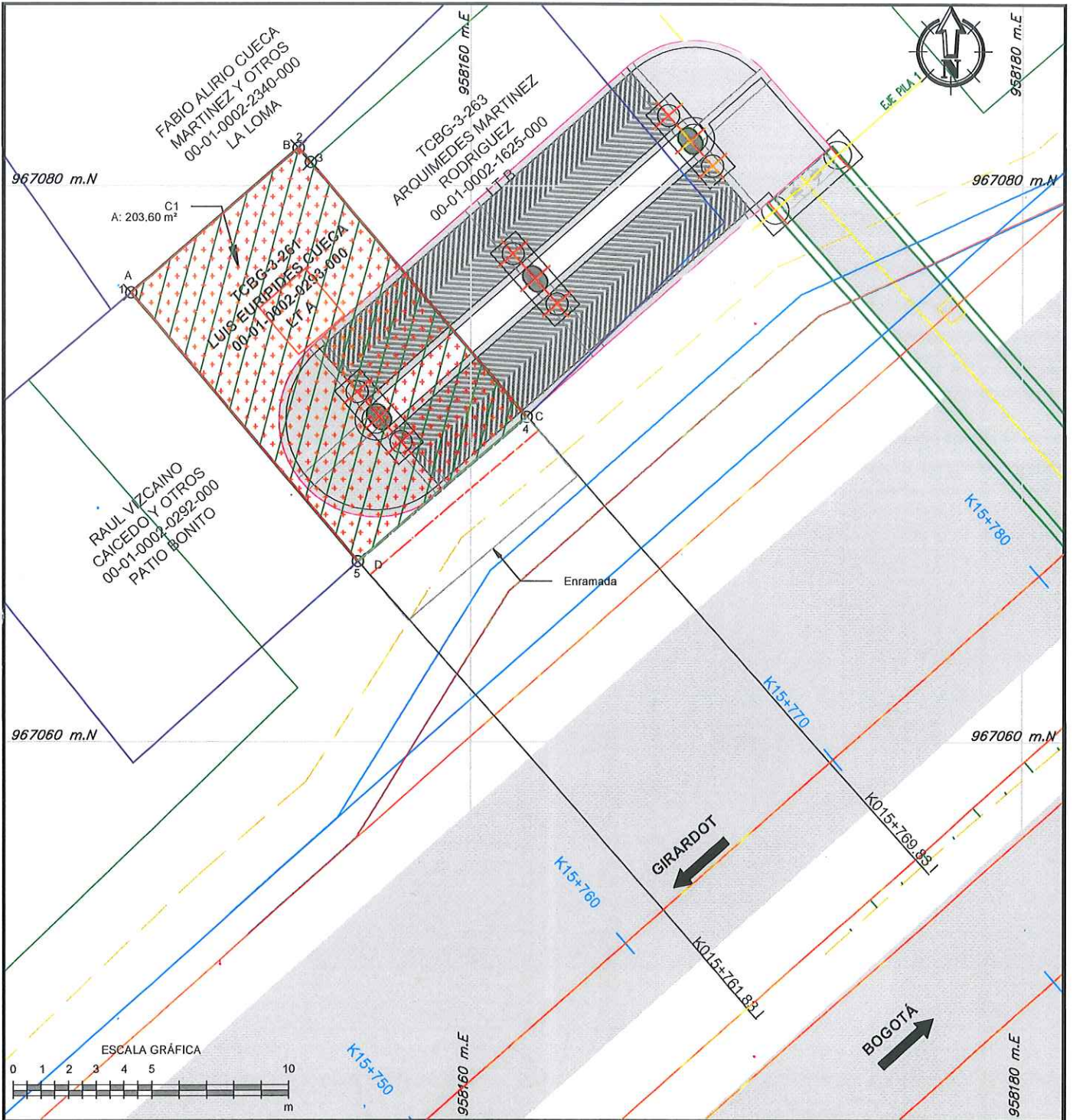
CED_CAT_30	CED_CAT_20	TIPO DE REGISTRO	NUMERO DE ORDEN	TOTAL REGISTROS	NOMBRE	TIPO DOCUMENTO	NUMERO DOCUMENTO	DIRECCION	CONUNA	DESTINO ECONOMICO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUIDA	AVALLIO	VIENCIA
25290000100000000000000000000000	25290000100000000000000000000000	1	1	1	QUECA • LUJES • JURIPIDES	C	00000487095	LT A	0	J	127	221	83672000	01012200

REGISTRO 2

CED_CAT_30	CED_CAT_20	TIPO DE REGISTRO	NUMERO DE ORDEN	TOTAL REGISTROS	MATRICULA INMOBIL	ZONA FISICA 1	ZONA ECONOMICA 1	AREA TERRENO	ZONA FISICA 2	ZONA ECONOMICA 2	AREA TERRENO 2	AREA CONSTRUIDA 1	AREA CONSTRUIDA 2	AREA CONSTRUIDA 3	AREA CONSTRUIDA 4	VIENCIA
25290000100000000000000000000000	25290000100000000000000000000000	2	1	2	157-26498	19	1	127	0	0	D	66	98	35	19	01012200

 ANI Agencia Nacional de Infraestructura	 via400 EXPRESS	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE FICHA PREDIAL	CÓDIGO GCSF-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		SECTOR O TRAMO TUNEL COSTADO BOGOTÁ-JAIBANÁ			
PREDIO No.: TCBG-3-261		MARGEN 8,00			
ABSO INICIAL K015+761.83		LONGITUD EFECTIVA 8,00			
ABSO FINAL K015+769.83		MATRÍCULA INMOBILIARIA 157-50869			
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO LUIS EURIPIDES CUECA		CEDULA DIRECCION / EMAIL DIRECCION DEL PREDIO 467.095 3124334556 LTA			
VEREDA/BARRIO: LA PUERTA		COLINDANTES FABIO ALIRIO CUECA MARTINEZ Y OTROS (M) 1 - 2 VIA BOGOTÁ - GIRARDOT (M) 4 - 5 ARQUIMEDES MARTINEZ RODRIGUEZ (M) 2 - 4 RAUL VIZCAINO CALCEDO Y OTROS (M) 5 - 1			
MUNICIPIO: FUSAGASUGA		LONGITUD 8,00			
DPTO: CUNDINAMARCA		LINDEROS NORTE SUR ORIENTE OCCIDENTE SUBURBANO MIXTA 0 - 7 % Plana			
Predio requerido para: PUENTE		ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO TOPOGRAFIA			
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES DESCRIPCION CANT DENS UN		DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES CL: Construcción de dos niveles y terraza con estructura en vigas y columnas de ferrocemento, muros en bloque pautado y pintado, pisos enchapados en baldosa, cubierta en placa de concreto, cuenta en el primer piso con 1 local comercial con baño, 1 bodega, cocina, baño, 2 habitaciones usadas como bodega, en el segundo piso la construcción presenta una daraboya de 2.20 m por 2.18 m para proporcionar luz al primer piso y un voladizo de 8,00 m por 0,65 m, allí se encuentra la unidad residencial compuesta por 1 habitación principal con baño, 2 habitaciones, sala comedor, cocina con enchufe en baldosa y un meñón enchapado y con fachada de ladrillo, 1 baño social en obra gris, y terraza donde está un lavadero de 1.50 m por 1.02 m por 0,45 m de altura sobre bloques, presenta un tanque plástico para almacenamiento de agua con capacidad de 500L, soportado sobre una estructura en bloques y placa de concreto de 2,00 m x 1,96 m y altura de 2,15 m, con cerramiento en reja metálica de 11,85 m de largo por 0,96 m de altura y muro en bloque pautado y pintado de 15,85 m de longitud y 0,86 m de altura, Carpintería metálica en puertas y ventanas.			
FECHA DE ELABORACION: Ebboró: ING. INIS PATRICIA CAJAMARCA CESPEDES M.P: 25222-270435 CND		DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS TOTAL AREA CONSTRUIDA 203,60			
Revisó Y Aprobó: Ing. CESAR AUGUSTO LÓPEZ GALÁN M.P: 25222-21137 CND		AREA TOTAL TERRENO AREA REQUERIDA AREA REMANENTE AREA SOBROBRANTE AREA TOTAL REQUERIDA			
OBSERVACIONES: 1. Vereda tomada del Folio de Matrícula No. 157-50869. 2. La actividad económica del predio corresponde a Mixta (Comercial y Residencial). 3. En la Escritura Pública No.3422 del 22 de octubre de 1992 de la Notaría 19 del Circuito de Bogotá, la Carretera Bogotá-Girardot se relaciona como lindero Oriente.(Diferen los puntos cardinales en 99 grados) 4. El lindero norte y sur según la Escritura Pública No. 3422 del 22 de octubre de 1992 de la Notaría 19 del Circuito de Bogotá D.C. es de 10,00 m y el lindero oriente y occidente es de 12,70 m lo que da como resultado un área de 127 m ² , sin embargo al tomar las medidas en campo el lindero norte y sur difieren de la escritura siendo este de 8,00 m para cada uno, presentado una diferencia de 2,00 m y un área de 101,60 m ² . Teniendo en cuenta lo estipulado en el Apéndice Técnico 7 del contrato de concesión bajo esquema APP N° 4 del 2016, Capítulo V, numeral 8.3, literal a) inciso 3 se determina que "Cuando se trate de un remanente total, en donde existan diferencias entre las áreas de terreno señaladas en los planos de adquisición y la ficha predial (...) se tomara como base la menor área", siendo consecuentes con el apéndice, el área consignada en la ficha predial corresponde a la calculada mediante levantamiento de campo con topografía convencional, es decir 101,60 m ² .		CANTIDAD 203,60		UNID m ²	
Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público? Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001? Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial? Aplica informe de análisis de Área Remanente? De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?		SI/NO NO NO NO NO N/A			

 Agencia Nacional de Infraestructura	 VIA 400	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE FICHA PREDIAL	CÓDIGO GCSP-F-185
PROYECTO DE CONCESIÓN AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT		PROCESO GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN 001
CONTRATO No.: APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016		FORMATO FICHA PREDIAL	FECHA 18/02/2015
PREDIO No.: TCBG-3-261 ABS.C. INICIAL K015+761.83 ABS.C. FINAL K015+769.83		UNIDAD FUNCIONAL TUNEL COSTADO BOGOTÁ-JAIBANÁ	
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO LUIS EURIPIDES CUECA		CEDULA DIRECCION / EMAIL DIRECCION DEL PREDIO	MATRICULA INMOBILIARIA 157-50869 CEDULA CATASTRAL 252900001.00000002029300000000
VEREDA/BARRIO: LA PUERTA	CLASIFICACION DEL SUELO FUSAGASUGA	LINDEROS NORTE SUR OCCIDENTE	LONGITUD 8.00 8.00 12.70
MUNICIPIO: CUNDINAMARCA	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO TOPOGRAFIA	COLINDANTES FABIO ALIRIO CUECA MARTINEZ Y OTROS [M] 1 - 2 VIA BOGOTÁ - GIRARDOT [M] 4 - 5 ARQUIMEDES MARTINEZ RODRIGUEZ [M] 2 - 4 RAUL VIZCAINO CAICEDO Y OTROS [M] 5 - 1	
Predio requerido para: INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES	CANT UN	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD UNID
DESCRIPCION	AREA TOTAL TERRENO 101,60 m ² AREA REQUERIDA 101,60 m ² AREA REMANENTE 0,00 m ² AREA SOBREPANTE 0,00 m ² AREA TOTAL REQUERIDA 101,60 m ²	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS TOTAL AREA CONSTRUIDA	
FECHA DE ELABORACIÓN: 28/03/2020		OBSERVACIONES: 5. El área requerida del predio es suburbana y se encuentra en corredores viales de servicios rurales según el acuerdo 029 de 2001 (Plan de Ordenamiento Territorial) de Fusagasugá. 6. El total del área requerida se encuentra ocupada por la construcción C1. 7. En la parte frontal del predio se aprecia una enramada con los siguientes acabados: piso en baldosa, cubierta en tejas de fibrocemento soportadas en cerchas metálicas y anclada a C1, pero no se incluye dentro del inventario predial por encontrarse levantada en su totalidad por fuera del área privativa del inmueble. Dimensiones: 8,00 m de largo por 2,80 m de ancho. 8. El predio cuenta con cédula catastral independiente, pero al realizar la consulta en la base predial del IGAC, se encuentra asociado el folio de Matricula inmobiliaria del predio matriz 157-26493, por lo tanto se sugiere a los propietarios realizar la actualización correspondiente. 9. El predio cuenta con servicios públicos de acueducto y energía eléctrica con números de contador 081515229 para el servicio de acueducto y 1438356 - 56456 para el servicio de energía eléctrica, los contadores se encuentran dentro del área requerida para la ejecución del proyecto y serán objeto de cancelación; estos servicios son prestados por las empresas EMSEFUSA E.S.P., AGUAS DE CHINALUTA Y ENEL CONDENSEA.	
Elaboró: ING. IRIS PATRICIA GUAMARCA CEPPEDES M.P. 25222-370185 CND		Revisó y Aprobó: Ing. CESAR AUGUSTO LÓPEZ GALÁN M.P. 25222-21187 CND	



AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA
CONSORCIO SEG-INCOPLAN
INCOPLAN S.A.
via4Cm
Ruta 40 CONSORCIO VIAL

ELABORÓ: IRIS PATRICIA CAJAMARCA CESPEDES
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-370135 CHD
 DIBUJÓ: IRIS PATRICIA CAJAMARCA CESPEDES
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-370135 CHD

PROPIETARIO:
LUIS EURIPIDES CUECA

AREA REQUERIDA	AREA TOTAL	AREA CONST.	AREA SOBR.	AREA REMAN.
101.60 M2	101.60 M2	203.60 M2	0.00 M2	0.00 M2

FECHA ELAB.: 28/03/2020
 ESCALA: 1:200

UNIDAD FUNCIONAL: 3
 PLANO: 1 De 2

No. CATASTRAL: 252900001000000020293000000000
 FICHA GRAFICA No.: TCBG-3-261



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-3-261

CLASE DE INMUEBLE: SUBURBANO - LOTE DE
TERRENO CON
CONSTRUCCIÓN

DIRECCIÓN: LT A

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

2A-12-2021

BOGOTÁ D.C., DICIEMBRE 03 DE 2021.



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

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

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

2

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 BOGOTA 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:** La Puerta.
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** LT A.
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K015+761,83 I y abscisa final K015+769,83 I.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Mixto (comercial y residencial).
- 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:**

4

Cedula. Catastral actual	25-290-00-01-00-00-0002-0293-0-00-00-0000
Área de terreno	0 Ha 127,0 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	221,0 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2021	\$ 86.079.160

Fuente: Consulta catastral

- 1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 09 de noviembre de 2021.
- 1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALUÓ:** 03 de diciembre de 2021.

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Ficha Predial del PREDIO TCBG-3-261.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-3-261.
- Certificado Catastral.
- Títulos de Adquisición.

DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Consulta Catastral del predio.
- Estudio de títulos de PREDIO TCBG-3-261.



3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS: Luis Eurípides Cueca C.C. 467.095.

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Escritura Pública 3422 del 22 de octubre de 1992 de la Notaría 19 de Bogotá.
- Escritura Pública 2285 del 7 de septiembre de 1990 de la Notaría 1 de Fusagasugá.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 157-50869.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: Se destaca que según folio de matrícula inmobiliaria No. 157-50869, sobre el predio objeto de avalúo recae los siguientes gravámenes y/o limitaciones.

- **Anotación 002: Medida Cautelar,** Embargo por acción personal, dentro de la demanda instaurada por el señor Alfonso Cortes Urbano, la cual fue registrada mediante Oficio 1154 del 9 de junio de 2000 proferido por el Juzgado 53 Civil Municipal de Santafé de Bogotá.

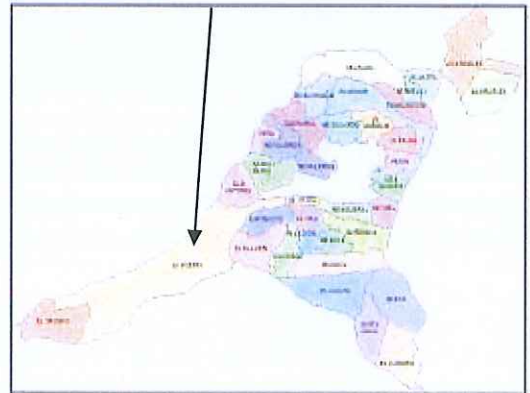
NOTA: El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

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.¹

5

LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ – CUNDINAMARCA



Fuente: Google Maps, Consulta 29 de noviembre de 2021,
<https://www.google.com/maps/place/FUSAGASUGÁ+CUNDINAMARCA>

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



PREDIO TCBG-3-261

- 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 al 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.²
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MWXb, cuenta con un valor potencial de 49, y las siguientes características³:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLÓGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MWXb	Cálido seco	Depósitos coluvio aluviales mezclados	Typic Ustorthents, Typic Calciustolls	Muy Superficiales a Superficiales, Excesivamente drenados y Fertilidad Muy baja a baja.	Muy baja a baja

- 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. REGLAMENTACION URBANISTICA

NORMA URBANÍSTICA APLICADA: De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Fusagasugá – Cundinamarca, aprobado mediante Acuerdo 029 de 2001, y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaria de Planeación e Infraestructura de Fusagasugá, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en una zona de las cual su uso CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES. (Ver anexo 16.2 – Certificación uso del suelo).

² Ibíd.

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.



7

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 6,18 kms aproximadamente del perímetro urbano del municipio de Fusagasugá Cundinamarca, en una zona suburbana.



Fuente: Google Earth, Consulta: 29 de noviembre de 2021

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	101,60 m ²
ÁREA REQUERIDA:	101,60 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	0,00 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	101,60 m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-3-261

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	8,00 m	FABIO ALIRIO CUECA MARTÍNEZ Y OTROS (Mj 1 - 2)
SUR	8,00 m	VÍA BOGOTÁ - GIRARDOT (Mj 4 - 5)
ORIENTE	12,70 m	ARQUÍMEDES MARTÍNEZ RODRÍGUEZ (Mj 2 - 4)
OCCIDENTE	12,70 m	RAÚL VIZCAINO CAICEDO Y OTROS (Mj 5 - 1)

Fuente: Ficha predial TCBG-3-261.



PREDIO TCBG-3-261

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

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

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 101,60 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido seco, con pendiente plana, su uso actual es mixto (comercial y residencial), cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a Corredor Vial de Servicios Rurales.

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

CONSTRUCCIÓN	USO	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
C1: Construcción de dos niveles y terraza con estructura en vigas y columnas de ferroconcreto, muros en bloque pañetado y pintado , pisos enchapados en baldosa, cubierta en placa de concreto, cuenta en el primer piso con 1 local comercial con baño, 1 bodegas, cocineta, baño, 2 habitaciones usadas como bodega, en el segundo piso se encuentra la unidad residencial compuesta por 1 habitación principal con baño, 2 habitaciones, sala comedor, cocina con enchape en baldosa y un mesón enchapado y con fachaleta de ladrillo, 1 baño social en obra gris y terraza donde está un lavadero de 1.50 m por 1.02 m por 0.45 m de altura sobre bloques, presenta un tanque plástico para almacenamiento de agua con capacidad de 500L soportado sobre una estructura en bloques	Comercial y Residencial	203,60 m ²	21	Bueno	100



PREDIO TCBG-3-261

y placa de concreto de 2,05 m x 1,96 m y altura de 2,15 m, con cerramiento en reja metálica de 11,95 m de largo por 0,96 m de altura y muro en bloque pañetado y pintado de 15,85 m de longitud y 0,86 m de altura. Carpintería metálica en puertas y ventanas.					
---	--	--	--	--	--

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

ÍTEM	CARACTERÍSTICAS
	C1
CIMENTACIÓN	Concreto
ESTRUCTURA	Vigas y columnas
ENTREPISO	Placa en concreto
FACHADA	Pañete y pintura
CUBIERTA	Placa en concreto
CIELO RASO	No aplica
PISOS	Cerámica
COCINA	Enchapes
BAÑOS	Mobiliario sencillo
ACABADOS BAÑO	Enchapes
ACABADOS MUROS	Pañete y pintura
OTROS	Puertas y ventanas metálicas
VETUSTEZ	21 años aprox.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno

6.8. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES: La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones tipificadas como anexo.

6.9. CULTIVOS ESPECIES: La franja objeto de adquisición predial al momento de visita no presenta cultivos y/o especies.

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 encontró 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

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:



PREDIO TCBG-3-261

ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGA VEREDA LA PUERTA							TERRENO		CONSTRUCCIONES			
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACION - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)	ÁREA (m ²)	VALOR / m ²	VALOR TOTAL
1	3016333745	María Camila	FUSAGASUGA	LA PUERTA	Finca	\$ 3.400.000.000,00	\$ 3.230.000.000,00	18.000	\$ 137.778	503,00	GLOBAL	\$ 750.000.000
2	3107611100	Cecilia Padilla	FUSAGASUGA	LA PUERTA	Lote	\$ 360.000.000,00	\$ 355.000.000,00	2.721	\$ 130.467	0,00	\$ -	\$ -
3	3174428506	Martha Rueda	FUSAGASUGA	LA PUERTA	Finca	\$ 1.800.000.000,00	\$ 1.620.000.000,00	6.900	\$ 155.072	600,00	GLOBAL	\$ 550.000.000
4	3152238779	Giovany Ramirez	FUSAGASUGA	LA PUERTA	Lote	\$ 1.700.000.000,00	\$ 1.683.000.000,00	13.000	\$ 129.462	0,00	\$ -	\$ -
5	3152238779	Giovany Ramirez	FUSAGASUGA	LA PUERTA	Finca	\$ 3.450.000.000,00	\$ 3.415.500.000,00	23.000	\$ 137.087	350,00	GLOBAL	\$ 282.500.000
MEDIA ARITMETICA						\$ 137.973,10						
DESVIACION ESTÁNDAR						10.271,37		LIMITE SUPERIOR				
COEFICIENTE DE VARIACION						7,44%		LIMITE INFERIOR				
								\$ 148.244,46				
								\$ 127.701,73				

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
PROMEDIO			\$ 137,973
DESVIACION ESTÁNDAR			10,271
COEF DE VARIACION			7.44%
LIMITE SUPERIOR			\$ 148,244.46
LIMITE INFERIOR			\$ 127,701.73

De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el límite superior encontrado en la zona dadas las características en cuanto a su área, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD	VALOR
U.F.1	metro cuadrado m ²	\$148.000



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 m². 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 Bogota – 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 Bogota – Girardot de la vía Panamericana, topografía plana, cuenta con servicios públicos. Fuente: información verificada en campo.

13



10.3. SERVIDUMBRES

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

10.4. ZONAS DE PROTECCION

La franja 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 199.

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI

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

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1	21	100	21,00%	2	14,91%	\$960.306,43	\$143.178,81	\$817.127,62	\$817.100

12. CÁLCULOS VALOR ANEXOS

12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones anexas.

12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones anexas.

13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

En el área a intervenir no se encuentran cultivos y/o especies objeto de avalúo.



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 una topografía definida como plana 0-7%.
- La franja objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área requerida.
- La franja objeto de avalúo no presenta zonas de protección en el área requerida.
- 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 avalúo, 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.

15



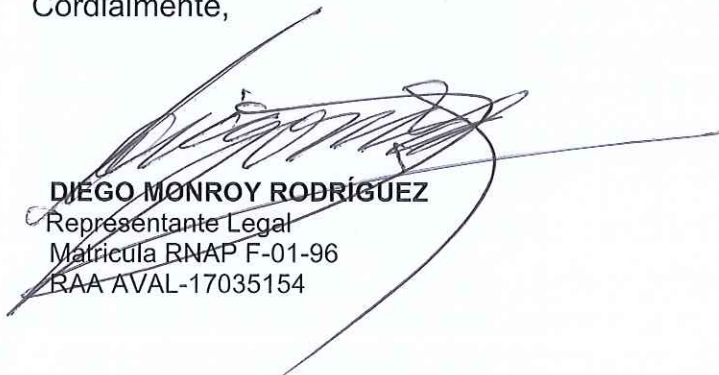
15. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m2	101,60	\$ 148.000	\$ 15.036.800
TOTAL TERRENO				\$ 15.036.800
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m2	203,60	\$ 817.100	\$ 166.361.560
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 166.361.560
TOTAL AVALUO				\$ 181.398.360

TOTAL AVALÚO: CIENTO OCHENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS SESENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$181.398.360,00).

Bogotá, D.C., 03 de diciembre de 2021.

Cordialmente,



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



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1014242133



Aprobado



16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



VISTA GENERAL



VISTA INTERNA



ENTORNO



VISTA GENERAL



VISTA INTERNA



CONSTRUCCIONES PRINCIPALES



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA





16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO

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

FECHA: 16 DE JULIO DE 2019

RADICACION: 0173

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO	
Propietario: CUECA * LUIS-EURIPIDES Número Catastral: 00-01-0002-0293-000 Número Matricula Inmobiliaria: 167-26493 Área del predio: 221 m2 Área construida: 127 m2 Clasificación del Suelo: SUB-URBANO No. 03 Localización: LA PUERTA (CHINAUTA) Dirección: L.T.A Datos del antecedente: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI Número de registro: 03-2919013320	
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	
Georreferenciado: NO Detalles del Entorno: NO Curvas de nivel: NO Localización del predio: NO Cuadro de coordenadas: NO Cuadro de ejes y distancias: NO Cuadro de áreas: NO Identificación de Vecinos de los predios colindantes: NO	
DEFINICIÓN	
AFECCIONES HÍDRICAS	NINGUNA
Ronda Hídrica	
AFECCIONES VIALES	VIA PANAMERICANA 1. Faja de retro forzoso desde borde de vía (Ley 1228 de 2008) 2. Arteriales o de primer orden: Las vías que conforman el sistema Nacional de Carreteras o red vía Nacional: 50 metros 3. Franja de asiento (Decreto 4069 de 2008): 05 metros 4. Cebada de desaceleración de ingreso al predio (Decreto 4068 de 2004): 08 metros
Plan Vial:	
	NOTA: SE DEBE PARAR EN TAN MENOS DE 10 METROS A PARTIR DEL EJE DE LA CALZADA EXTERNA DE LA VIA PANAMERICANA VIA SEGUNDO ORDEN O INTERMUNICIPAL 1. Vía de Segundo orden o Intermunicipal: Son aquellas vías que unen las cabeceras municipales entre sí y/o que provienen de una cabecera municipal y conectan con una carretera Panam. 45 metros.
AREAS DE RESERVA O ZONA DE PROTECCIÓN:	NINGUNA



	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: 16 DE JULIO DE 2019

RADICACION: 0173

PATrimonio de Interés Cultural	NINGUNA
Otras Afectaciones	NINGUNA

OBSERVACIONES

- Dar cumplimiento a la Norma Sismo Resistente Colombiana (NSR-2010) Ley 400 del 97 Según su categoría
- Asegurar Facilidad de servicio públicos con planos de esquemas, anexo 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 Decretos que lo reglamentan
- El presente concepto es de carácter informativo. No constituye un permiso de funcionamiento. Ni otorga derechos ni obligaciones al peticionario. (Número 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 252 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

DEFINICIÓN: 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 FUSAGASUÁ

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 ÁREAS PROTEGIDAS



16.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ											
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU											
TCBG-3-261											
CONSTRUCCIÓN	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem		
C1	C1. Construcción de dos niveles y terraza con estructura en vigas y columnas de ferroconcreto, muros en bloque paletado y pintado, pisos enchapados en baldosa, cubierta en placa de concreto, cuenta en el primer piso con 1 local comercial con baño, 1 bodegas, cocineta, baño, 2 habitaciones usadas como bodega, en el segundo piso se encuentra la unidad residencial compuesta por 1 habitación principal con baño, 2 habitaciones, sala comedor, cocina con enchape en baldosa y un mesón enchapado y con fachaleta de ladrillo, 1 baño social en obra gris y terraza donde está un lavadero de 1.50 m por 1.02 m por 0.45 m de altura sobre bloques, presenta un tanque plástico para almacenamiento de agua con capacidad de 500L soportado sobre una estructura en bloques y placa de concreto de 2.05 m x 1.96 m y altura de 2,15 m, con cerramiento en raja metálica de 11,95 m de largo por 0,96 m de altura y muro en bloque paletado y pintado de 15,85 m de longitud y 0,86 m de altura. Carpintería metálica en puertas y ventanas.	Descapota a máquina	m.3	\$ 10.110,00	22,00	\$	222.420,00				
		Replanteo	m2	\$ 2.842,00	101,60	\$	288.747,20				
		Relevo con Método de Encrucación	m.3	\$ 27.533,00	22,00	\$	605.726,00				
		Concreto colado (mezcla obra)	m.3	\$ 428.667,00	10,00	\$	4.286.670,00				
		Mga 30x40 cm	m	\$ 210.634,00	120,96	\$	25.498.851,84				
		Columna 40x20 cm	m	\$ 213.209,00	44,00	\$	9.381.196,00				
		Placa en concreto 3000 PSI 10 cm mata electro.	m2	\$ 109.209,00	101,60	\$	11.095.634,40				
		Placa concreto 15 cm sobre lamina metaldeck 3"	m2	\$ 153.192,00	203,60	\$	31.169.891,20				
		Aislado de piso 4 cm	m2	\$ 21.923,00	305,20	\$	6.609.859,60				
		Muro divisorio bloque esmaltado No. 5	m2	\$ 34.728,00	220,50	\$	7.657.524,00				
		Parqueta liso muros 1:4	m2	\$ 25.313,00	441,00	\$	11.163.033,00				
		Malla sobre paqueta 2 mm	m2	\$ 7.514,00	441,00	\$	3.313.674,00				
		Piso ceramica 33.8 x33.8 cm	m2	\$ 53.027,00	305,20	\$	16.498.000,40				
		Ceramica formato 25cm x 35 cm	m2	\$ 47.150,00	90,00	\$	2.257.500,00				
		Ducha con griferia tipo I	und	\$ 104.394,00	1,00	\$	104.394,00				
		Inodoro tipo I	und	\$ 335.134,00	3,00	\$	1.005.402,00				
		Lavamanos con griferia tipo I	und	\$ 236.570,00	3,00	\$	715.710,00				
		Lavaplatos con griferia	und	\$ 321.067,00	1,00	\$	321.067,00				
		Mesón en concreto	m2	\$ 133.000,00	2,50	\$	332.500,00				
		Saldía sanitaria lavabos 2"	un	\$ 42.052,00	1,00	\$	42.052,00				
		Saldía sanitaria inodoro 4"	un	\$ 75.614,00	1,00	\$	75.614,00				
		Saldía sanitaria lavamanos 2"	un	\$ 42.758,00	1,00	\$	42.758,00				
		Saldía sanitaria ducha 2"	un	\$ 57.421,00	1,00	\$	57.421,00				
		Tubería PVC S 4"	m	\$ 32.312,00	50,00	\$	1.617.100,00				
		Tubería PVC S 2"	m	\$ 16.948,00	9,00	\$	152.514,00				
		Punto A.F. Inodoro	un	\$ 22.901,00	1,00	\$	22.901,00				
		Punto A.F. Lavabos	un	\$ 23.730,00	1,00	\$	23.730,00				
		Punto A.F. Lavamanos	un	\$ 23.730,00	1,00	\$	23.730,00				
		Punto A.F. Ducha	un	\$ 201.693,00	1,00	\$	201.693,00				
		Tubería PVC P 1/2"	un	\$ 9.847,00	120,00	\$	1.181.640,00				
		Puerta limosa cold rolled	m2	\$ 211.607,00	25,60	\$	5.422.259,20				
		Puerta con marco 0.76-1.10 m	und	\$ 267.994,00	8,00	\$	2.143.952,00				
		Verdiana comediza al 1.2 x 1.2 vidrio de 3mm	und	\$ 187.270,00	8,00	\$	1.498.160,00				
		Fanque cuaplast 500 LT	und	\$ 205.805,00	1,00	\$	205.805,00				
		Tubo cerramiento 1/2" (6m) esa 075	m	\$ 4.310,00	54,00	\$	448.740,00				
		Soldadura electrica de 3/32" 68 barras	Kg	\$ 51.151,00	2,30	\$	117.647,30				
		Saldías Electricas Luminarias	und	\$ 183.529,00	13,00	\$	2.385.877,00				
		Saldías Electricas Tomá-muro	und	\$ 153.067,00	13,00	\$	1.989.871,00				
		Telero 12 circuitos	und	\$ 268.663,00	2,00	\$	537.326,00				
		Muro de obra	ltc	\$ 20.253,00	950,00	\$	19.243.350,00				
		Total costo directo							\$ 170.015.991,14		
		Administración					5%	\$	8.500.795,56		
		Impuestos					3%	\$	5.100.478,23		
		Unidad					7%	\$	11.901.119,38		
		Total							\$ 195.518.389,81	\$ 960.306,43	M2
		Total Construcción m2		AREA		203,60		860.306,43			



16.4. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.

I. CONSIDERACIONES

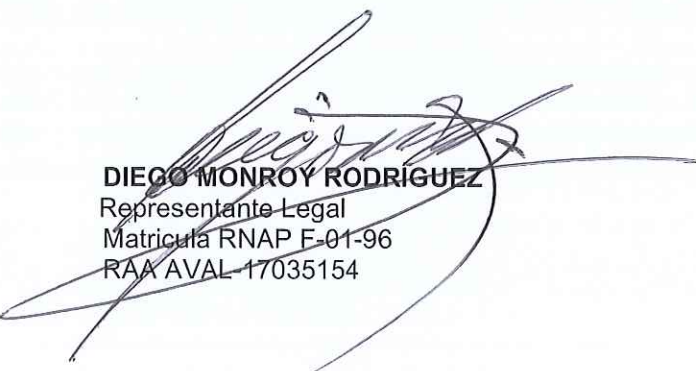
- De conformidad con el protocolo para avalúos ANI de fecha 01/08/2019, El valor de Notariado y Registro, será reconocido 100% por el solicitante, por lo cual no se estima un valor para este concepto.

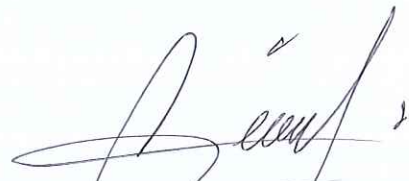
II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

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	\$ 254.666	Traslado contadores Emserfusa, Aguas de Chingota y Enel
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. Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2. Perdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE	\$ 254.666	

Bogotá, D.C., 03 de diciembre de 2021.

Cordialmente,


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


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
 Perito Avaluador
 RAA: AVAL- 1014242133

Aprobado




ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° TCBG-3-261**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 03 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	Total avalúo
1	TCBG-3-261	\$181.398.360

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.



COMITÉ DE AVALÚOS



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



SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN
Miembro Comité
RAA AVAL-1024546304



JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director del proyecto
RAA AVAL-80095537



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito avaluador
RAA AVAL-1014242133

25