



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000073801**

Bogotá D.C., **04 ENE 2023**

Señores:

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS** del señor **EMMANUELE FILIBERTO ANTONIO JOSÉ DE LUCA MATEUS** identificado en vida (C.C No 76.754).

Predio denominado LOTE

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. 20225000060301 del 08 de noviembre de 2022. Predio TCBG-5-225.

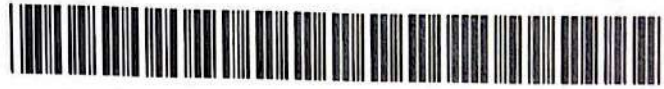
Respetados señores:

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

En virtud de lo anterior, el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, el día 08 de noviembre de 2022 se expidió Aclaración a la Oferta Formal de Compra No. 20225000060301, por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un predio denominado LOTE ubicado en la Vereda Usatama Municipio de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, localizado en las abscisas: Inicial K005+450,91 - Final K005+489,64; localizado en la margen Izquierda del proyecto, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 157-28315 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Cédula Catastral No. **25-290-00-02-00-00-0007-0183-0-00-00-0000**, cuyos titulares del derecho real de dominio son los señores: **BRUNO EMMANUEL DE LUCA LINARES** identificado con cedula de ciudadanía No. 438.497, **GUIDO ROMANO DE LUCA LINARES** identificado con cedula de ciudadanía No. 3.226.650

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

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000073801**

y **EMMANUELE FILIBERTO ANTONIO JOSÉ DE LUCA MATEUS** identificado en vida con Cedula de Ciudadanía No 76.754, quien se encuentra fallecido de conformidad al Registro Civil de Defunción, Indicativo Serial No. 09804877.

Que el día 25 del mes de Noviembre del año 2022, se envió la citación con radicado No. 20225000060321, para la notificación personal de la Aclaración a 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 13 Diciembre 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 íntegro de la misma, junto con el avalúo comercial correspondiente.

Así mismo, la citación con radicado No. 20225000060321, 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 noviembre de 2022 y desfijada el 21 de noviembre de 2022, de conformidad a lo establecido en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

Atentamente,



**DIEGO ARROYO BAPTISTE**  
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](http://www.via40express.com)



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202250000060301**

Bogotá D.C., **08 NOV 2022**

Señores:

**BRUNO EMMANUEL DE LUCA LINARES (C.C No 438.497)**

**GUIDO ROMANO DE LUCA LINARES (C.C No 3.226.650)**

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS del señor EMMANUELE FILIBERTO ANTONIO JOSÉ DE LUCA MATEUS identificado en vida (C.C No 76.754)**

Predio denominado LOTE

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 **ACLARACIÓN A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA** No. **20225000000561** del 15 de febrero de 2022, de una franja de terreno junto con sus construcciones anexas y sus cultivos y especies ubicadas en las siguientes abscisas: Inicial K005+450,91 - Final K005+489,64; localizado en la margen Izquierda del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT**, Unidad Funcional 5, a segregarse del Predio denominado LOTE ubicado en la Vereda Usatama Municipio de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-290-00-02-00-00-0007-0183-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-28315** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-5-225**.

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**

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

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202250000060301**


**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.

De manera que, el día 14 de marzo de 2022 se notificó por aviso a los herederos determinados e indeterminados del señor Emmanuele Filiberto Antonio José de Luca Mateus, mediante Publicación en las páginas Web de la ANI y del Consorcio Vial Ruta 40, Fijado el día 07 de marzo de 2022 y desfijado el día 11 de marzo de 2022, adicionalmente se notificó personalmente el día 15 de febrero de 2022 a los señores Guido Romano de Luca Linares y Bruno Emmanuel de Luca Linares, la Oferta formal de compra **No. 20225000000561** del 15 de febrero de 2022, emitida por el Concesionario, registrada en la anotación No.006 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No.157-28315 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá; No obstante, de conformidad a ajustes al área requerida, se hizo necesario realizar actualización en los insumos prediales: ficha y avalúo Comercial Corporativo **TCBG-5-225**, 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. 20225000000561 del 15 de febrero de 2022, 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-5-225, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado LOTE ubicado en la Vereda Usatama Municipio de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. 25-290-00-02-00-00-0007-0183-0-00-00-0000, Matrícula Inmobiliaria No. 157-28315 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO COMA TREINTA Y TRES**



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

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000060301**

**METROS CUADRADOS (1344,33 M<sup>2</sup>)**, junto con las construcciones anexas, cultivos y especies que allí se encuentren.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, de fecha **28 de julio de 2022** mediante el cual se da alcance al avalúo de fecha 30 de septiembre de 2021, por la suma de **DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS VEINTICINCO MIL VEINTIOCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$256.725.028,00)** correspondiente al avalúo del área de terreno junto con las construcciones anexas, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
U.F.1	Ha	0,109775	\$ 853.100.500	\$ 93.649.107
U.F.2	Ha	0,024658	\$ 839.274.000	\$ 20.694.818
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 114.343.925</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	m	17,13	\$ 27.400	\$ 469.362
M2	un	1,00	\$ 39.548.100	\$ 39.548.100
M3	un	1,00	\$ 3.641.900	\$ 3.641.900
M4	m2	1097,75	\$ 88.900	\$ 97.589.975
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 141.249.337</b>
<b>CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				
Guadua amarilla	m2	10	\$ 62.893	\$ 628.930
Pastos naturales	m2	1097,75	\$ 255	\$ 279.926
Vegetación nativa	m2	246,58	\$ 833	\$ 205.401
Dormidero (D= 0.10-0.20 m)	un	1	\$ 17.509	\$ 17.509
<b>TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				<b>\$ 1.131.766</b>
<b>TOTAL AVALÚO</b>				<b>\$ 256.725.028</b>

**TOTAL AVALÚO: DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS VEINTICINCO MIL VEINTIOCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 256.725.028,00).**

Nos permitimos informarles que el Avalúo Comercial Corporativo mediante el cual se obtiene el valor de adquisición, se elaboró con fundamento en lo consagrado en el Decreto 422 de 2000, y en desarrollo de los métodos valuatorios previstos por la Resolución 620 de 2008, el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998, los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 del 26 de diciembre de 2014. El mismo, tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación o desde la fecha en que fue decidida

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202250000060301**

y notificada la revisión y/o impugnación del mismo, según lo dispuesto en el parágrafo 2° del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, a partir de la notificación de la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual 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 3228348630-3104527758 o a los correos electrónicos [correspondencia@consorcioruta40.com](mailto:correspondencia@consorcioruta40.com), [jpobregon@consorcioruta40.com](mailto:jpobregon@consorcioruta40.com) y [predial@consorcioruta40.com](mailto: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 los propietarios o poseedores del predio renuncian a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

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

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



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

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000060301**

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 la siguiente Limitación al dominio y medida cautelare, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-28315 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá:

- Limitación al Dominio, consistente en SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO, constituida mediante Escritura Pública No 9960 del 29 de noviembre de 1985, otorgada en la Notaría Veintinueve del Círculo de Bogotá, debidamente registrada en la anotación No. 002.
- Medida cautelar, consistente en la Oferta Formal de Compra en Bien Rural, constituida mediante oficio No 0581 del 24 de marzo de 2022, proferida por la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-, debidamente registrada en la anotación No. 009.

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.



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

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000060301**

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-5-225, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, de fecha **28** de **julio** de **2022** mediante el cual se da alcance al avalúo de fecha 30 de septiembre de 2021, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,



**DIEGO ARROYO BAPTISTE**

Representante Legal Suplente

**VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**


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

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM



[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |



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

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



 Agencia Nacional de Infraestructura		SISTEMA INTEGRADO DE		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-5-225	MARGEN:	Izquierda
ABSC. INICIAL	K005+450,91	LONGITUD EFECTIVA	38,73
ABSC. FINAL	K005+489,64		

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	BRUNO EMMANUEL DE LUCA LINARES Y OTROS	CEDULA	438.497	MATRÍCULA INMOBILIARIA	157-28315
DIRECCION / EMAIL	be_deluca@hotmail.com	DIRECCION DEL PREDIO	LT	CEDULA CATASTRAL	2529000020000007018300000000
	Calle 112 # 6b - 05 (Santa Bárbara Alta)				

VEREDA/BARRIO:	USATAMA	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	FUSAGASUGÁ	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	LOTE	NORTE	34,25	BRUNO EMMANUEL DE LUCA LINARES (TCBG-5-226) (Mj 1 - 3)
DPTO.:	CUNDINAMARCA		MIXTA	SUR	32,88	BRUNO EMMANUEL DE LUCA LINARES Y OTROS (TCBG-5-222) (Mj 7 - 10)
Predio requerido para:	TERCER CARRIL	TOPOGRAFIA		ORIENTE	39,33	INCO AHORA AGENCIA DE INFRAESTRUCTURA - ANI (Mj 3 - 7)
				OCCIDENTE	41,81	BRUNO EMMANUEL DE LUCA LINARES Y OTROS (Mj 10 - 1)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES		CANTIDAD	UNID
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
Guadua amarilla	10		m <sup>2</sup>	M1 Cerca en postes de madera con altura de 1.5m, separadas cada 2m, con 5 hilos de alambre de púas.	17,13	m
Pastos naturales	1097,75		m <sup>2</sup>	M2 Tubería subterránea para canalización de aguas lluvias en concreto con diámetro aproximado de 1.00 m y longitud de 64.60 m aproximadamente.	1,00	Un
Vegetación nativa	246,58		m <sup>2</sup>	M3 Caja de inspección en ladrillo bloque pañetado e impermeabilizado con tapa en concreto de dimensiones 1.50 x 1.50 x 6.00 m.	1,00	Un
Dormidero (D= 0.10-0.20 m)	1		un	M4 Adecuación de terreno con material petreo para relleno a cota rasante de la vía Bogotá - Girardot con una profundidad aproximada entre 6.00 m a 8.00 m.	1097,75	m <sup>2</sup>

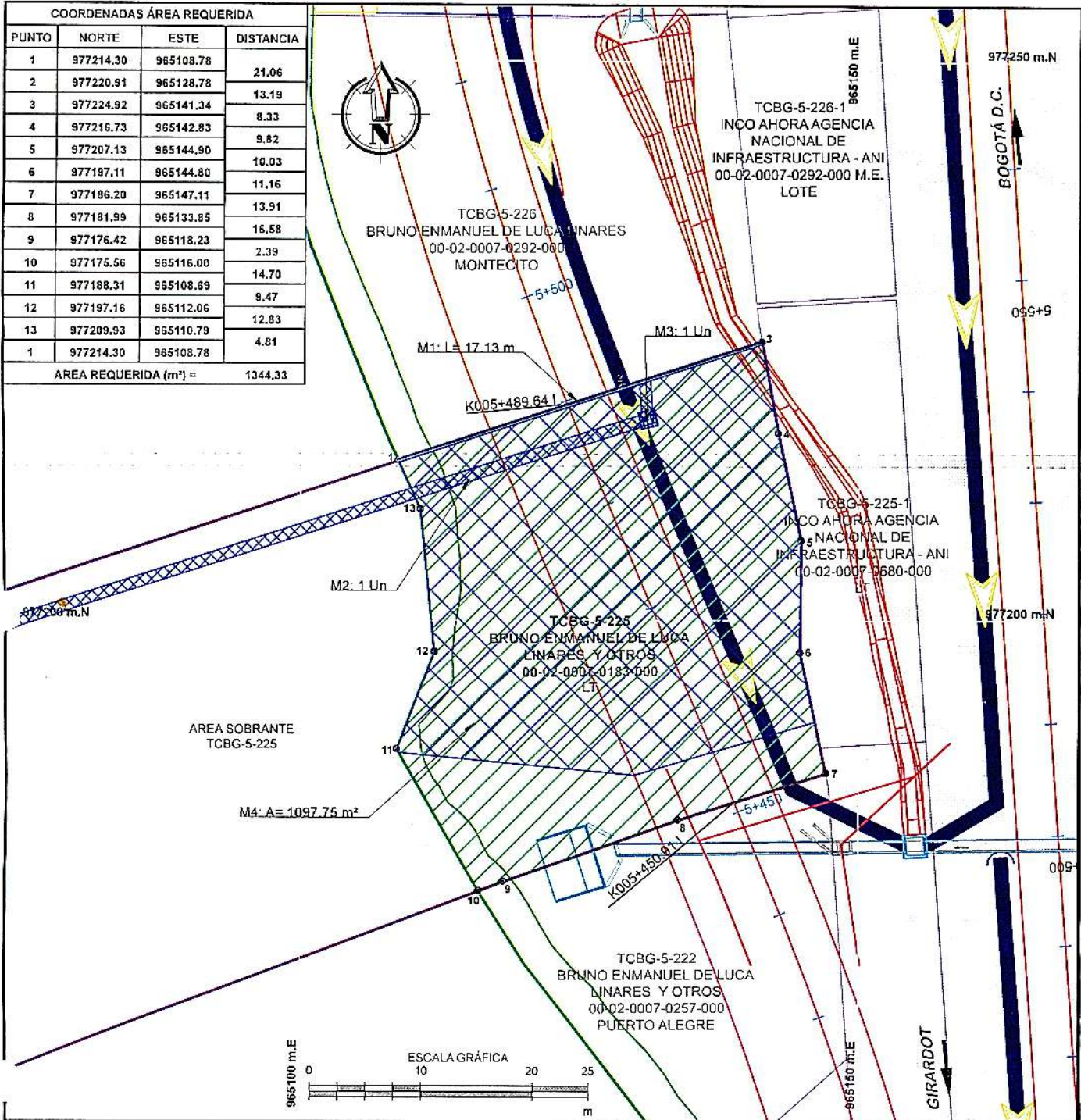
FECHA DE ELABORACIÓN:	18/04/2015	AREA TOTAL TERRENO	5971,65 m <sup>2</sup>
Elaboró:	Ing. CRISTIAN CAMILO CAMARGO TUTA M.P. 25335-422485 CND	AREA REQUERIDA	1344,33 m <sup>2</sup>
Revisó y Aprobó:	Ing. NELSON RICARDO CARVAJAL TORRES M.P. 25222-327763 CND	AREA REMANENTE	0,00 m <sup>2</sup>
		AREA SOBRANTE	4627,32 m <sup>2</sup>
		AREA TOTAL REQUERIDA	1344,33 m <sup>2</sup>

**OBSERVACIONES:**

1. El área, linderos y nombre de la vereda se toma de la Escritura Pública 2356 de 12/09/08 de la Notaría 1 de Fusagasugá.
2. El área requerida del predio es rural y se encuentra en Zona Agropecuaria Tradicional según el acuerdo 029 de 2001 (Plan de Ordenamiento Territorial) de Fusagasugá.
3. La dirección del predio es tomada del certificado catastral expedido por el gestor catastral de Fusagasugá.
4. El número de contacto corresponde a uno de los propietarios del predio, señor Bruno Emmanuel De Luca Linares.
5. Se encuentra una diferencia respecto al lindero oriental de 0.03m (Longitud Física 40.14 m - longitud EP 40.11 m)
6. La mejora M1 tiene una longitud total de 34,25 m, al encontrarse colindante con el predio TCBG-5-226, se divide en 2, así cada predio cuenta con el 50% de la mejora.
7. Por medio de la Escritura Pública No. 2356 del 12 de septiembre de 2008 de la Notaría Primera de Fusagasugá, se realiza una compraventa parcial a favor del INCO Ahora Agencia Nacional de Infraestructura - ANI por un área de 428,35 m<sup>2</sup>, la cual se registra en el Folio de Matrícula N° 157-28315 en la anotación N° 6.
8. Parte de la cerca del predio objeto de estudio se encuentra dentro del predio ANI.
9. Se identificó que el propietario Emmanuele Filiberto Antonio José De Luca Mateus identificado con cédula de ciudadanía No. 76754 se encuentra fallecido según el soporte jurídico (Registro Civil de defunción).
10. Las mejoras M2, M3 y M4 se toman de acuerdo a la localización e indicación del propietario, dado que en la visita a campo no es posible su visualización material ni física, teniendo en cuenta su característica subterránea. Respecto a la M4, se anexa autorización para movimiento de tierras.
11. La mejora M2 se encuentra parcialmente delimitada fuera del área requerida, se incluye de esta manera teniendo en cuenta que al afectarse parcialmente pierde su funcionalidad.
12. Dentro del área requerida no se encuentran acometidas de servicios públicos.
13. A la fecha de la visita y elaboración de la ficha predial, el predio no presenta ningún tipo de actividad económica dentro del área requerida.
14. La topografía del área requerida se desagrega de la siguiente manera 246,58 m<sup>2</sup> ondulada y 1097,75 m<sup>2</sup> plano.
15. Al elaborar la ficha predial se evidencia en la confrontación de la información que las áreas son concordantes (Jurídica y catastral).
16. De conformidad con la escritura pública No. 9960 del 29-11-1985, notaría 29 de Bogotá, registrada en la anotación No. 002 del folio de matrícula inmobiliaria 157-28315, nombra una servidumbre de acueducto. Con la identificación en campo, se establece que está no tiene parte dentro del área requerida del predio y no se ve afectada.

COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	977214.30	965108.78	21.06
2	977220.91	965128.78	
3	977224.92	965141.34	13.19
4	977216.73	965142.83	8.33
5	977207.13	965144.90	9.82
6	977197.11	965144.80	10.03
7	977186.20	965147.11	11.16
8	977181.99	965133.85	13.91
9	977176.42	965118.23	16.58
10	977175.56	965116.00	2.39
11	977188.31	965108.69	14.70
12	977197.16	965112.06	9.47
13	977209.93	965110.79	12.83
1	977214.30	965108.78	4.81
ÁREA REQUERIDA (m²) =			1344.33



AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN  
ING. CATASTRAL Y GEODÉSIA  
M.P. 2522-11601 CND

APROBÓ: NELSON RICARDO CARVAJAL TORRES  
ING. CATASTRAL Y GEODÉSIA  
M.P. 2522-32763 CND

INTERVENIDORA: ANI Agencia Nacional de Infraestructura

CONSORCIO: SEG-SMA CONSORCIO SEG-NOOPLAN

CONCEDENTA: LICOPLAN SA

CONSORCIO VIAL: vía40m

DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN: Ruta 40 CONSORCIO VIAL

ELABORÓ: CRISTIAN C. CAMARGO T.  
ING. TOPOGRAFICO  
M.P. 2335-43246 CND

DIBUJÓ: CRISTIAN C. CAMARGO T.  
ING. TOPOGRAFICO  
M.P. 2335-43246 CND

PROPIETARIO:  
BRUNO ENMANUEL DE LUCA LINARES Y OTROS

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

CUADRO DE AREAS (M2)				
ÁREA REQUERIDA	ÁREA TOTAL	ÁREA CONST.	ÁREA SOBR.	ÁREA REMAN.
1344.33 M2	5571.65 M2	0.00 M2	4627.32 M2	0.00 M2

FECHA ELAB.: 29/04/2022

ESCALA: 1:500

UNIDAD FUNCIONAL: 5

PLANO: 1 de 1

No. CATASTRAL: 2529000200000007018300000000

FICHA GRÁFICA No. TCBG-5-225

V. 16/6/22



AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ  
- GIRARDOT



UNIDAD FUNCIONAL:

5

PREDIO No. :

TCBG-5-225

NOMBRE PROPIETARIO:


BRUNO EMMANUEL DE LUCA LINARES Y OTROS

DIRECCION PREDIO:

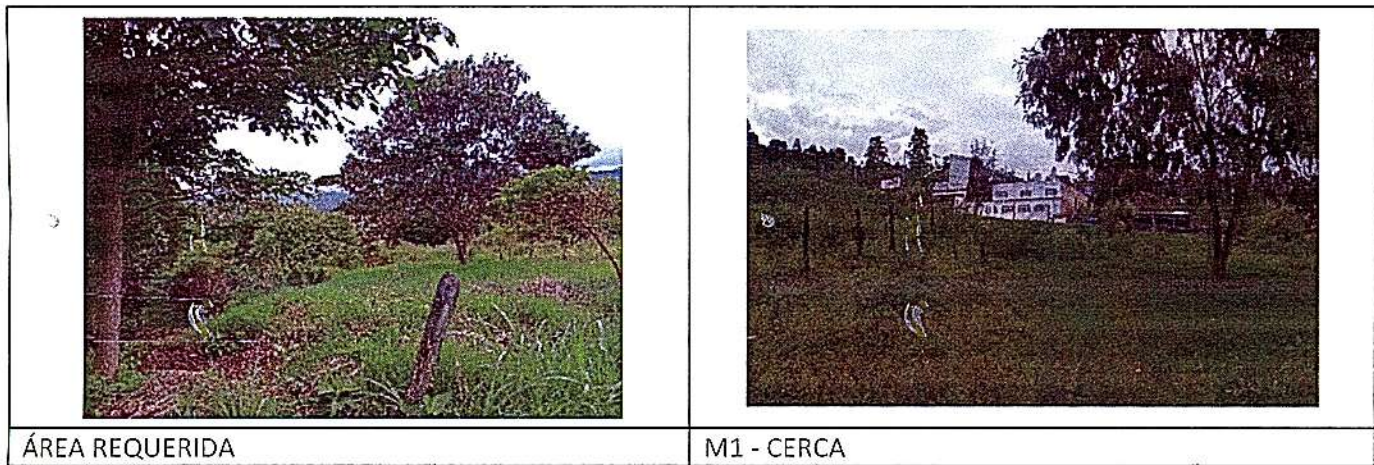
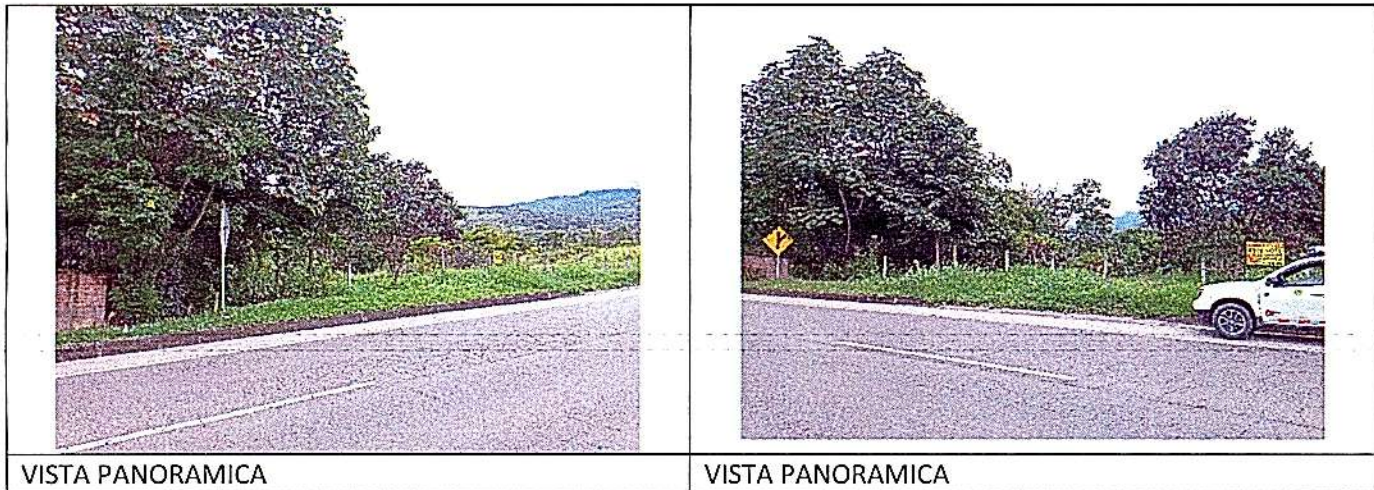
LT


No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UN
<b>DESCRIPCION CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>			
M1	Cerca en postes de madera con altura de 1.5m, separadas cada 2m, con 5 hilos de alambre de púas.	17,13	m
M2	Tubería subterránea para canalización de aguas lluvias en concreto con diámetro aproximado de 1.00 m y longitud de 64.60 m aproximadamente.	1,00	Un
M3	Caja de inspección en ladrillo bloque pañetado e impermeabilizado con tapa en concreto de dimensiones 1.50 x 1.50 x 6.00 m.	1,00	Un
M4	Adecuación de terreno con material petreo para relleno a cota rasante de la vía Bogotá - Girardot con una profundidad aproximada entre 6,00 m a 8,00 m	1097,75	m <sup>2</sup>
<b>DESCRIPCION CULTIVOS Y ESPECIES</b>			
1	Guadua amarilla	10	m <sup>2</sup>
2	Pastos naturales	1097,75	m <sup>2</sup>
3	Vegetación nativa	246,58	m <sup>2</sup>
4	Dormidero (D= 0.10-0.20 m)	1	un

Ing. CRISTIAN CAMILO CAMARGO TUTA  
M.P: 25335-422485 CND  
REPRESENTANTE DEL CONCESIONARIO

	<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>	<b>CÓDIGO</b> C40-00001-A0	
	<b>REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL</b>	<b>FECHA:</b> 2018-01-07	Página 1 de 2

Fecha	29/04/2022
Predio	TCBG-5-225



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

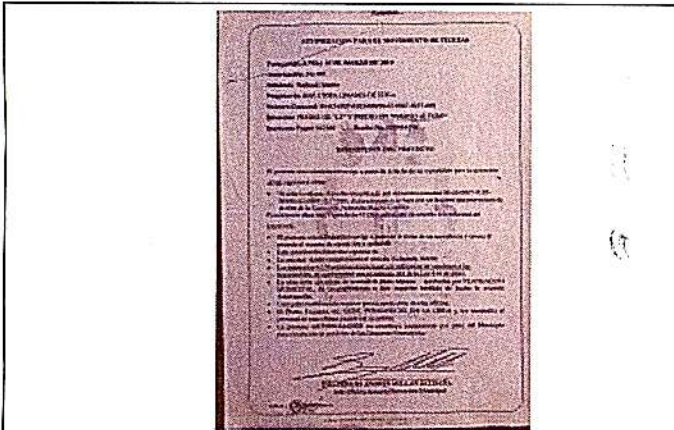
Fecha	29/04/2022
Predio	TCBG-5-225



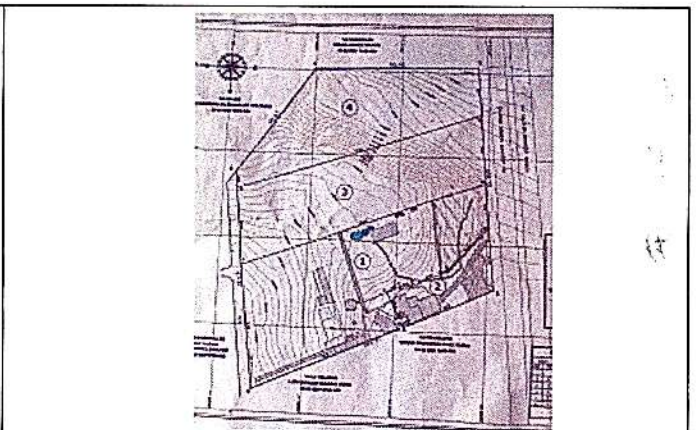
INDICACIONES DEL PROPIETARIO DE LA UBICACIÓN DE M2 DESDE EL LINDERO NORTE DEL PREDIO AL NO PODER VERSE POR ENCONTRARSE ENTERRADA



INDICACIONES DEL PROPIETARIO DE LA UBICACIÓN DE M3 AL NO PODER VERSE POR LA ALTA VEGETACIÓN A LA FECHA DE VISITA DEL PREDIO.



DOCUMENTOS QUE RELACIONAN LA EJECUCIÓN DE M4.



DOCUMENTOS QUE RELACIONAN LA EJECUCIÓN DE M4.

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

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

**CERTIFICADO No.: GCM-012022-10332**  
**FECHA DE EXPEDICIÓN: 24/05/2022**

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

**CERTIFICA**

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

INFORMACIÓN FÍSICA		INFORMACIÓN ECONÓMICA	
DEPARTAMENTO: 25-CUNDINARMARCA MUNICIPIO: 290-FUSAGASUGÁ NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 252900002000000070183000000000 NÚMERO PREDIAL: 25290000200070183000 CÓDIGO HOMOLOGADO: BAF0007SRNF DIRECCIÓN: LT MATRÍCULA INMOBILIARIA: 157-28315 ÁREA DE TERRENO (m <sup>2</sup> ): 5972 ÁREA CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> ): 0		<b>AVALÚO:</b> \$ 195475000	
INFORMACIÓN JURÍDICA			
NUMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DEL PROPIETARIO	TIPO DE DOCUMENTO	NUMERO DE DOCUMENTO
1	DE LUCA MATEUS EMMANUELE FILIBERT	C	76754
2	DE LUCA LINARES BRUNO EMMANUEL	C	438497
3	DE LUCA LINARES GUIDO ROMANO	C	3226650
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
<b>TOTAL DE PROPIETARIOS: 3</b>			

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



**CARLOS HUMBERTO NOVOA PINTO**  
**DIRECTOR DE INFORMACIÓN Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL**

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

**GESTIÓN DOCUMENTAL:**

Original Destinatario

Elaboró: Caterine Johanna Manrique Aguilar – Contratista 

**NOTAS:**

- La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.
- De conformidad con el artículo 2.2.2.5 del Decreto 148 de 2020, Inscripción o incorporación. 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 contribuye título de dominio, ni sanea 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, Resolución 070/2011 IGAC.
- Los datos personales contenidos en el presente documentos deben ser tratados de acuerdo a la Ley 1581 de 2012.
- La base de datos consultada no incluye información de los catastros diferentes al municipio de Fusagasugá.
- Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: [atencioncatastro@fusagasuga-cundinamarca.gov.co](mailto:atencioncatastro@fusagasuga-cundinamarca.gov.co)



CURADURÍA URBANA 1

César Augusto Aguilera Sierra  
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

5-225

## CONCEPTO DE USO DEL SUELO

FECHA DE EXPEDICIÓN: 17-JUN-22  
RADICADO: 1-22-0523

DATOS DEL PREDIO		DATOS DEL SOLICITANTE	
Número Catastral	00-02-0007-0183-000	Nombre	CONSORCIO RUTA 40
Matricula Inmobiliaria	157-28315	Documento de Identificación	901019138-1
Vereda	USATAMA	Referencia Recibo de pago:	47591635103490-8
Dirección	LT		

USO DEL SUELO SEGÚN EL ACUERDO 029 DEL 2001 "POT"	
ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL	
<b>USO PRINCIPAL:</b> 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	<b>CLASIFICACION:</b> Rural <b>DESCRIPCION:</b> 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, Pekín, Sauces, Bethel, las veredas Mosquera, La Venta, La Isla, Sardinas, Mesitas, Palacios, Guayabal, Bóchica, Guavio. Las explotaciones agropecuarias se deberán acoger a la normatividad ambiental vigente obteniendo y/o legalizando los permisos y/o licencias requeridas para su operación, de acuerdo con los requisitos exigidos por la autoridad ambiental.
<b>USO COMPLEMENTARIO:</b> Infraestructura para construcción de Distritos de Adecuación de tierra, vivienda de propietarios y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granja avícolas, cunículas y silvicultura y proyectos de ganadería intensiva estabulada.	
<b>USO CONDICIONADO Y/O RESTRINGIDO:</b> 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.	<b>USO PROHIBIDO:</b> Usos urbanos y suburbanos, asentamientos industriales de transformación y manufactureros.

### ALCANCE NORMATIVO

### AFECTACIONES

AFECTACION HIDRICA: No Aplica

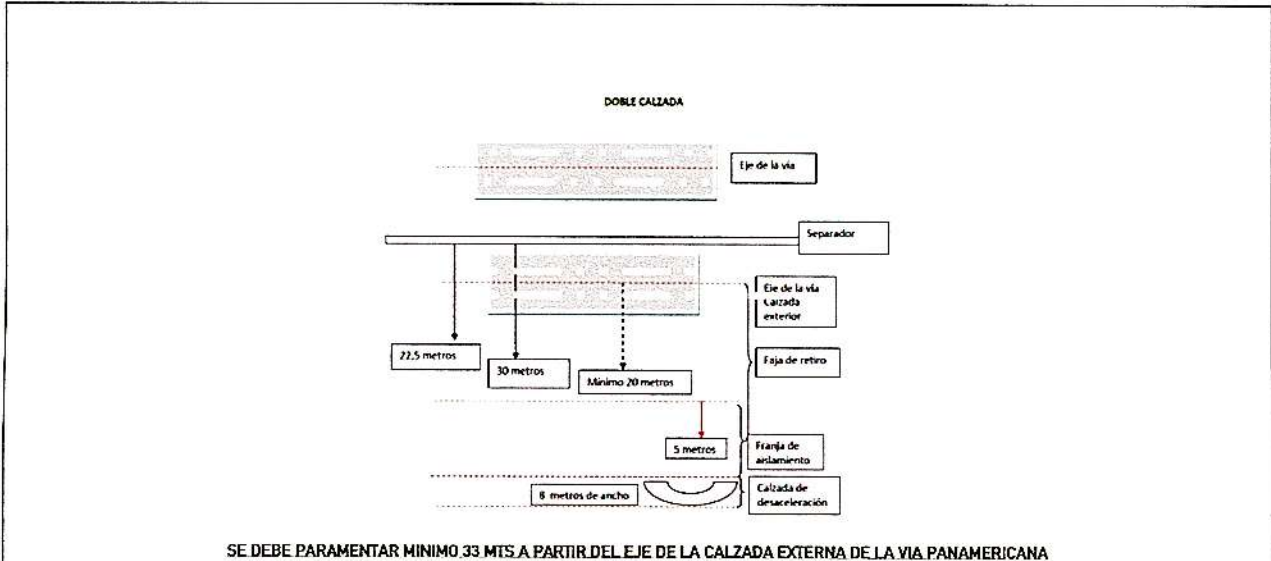
AFECTACION VIAL:

AUTOPISTA BOGOTA-GIRARDOT  
VIA PANAMERICANA

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

Centro comercial Escorial Center  
Carrera 6 No. 7-36 Oficina 217 Segundo (2) Piso  
Teléfonos: 3242803636  
Correo: info@curaduriafusagasuga.com






FOTOGRAFIA AEREA




OBSERVACIONES

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



CESAR AUGUSTO AGUILERA SIERRA  
CURADOR URBANO DE FUSAGASUGÁ

V.B.



PAULA VANESSA GIL CUENCA  
TECNICA ADMINISTRATIVA

Bogotá D.C., 2 de septiembre de 2022

CSI-ANI-OBRA-04452

Al contestar favor citar este consecutivo

Doctor

FRANCOIS REGIS LE MIERE

Director de Proyecto

CONCESIONARIO VIA 40 EXPRESS SAS

Ciudad.

Rad No 2022-4000-0042462  
Fecha: 2/09/2022 4:11:25 p. m.  
Destino: GERENCIA CONTRACTUAL  
Remitente: ESP SEG - CONSORCIO SEG II

VIA 40

**Referencia:** Contrato de Concesión No. 004 del 18 de octubre de 2016. Ampliación Tercer Carril Doble Calzada Bogotá – Girardot.

**Asunto: Predial Avalúos:** Comunicación Vía 40 Express No. 202250000053791. Remisión respuesta observaciones avalúos entrega 4 mes junio para respuesta de aprobación de Interventoría.

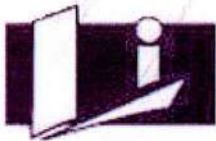
Respetado Doctor,

En atención al oficio del asunto, se verificó a satisfacción las respuestas emitidas por el Concesionario, referente a las observaciones realizadas a la revisión de 6 informes de avalúos recibidos el 24 de junio de 2022, se procede a la aprobación de los mismos, así:

**APROBACIÓN DE 6 AVALÚOS DEL 24 DE JUNIO DE 2022**

#	Avalúo	Aprobado Si/No	Nota
1	TCBG-3-010	Si	Informe de avalúo fechado el 17/jun/2022 (actualización avalúo del 20/nov/2021) predio sí presenta reproceso de insumos técnicos, con segundo avalúo previamente aprobado vigente hasta el 20-nov-2022 (sabana de avalúos del 30-05-2022) y con registro oferta formal de compra el 20-feb-2020 (sabana predial del 30-05-2022), oferta registrada con un primer avalúo del 28-nov-2019
2	TCBG-5-225	Si	Informe de avalúo fechado el 21/jun/2022 (actualización avalúo del 30/sep/2021) predio sí presenta reproceso de insumos técnicos, CON segundo avalúo previamente aprobado vigente hasta el 30-sep-2022 (sabana de avalúos del 30-05-2022) y con registro oferta formal de compra el 24-mar-2022 (sabana predial del 30-05-2022), oferta registrada con el segundo avalúo del 30-sep-2021
3	TCBG-5-226	Si	Informe de avalúo fechado el 21/jun/2022 (actualización avalúo del 08/oct/2021) predio sí presenta reproceso de insumos técnicos, CON segundo avalúo previamente aprobado vigente hasta el 08-oct-2022 (sabana de avalúos del 30-05-2022) y con registro oferta formal de compra el 16-feb-2022 (sabana predial del 30-05-2022), oferta registrada con el segundo avalúo del 08-oct-2021
4	TCBG-5-256	Si	Informe de avalúo fechado el 27/may/2022 (actualización avalúo del 09/ago/2021) predio sí presenta reproceso de insumos técnicos, CON avalúo previamente aprobado vigente hasta el 09-ago-2022 (sabana de avalúos del 30-05-2022) y sin oferta registrada (sabana predial del 30-05-2022)
5	TCBG-6-236	Si	Informe de avalúo fechado el 24/jun/2022 predio no tiene reprocesos de insumos técnicos y sin avalúos previamente aprobados (sabana de avalúos del 30-05-2022)
6	TCBG-6-889	Si	Informe de avalúo fechado el 17/jun/2022





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



## AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-5-225

CLASE DE INMUEBLE:	RURAL- LOTE DE TERRENO
DIRECCIÓN:	LT
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.

BOGOTÁ D.C., SEPTIEMBRE 30 DE 2021  
FECHA DE REVISIÓN: JULIO 28 DE 2022

*JA* 23/8/2022



**TABLA DE CONTENIDO**

<b>1.</b>	<b>INFORMACIÓN GENERAL .....</b>	<b>4</b>
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
<b>2.</b>	<b>DOCUMENTOS CONSULTADOS .....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>INFORMACIÓN JURÍDICA.....</b>	<b>5</b>
3.1.	PROPIETARIOS .....	5
3.2.	TÍTULO DE ADQUISICIÓN .....	5
3.3.	MATRICULA INMOBILIARIA.....	5
3.4.	OBSERVACIONES JURÍDICAS.....	5
<b>4.</b>	<b>DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR .....</b>	<b>5</b>
4.1.	DELIMITACIÓN DEL SECTOR .....	5
4.2.	ACTIVIDAD PREDOMINANTE.....	6
4.3.	TOPOGRAFÍA.....	6
4.4.	CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS.....	6
4.5.	CONDICIONES AGROLÓGICAS.....	6
4.6.	SERVICIOS PÚBLICOS.....	6
4.7.	SERVICIOS COMUNALES .....	7
4.8.	VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE.....	7
<b>5.</b>	<b>REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.....</b>	<b>7</b>
<b>6.</b>	<b>DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE.....</b>	<b>8</b>



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



**1. INFORMACIÓN GENERAL**

- 1.1. **SOLICITANTE:** El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017 de prestación de servicios Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **MARCO JURÍDICO:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Decreto 1170 de 2015, Decreto 2181 de 2006, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014, Resolución IGAC 316 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.
- 1.5. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.6. **MUNICIPIO:** Fusagasugá.
- 1.7. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** Usatama.
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** LT.
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K005+450,91 l y abscisa final K005+489,64 l.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del inmueble se encontró que el predio tiene uso Lote.
- 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.
- 1.12. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

4

<b>Cedula. Catastral actual</b>	25-290-00-02-00-00-0007-0183-0-00-00-0000
<b>Área de terreno</b>	0 Ha 5.972,0 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
<b>Área de construcción</b>	0,0 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
<b>Avalúo Catastral Año 2022</b>	\$195.475.000

Fuente: Certificado catastral

- 1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 17 de septiembre de 2021.
- 1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 30 de septiembre de 2021.
- 1.15. **FECHA DE REVISIÓN:** 28 de julio de 2022.

**2. DOCUMENTOS CONSULTADOS  
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS**

- Ficha Predial del predio TCBG-5-225.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del predio TCBG-5-225.
- Títulos de Adquisición.
- Consulta Catastral del predio.
- Folio de matrícula inmobiliaria 157-28315.



**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

**3.1. PROPIETARIOS:**

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	PORCENTAJE DE PROPIEDAD
BRUNO EMMANUEL DE LUCA LINARES	C.C. 438.497	25%
EMMANUELE FILIBERTO ANTONIO JOSÉ DE LUCA MATEUS (FALLECIDO)	C.C. 76.754	50%
GUIDO ROMANO DE LUCA LINARES	C.C. 3.226.650	25%

**3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Escritura Pública 4908 del 31 de diciembre de 2013 de la Notaría 2 de Fusagasugá.

**3.3. MATRICULA INMOBILIARIA:** 157-28315.

**3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 157-28315 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio recae el siguiente gravamen:

- **Anotación 002: Servidumbre de Acueducto,** inscrita mediante Escritura Pública 9960 del 29 de noviembre de 1985 de la Notaría 29 de Bogotá D.C.

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

**4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

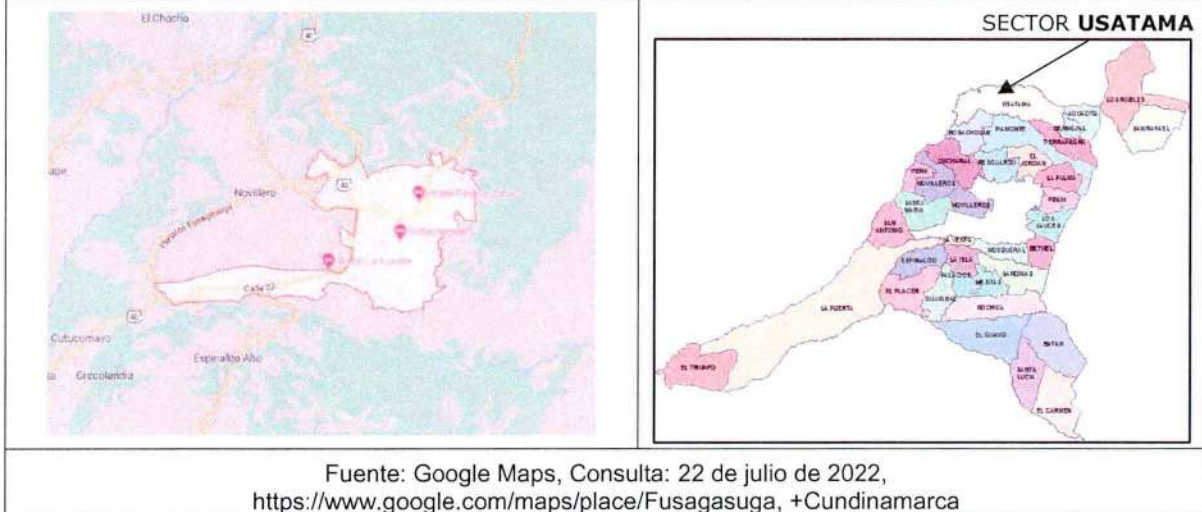
**4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** La vereda Usatama, se localiza al norte del perímetro urbano del municipio de Fusagasugá. Este sector limita al norte con el municipio de Silvania, al occidente con el perímetro urbano del municipio de Silvania, al oriente con las veredas Aguadita y Bermejál del municipio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

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





**LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ –CUNDINAMARCA**



- 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 es mixta (plano – ondulado).
- 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.<sup>2</sup>
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MQNb, cuenta con un valor potencial de 49 y las siguientes características<sup>3</sup>:

6

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MQNb	Templado húmedo	Depósitos coluvio aluviales	Typic Udifluvents, Fluventic Hapludolls, Aeríc Fluvaquents	Profundos, buen drenaje y fertilidad baja.	No Aplica

- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto y 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

<sup>2</sup> Ibíd.

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



**PREDIO TCBG-5-225**

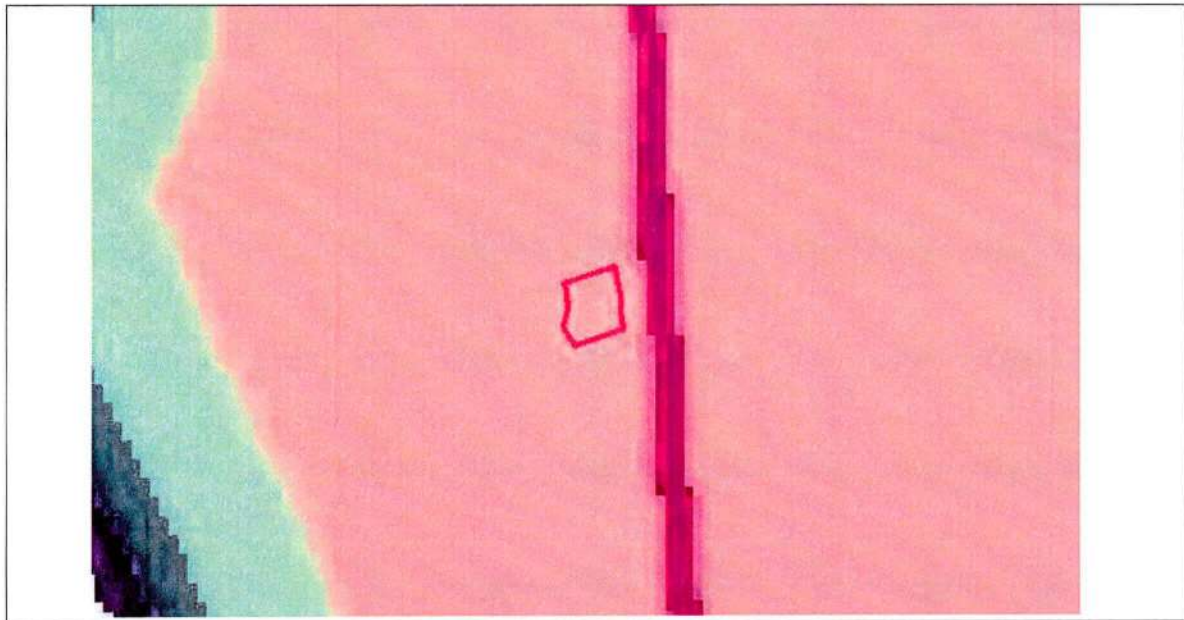
conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.

**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, al norte de la cabecera urbana, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, al sector se puede acceder en servicio particular, publico individual (taxi) y/o mototaxi y público colectivo (rutas intermunicipales), a cualquier hora prestados desde el centro del municipio, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 5 minutos.

**5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

**NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Fusagasugá – Cundinamarca, aprobado mediante Acuerdo 029 de 2001 y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la secretaria de Planeación e Infraestructura de Fusagasugá, la franja requerida se encuentra dentro del uso normativo ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL. (Ver anexo 16.2 – Certificación uso del suelo).





## CONVENCIONES

ZONA DE PROTECCION	40'012.951,64 M2
ZONA DE CONSERVACION HIDROLOGICA	4'553.854,83 M2
ZONA DE AMORTIGUACION DE AREAS PROTEGIDAS.	9'361.532,91 M2
ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA	26'031.587,75 M2
ZONA DE PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA CAMPESTRE	13'722.471,72 M2
<b>ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL</b>	<b>76'757.075,26 M2</b>
PARQUE DE ACTIVIDAD ECONOMICA 1R	420.112,63 M2
PARQUE DE ACTIVIDAD ECONOMICA 2R	274.762,09 M2
PARQUE DE ACTIVIDAD ECONOMICA 3R	200.684,84 M2
ZONA SUBURBANO 1	1'294.478,73 M2
ZONA SUBURBANO 2	1'753.436,38 M2
ZONA SUBURBANO 3	14'652.164,90 M2
CENTROS POBLADOS	163.176,89 M2
ZONA URBANA	13'732.034,83 M2
ZONA EXPANSION-1	1'031.337,89 M2
ZONA EXPANSION-2	38.533,71 M2
ZONA PLANTA TRATAMIENTO AGUAS NEGRAS	
ZONA TRATAMIENTO RESIDUOS SOLIDOS	
ZONA MATADERO REGIONAL	

— CORRIDORIAL DE SERVICIOS RURALES.  
 — DIVISION VEREDAL  
 — RIOS PRINCIPALES  
 — DIVISION PREDIAL

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

### 6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. **UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado en la vereda Usatama el cual se encuentra aproximadamente a 6,2 Km del perímetro urbano del Municipio de Fusagasugá - Cundinamarca.

8

### UBICACIÓN DEL PREDIO



Fuente: Google Earth, Consulta: 22 de julio de 2022



**PREDIO TCBG-5-225**

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	5.971,65 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA:	1.344,33 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE:	0,00 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE:	4.627,32 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	1.344,33 m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial TCBG-5-225.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	34,25 m	BRUNO EMMANUEL DE LUCA LINARES (TCBG-5-226) (Mj 1-3)
SUR	32,88 m	BRUNO EMMANUEL DE LUCA LINARES Y OTROS (TCBG-5-222) (Mj 7 - 10)
ORIENTE	39,33 m	INCO AHORA AGENCIA DE INFRAESTRUCTURA - ANI (Mj 3-7)
OCCIDENTE	41,81 m	BRUNO EMMANUEL DE LUCA LINARES Y OTROS (MJ 10-1)

Fuente: Ficha predial TCBG-5-225.

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

9

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

**Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1):** Área: 1.097,75 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Templado húmedo, con pendiente plana, su uso actual es Lote, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL.

**Unidad Fisiográfica 2 (U.F.2):** Área: 246,58 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Templado húmedo, con pendiente ondulada, su uso actual es Lote, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL.

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

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

**PREDIO TCBG-5-225**

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

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Cerca en postes de madera con altura de 1.5 m, separadas cada 2 m, con 5 hilos de alambre de púas.	17,13	m	6	Bueno	30
M2: Tubería subterránea para canalización de aguas lluvias en concreto con diámetro aproximado de 1.00 m y longitud de 64.60 m aproximadamente.	1,00	Un	5	Bueno	100
M3: Caja de inspección en ladrillo bloque pañetado e impermeabilizado con tapa en concreto de dimensiones 1.50 x 1.50 x 6.00 m.	1,00	Un	6	Bueno	70
M4: Adecuación de terreno con material pétreo para relleno a cota rasante de la vía Bogotá - Girardot con una profundidad aproximada entre 6, 00 m a 8,00 m.	1097,75	m <sup>2</sup>	N/A	N/A	N/A

10

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

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD
Guadua amarilla	10	m <sup>2</sup>
Cobertura pastos naturales	1097,75	m <sup>2</sup>
Cobertura vegetación nativa	246,58	m <sup>2</sup>
Dormidero (D= 0.10-0.20 m)	1	un

Fuente: Ficha Predial TCBG-5-225

**7. MÉTODO DE AVALÚO**

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

**MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.**

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



**PREDIO TCBG-5-225**

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:**

**Unidades Fisiográficas 1 y 2**

Para determinar el valor por hectárea de terreno bajo el régimen normativo Zona Agropecuaria Tradicional se encontró las siguientes ofertas.

11

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

**8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:**

**Unidades Fisiográficas 1 Y 2**

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

**PREDIO TCBG-5-225**

ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGA - AGROPECUARIO												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (HA)	VALOR (HA)	ÁREA (m2)	VALOR /m2	VALOR TOTAL
1	3108586230	Jairo Riveros	Fusagasuga	Bosachoque	Finca	\$ 450.000.000,00	\$ 427.500.000	0,3000	\$ 838.333.333	320,00	\$ 550.000	\$ 176.000.000
2	3144348522	Carmen Sandoval	Fusagasuga	Bosachoque	Finca	\$ 800.000.000,00	\$ 760.000.000	0,3500	\$ 871.428.571	700,00	\$ 650.000	\$ 455.000.000
3	3165146908	Marina	Fusagasuga	Resguardo	Finca	\$ 250.000.000,00	\$ 245.000.000	0,1581	\$ 853.889.943	200,00	\$ 550.000	\$ 110.000.000
4	3114528377	Alcira	Fusagasuga	Resguardo	Lote	\$ 350.000.000,00	\$ 339.500.000	0,4000	\$ 848.750.000	0,00	\$ -	\$ -
MEDIA ARITMETICA						\$ 853.100.461,96						
DESVIACION ESTÁNDAR						13.826.755,27		LIMITE SUPERIOR		\$ 866.927.217,23		
COEFICIENTE DE VARIACION						1,62%		LIMITE INFERIOR		\$ 839.273.706,68		

**9. INVESTIGACIÓN DIRECTA****9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:**

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

**10. CÁLCULOS VALOR TERRENO****10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)****Unidades Fisiográficas 1 y 2**

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
<b>PROMEDIO</b>			<b>\$ 853.100.462</b>
<b>DESVIACION ESTÁNDAR</b>			<b>13.826.755</b>
<b>COEF DE VARIACION</b>			<b>1,62%</b>
<b>LIMITE SUPERIOR</b>			<b>\$ 866.927.217</b>
<b>LIMITE INFERIOR</b>			<b>\$ 839.273.707</b>

12

**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 de manera similar a los puntos de investigación del mercado, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

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



### Unidad Fisiográfica 2

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

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

## 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.<sup>3</sup>

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

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

13

## 10.3. SERVIDUMBRES

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

## 10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN

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**

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

**11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI**

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

**12. CÁLCULOS 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 201.

**12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI**

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

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	6	30	20,00%	2	14,22%	\$31.965,99	\$4.546,43	\$27.419,56	\$ 27.400
M2	5	100	5,00%	2	5,09%	\$41.670.653,60	\$2.122.578,08	\$39.548.075,52	\$ 39.548.100
M3	6	70	8,57%	2	7,07%	\$3.918.895,88	\$276.959,01	\$3.641.936,87	\$ 3.641.900
M4	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	\$88.937,61	N/A	\$88.937,61	\$ 88.900

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

En el área a intervenir se encuentran los siguientes cultivos y/o especies objeto de avalúo (Ver anexo 16.4. Presupuesto Cultivos Y Especies):

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Guadua amarilla	10	m <sup>2</sup>	\$ 62.893
Pastos naturales	1097,75	m <sup>2</sup>	\$ 255
Vegetación nativa	246,58	m <sup>2</sup>	\$ 833
Dormidero (D= 0.10-0.20 m)	1	un	\$17.509

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

**NOTA:** Se toma el valor de la especie "Dormilon" como nombre común de la especie "Dormidero"



#### **14. CONSIDERACIONES GENERALES.**

- La franja presenta una ubicación con frente sobre la vía nacional que conduce de la ciudad de Bogotá al municipio de Girardot, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- La franja 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 y ondulada).
- 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 conformidad con la ficha predial las mejoras M2, M3 y M4 se toman de acuerdo a la localización e indicación del propietario, dado que en la visita a campo no es posible su visualización material ni física, teniendo en cuenta su característica subterránea.
- La presente revisión del informe de avalúo se realiza posterior a la actualización de insumos.
- De acuerdo a lo establecido por el Decreto 1170 de 2015, expedido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaramos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.

15



**15. RESULTADO DE AVALÚO**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
U.F.1	Ha	0,109775	\$ 853.100.500	\$ 93.649.107
U.F.2	Ha	0,024658	\$ 839.274.000	\$ 20.694.818
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 114.343.925</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	m	17,13	\$ 27.400	\$ 469.362
M2	un	1,00	\$ 39.548.100	\$ 39.548.100
M3	un	1,00	\$ 3.641.900	\$ 3.641.900
M4	m2	1097,75	\$ 88.900	\$ 97.589.975
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 141.249.337</b>
<b>CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				
Guadua amarilla	m2	10	\$ 62.893	\$ 628.930
Pastos naturales	m2	1097,75	\$ 255	\$ 279.926
Vegetación nativa	m2	246,58	\$ 833	\$ 205.401
Dormidero (D= 0.10-0.20 m)	un	1	\$ 17.509	\$ 17.509
<b>TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				<b>\$ 1.131.766</b>
<b>TOTAL AVALÚO</b>				<b>\$ 256.725.028</b>

**TOTAL AVALÚO: DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS VEINTICINCO MIL VEINTIOCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 256.725.028,00).**


Bogotá, D.C., 28 de julio de 2022.

*Vn 23/8/2022*

16

Cordialmente,

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

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



**16. DOCUMENTOS ANEXOS**

**16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO**

**ENTORNO**

**VISTA ENTORNO**



**VISTA ENTORNO**



**CONSTRUCCIONES ANEXAS**

**M1**



**M4**



17

**CULTIVOS Y/O ESPECIES**

**PASTOS NATURALES**



**VEGETACIÓN NATIVA**





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO TCBG-5-225**

**VEGETACIÓN NATIVA**

**GUADUA AMARILLA**



**DORMIDERO**





### 16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO

	FORMATO EXPEDICION CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANISTICO	Código: FO-DI-0XX
	PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO	Versión: 1 Página: 1 de 4
Elaboró: Profesional Universitario MECI-CALIDAD	Revisó: Secretario de Planeación Profesional Universitario	Aprobó: Comité MECI - CALIDAD - Alcalde

FECHA: 18 MARZO DE 2021

RADICACION: TCBG -5-225

IDENTIFICACION DEL PREDIO	
Propietario: DE LUCA MATEUS EMMANUELE-FILIBERT Número Catastral: 00-02-0007-0183-000 Número Matrícula Inmobiliaria: 157-28315 Área del predio: 5972 m2 <b>NOTA:</b> Según información base catastral Área construida: 0 m2 <b>NOTA:</b> Según información base catastral Clasificación del Suelo: ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL Localización: VEREDA USATAMA Dirección: LT Datos del solicitante: CONSORCIO VIAL RUTA 40 Número de recibó: 08-2021045022	
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	
Georreferenciado: NO Detalles del Entorno: NO Curvas de nivel: NO Localización del predio: SI	
Cuadro de coordenadas: NO Cuadro de mallas y distancias: NO Cuadro de áreas: NO Identificación de Vecinos de los predios colindantes: SI	
DEFINICIÓN	
<b>AFECCIONES HIDRICAS</b> Ronda Hídrica:	Solicitar concepto de la Corporación Autónoma Regional Cundinamarca - CAR, para dar estatus al cuerpo de agua identificado que se evidencian en el cartógrafo oficial del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Decreto 1443 de 1977 consagra en su artículo 3 literal b, que los propietarios de predios, tienen la obligación de mantener cobertura boscosa en Áreas Forestales Protectoras, dentro de las cuales define como tal una faja no inferior a 30 metros de ancho, paralela a las líneas de mareas máximas, a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no, y alrededor de los lagos o depósitos de agua.
<b>AFECCIONES VIALES</b> Plan Vial:	<b>VIA PANAMERICANA</b> 1. Faja de retro forzosa desde borde de vía (Ley 1228 de 2008). 2. Aterrazos o de primer orden: Las vías que conforman el sistema Nacional de Carreteras o red vía Nacional 60 metros. 3. Franja de aislamiento (Decreto 4088 de 2008), 03 metros. 4. Calzada de desaceleración de ingreso al predio (Decreto 4088 de 2008), 08 metros.
<p><b>NOTA: SE DEBE RECONSTRUIR UN MÍNIMO 20 METROS A PARTIR DEL SUR DE LA CALZADA EXISTENTE DE LA VIA PANAMERICANA.</b></p>	
<b>ÁREAS DE RESERVA O ZONA DE PROTECCIÓN:</b>	Artículo 174, P.O.T, DEFINICIÓN. La zona de conservación hidrológica y protección de nacimientos se refiere al área determinada para la realización de un manejo sostenible de los cuerpos hídricos. (Ríos, quebradas, lagunas, pantanos, humedales, etc.) Comprende el cauce natural, la ronda hídrica de los cuerpos de agua y las áreas de protección respectivas.



	<b>FORMATO EXPEDICIÓN CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANÍSTICO</b>		Código: FO-DI-0XX
	<b>PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO</b>		Versión: 1
			Página: 2 de 4
Elaboró: Profesional Universitario MECI-CALIDAD	Revisó: Secretario de Planeación Profesional Universitario	Aprobó: Comité MECI - CALIDAD - Alcaldía	

FECHA: 18 MARZO DE 2021

RADICACION: TCBG -5-225

	<p><b>Artículo 175. P.O.T. CAUCE NATURAL.</b> El cauce natural es el área de uso público ocupada por una corriente natural al alcanzar niveles máximos por corrientes ordinarias. El cauce debe mantenerse en su estado natural, en caso de riesgo o amenaza podrán ser canalizados y rectificadas algunas tramos, contando con la respectiva autorización de las autoridades ambientales competentes, sin alterar en mayor medida su equilibrio ecológico y cualidades paisajísticas. Bajo ninguna circunstancia los cauces de agua naturales podrán ser rellenados.</p> <p><b>Artículo 176. RONDA HIDRAULICA.</b> La ronda hidráulica de los cuerpos de agua es la franja de terreno no edificable de uso público, constituida por franjas paralelas a las líneas de borde del cauce permanente, con un ancho suficiente que garantice la amortiguación de crecientes, la recarga hídrica, la preservación ambiental y el equilibrio ecológico.</p> <p>A) Se establece como ronda un ancho no inferior de treinta (30) metros paralelos al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de ríos y quebradas en zonas urbanas no desarrolladas.</p> <p><b>Artículo 178. DEMARCACIÓN DE LAS RONDAS Y ÁREAS DE PROTECCIÓN.</b> La demarcación en los planos oficiales de las rondas y áreas de protección de los cuerpos de agua en el municipio estará a cargo de la Oficina de Planeación Municipal, con base en los estudios técnicos que deban contar con el visto bueno de la autoridad ambiental competente.</p> <p><b>Artículo 179. USOS.</b> En las zonas de protección de los recursos hídricos se permiten las siguientes usos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Forestal, siempre y cuando no se empleen especies vegetales que afecten el recurso hídrico.</li> </ul> <p>Recreación pasiva, eliminando impactos ecológicos negativos y reduciendo al mínimo el uso de zonas duras u otro tratamiento que afecte la permeabilidad de los suelos y las cadenas ecológicas.</p>
<b>PATRIMONIO DE INTERES CULTURAL</b>	NINGUNA
<b>OBSERVACIONES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dar cumplimiento a la Normas Sismo Resistente Colombiana (NSR-2010) Ley 400 del 97 Según su categoría</li> <li>• Anexar Facilidad de servicio públicos, con planos de esquemas, anexo al servicio público (suministro, red eléctrica.)</li> <li>• El presente concepto de uso de suelo se expide con base en el Acuerdo 29 del 2001 Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T) y/o Decretos que lo reglamentan.</li> <li>• El presente concepto es de carácter informativo. No constituye un permiso de funcionamiento. Ni otorga derechos ni obligaciones al peticionario. (Numeral 3 Artículo 51 del Decreto 1469 de 2010, recogido por el Decreto 1077 de 2015).</li> <li>• Los usos que se puedan ejercer en el predio son los autorizados por la respectiva licencia de construcción.</li> </ul>	
<b>CONCEPTO DE NORMA SEGÚN ACUERDO 029 DEL 2001 P. O. T. (VIGENTE)</b>	

20



	<b>FORMATO EXPEDICION CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANISTICO</b>	Código: FO-DI-0XX
	<b>PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO</b>	Versión: 1
		Página: 3 de 4
Elaboró: Profesional Universitario MECI-CALIDAD	Revisó: Secretario de Planeación Profesional Universitario	Aprobó: Comité MECI - CALIDAD - Alocide

FECHA: 18 MARZO DE 2021

RADICACION: TCBG-5-225



### 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 FUSAGABUGÁ

Para la clasificación de los usos del suelo en la zona rural se establecen las siguientes zonas:

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, barnejal, tierra negra, jordan, las veredas planonzo, el resguardo, bosschoque, viena, el nevillero, san antonio, la parte baja de las veredas la palma, petón, saucos, balhal, las veredas mosquera, la venta, la lala, sardinas, mesitas, palacios, guayabal, hachico, guavio.

**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, viviendas de propietarios y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granja avícolas, cunícolas y silvicultura y proyectos de ganadería intensiva establecida.

**USOS CONDICIONADOS:** agricultura mecanizada, cultivos de flores, granjas porcinas, recreación, vías de comunicación, infraestructura





	<b>FORMATO EXPEDICIÓN CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANÍSTICO</b>		Código: FO-DI-0XX
	<b>PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO</b>		Versión: 1 Página: 4 de 4
Elaboró: Profesional MEDICINALIDAD	Universitaria	Revisó: Secretario de Planeación Profesional Universitario	Aprobó: Comité MECI - CALIDAD - Alcalde

FECHA: 18 MARZO DE 2021

RADICACION: TCBG -5-225

de servicios, agroindustria, minería, parcelaciones rurales con fines de construcción de viviendas campesitas, siempre y cuando no resulte precluso menores a las indicaciones por el municipio para tal fin.

**USOS PROHIBIDOS:** usos urbanos y suburbanos, asentamientos industriales de transformación y manufacturas.

El tamaño mínimo de fraccionamiento de la propiedad en estas zonas no podrá ser menor a cinco punto nueve (5.9) hectáreas.

**PARAGRAFO 3:** las explotaciones agropecuarias se deberán acoger a la normatividad ambiental vigente obteniendo y/o legalizando los permisos y/o licencias requeridas para su operación, de acuerdo con los requisitos exigidos por la autoridad ambiental.

**PARAGRAFO 4:** la administración municipal a mediano plazo, realizará estudios de microzonificación para la implementación de usos agropecuarios, igualmente estudios de usos del suelo, índices de ocupación, construcción y áreas mínimas de lotes, para las vías de primer y segundo orden ubicadas en estas zonas.

---

**2. ZONA DE CONSERVACION HIDROLOGICA Y DE NACIMIENTOS**

Se establecen franjas de suelo de por lo menos 100 metros a la redonda medidos a partir de la periferia de nacimiento y no inferior a 20 metros de ancho a todo y lado de del cauce natural de la zona hidrológica, siendo estas demarcadas en sentido paralelo al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no y alrededor de lagos, lagunas, diques, pantanos, embalses y humedales en general.

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

**USOS COMPATIBLES:** Recreación pasiva o contemplativa.

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

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

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

---

**VIVIENDA INTERES SOCIAL (Decreto 676 del 23 de Enero de 2003)**

APLICA	SI	NO	X
--------	----	----	---

---

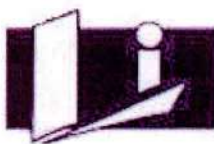
**OBSERVACIONES**

\* Presentar antecedentes. Para solicitar proceso de urbanización, según resolución 2002 de 2010 emitir zonificación urbana de 5 años, previa por profesional, plano de proyecto urbanístico, diagnóstico técnico por agrónomo, zonificación agrícola por un profesional de ciencias agrícolas, desarrollo, e submiter al Comité de Gestión Urbana de la Corporación Colombiana de Lonjas y Asociaciones Inmobiliarias (CFL) para su aprobación y luego por la Cámara de Inscripción de la misma a través de un profesional que certifique las medidas de mitigación de riesgos, en predios ubicados en zonas de amenaza de origen geológico e hidrológico y presentar la zonificación urbana (MUTACION).

*Nota: Se recomienda actualizar hoja paré que coincide con la escritura y el certificado de tradición y libertad.*

**PAULA VANESSA GIL CUERVO**  
COMISARIA

**ANA CAROLINA MURILLO NOVOA P.**  
SECRETARIA DE PLANEACION Y PARTICIPACION CIUDADANA



**16.3. AUTORIZACIÓN MOVIMIENTO DE TIERRAS**

PLANEACION

**AUTORIZACIÓN PARA EL MOVIMIENTO DE TIERRAS**

Funaguasá, (CND.) 25 DE MARZO DE 2010

Autorización: No. 001

Subicuid: Radicad Interno

Propietaria: ANA LYDIA LINARES DE LUCA

Numero Catastral: 00-02-0007-0183-000100-02-0007-0257-000

Dirección: PREDIO 183 "LT" Y PREDIO 257 "PUERTO ALEGRE"

Impuestos Pagos: \$62300      Recibo No. 2009034570

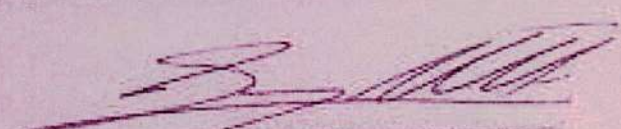
**DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO**

El presente acto administrativo rige a partir de la fecha de su expedición para la ejecución de las siguientes obras:

- Nivelar y rellenar el predio identificada con el número catastral 00-02-0007-0183-000100-02-0007-0257-000, dicha adecuación se hará con un la tierra que proviene de la obra de la Carretera Autopista Bogotá-Girardot

Esta licencia tiene una Vigencia de 45 Días calendario de acuerdo a la naturaleza del intervanto

- El presente acto administrativo rige a partir de la fecha de su expedición y contra el procede el recurso de reposición y apelación
- Esta autorización tiene una vigencia de
- Lo anterior dando cumplimiento al artículo 54 decreto 564766
- Las señalamientos, limitaciones dadas lugar a la aplicación de sanciones a los contratistas de conformidad con el artículo 104 de la Ley 810 de 2003.
- La obra debe ejecutarse de acuerdo al plano adjunto    aprobados por PLANEACION MUNICIPAL. El incumplimiento a este requisito invalida de hecho la presente Autorización.
- Cualquier modificación requiere previa aprobación de esta oficina.
- El Plano, Licencia, etc. DEBE PERMANECER EN LA OBRA y ser mostrados al personal de esta oficina cuando así se solicita.
- La presente AUTORIZACIÓN no constituye compromiso por parte del Municipio para prestación de servicios de las Empresas Municipales

  
**ING. SERGIO ANDRÉS MILLÁN SALDAÑA**  
 Jefe Oficina Asesoría Planeación Municipal

(Firma y Sello de la Oficina)



Asesoría Jurídica  
PLANEACION

**AUTORIZACION PARA EL MOVIMIENTO DE TIERRAS**

Fuxapazaná, (CND.) 25 DE MARZO DE 2018

Autorización No. 002

Solicitud: Radicado Interno

Propietario: BRUNO EMMANUEL DE LUCA LINARES

Nombre Catastral: 00-02-0007-0292-000

Dirección: PREDIO DENOMINADO "MONTECILLO"

Impuesto Pagos: 16.1169 Recibo No. 1009034569

**DESCRIPCION DEL PROYECTO**

El presente acto administrativo surge a partir de la fecha de su expedición para la ejecución de las siguientes obras:

- Nivelar y rellenar el predio identificado con el número catastral 00-02-0007-0292-000, sobre el terreno que pertenece a la zona de la concesión Antiquita Bogotá Grandes.

Esta licencia tiene una vigencia de 45 días calendario de acuerdo a la orden del Intercado.

- El presente acto administrativo surge a partir de la fecha de su expedición y contra el proceso el recurso de reposición y apelación.
- Esta autorización tiene una vigencia de
- Lo anterior, dando cumplimiento al artículo 54 decreto 56400
- Las intervenciones Urbanísticas darán lugar a la aplicación de sanciones a los responsables de conformidad con el artículo 104 de la Ley 810 de 2010.
- La obra debe ejecutarse de acuerdo al plano adjunto, aprobados por PLANEACION MUNICIPAL. El incumplimiento a este requisito invalida de hecho la presente Autorización.
- Cualquier modificación requiere previa autorización de esta oficina.
- El Plano, Licencia, etc. DEBE PERMANECER EN LA OBRA y ser marcados al personal de esta oficina cuando así se solicita.
- La presente AUTORIZACION no requiere compromiso por parte del Municipio para prestación de servicios de las Empresas Municipales.

**ING. SERGIO ANDRÉS MILLÁN SALDAÑA**  
Jefe Oficina Asesoría Planeación Municipal

Dados Personales y Datos de Identificación

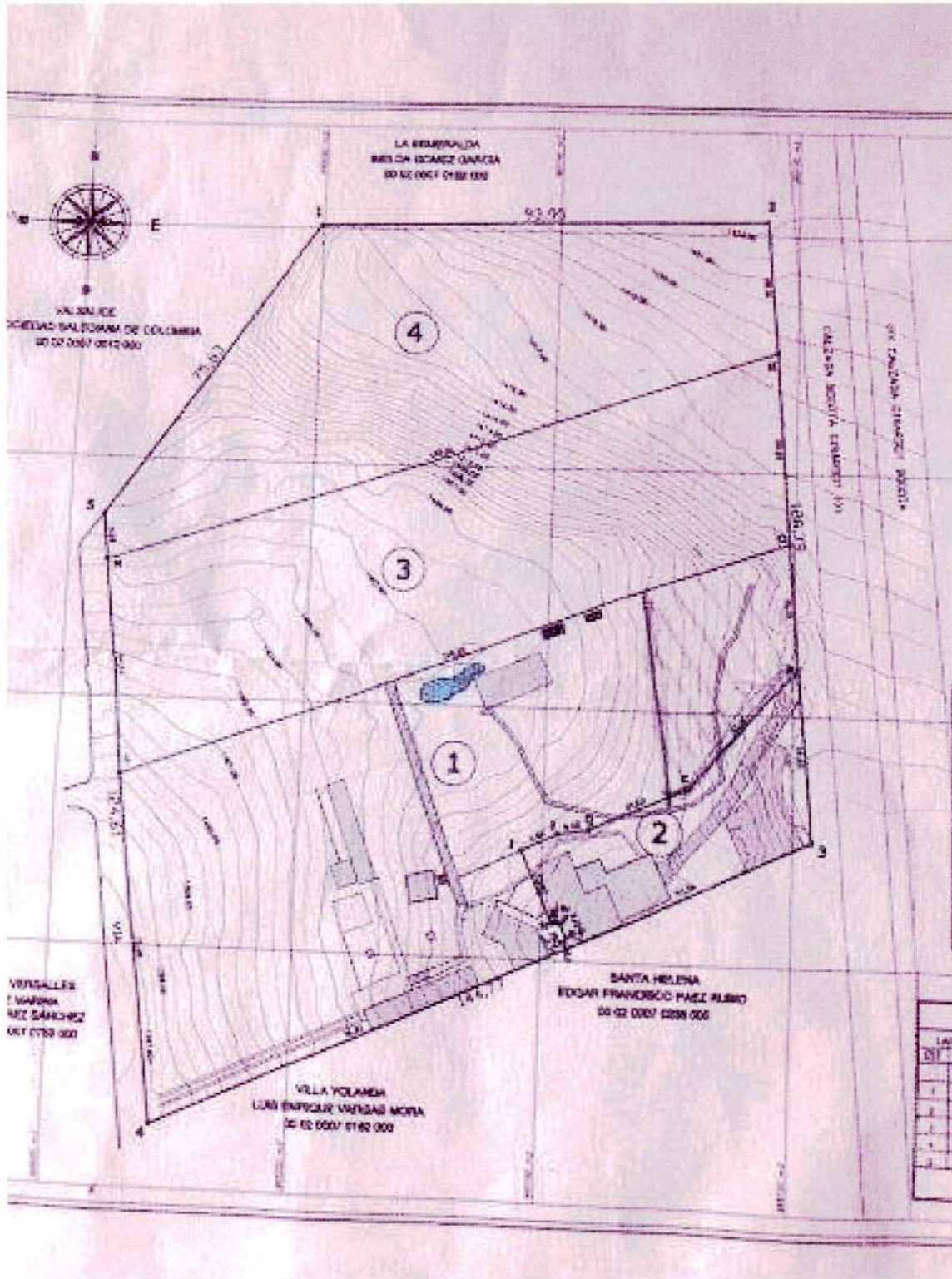


**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-5-225



25

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

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



**16.4. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS**

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ											
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS - APU											
5-225											
ANEXO	ITEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem		
M1	Cerca en postes de madera con altura de 1.5m., separadas cada 2m con 5 hilos de alambre de púas.	Grapa carne	kg	\$ 8.600,00	0,20	\$ 1.720,00					
		Cerco 8x8 cm x 2,9 m-Ordinario	un	\$ 23.972,00	0,60	\$ 11.786,00					
		Alambre de púas (400 m) CAL. 16,5	m	\$ 320,00	5,00	\$ 1.600,00					
		Mano de obra	Hc	\$ 20.253,00	0,83	\$ 16.809,99					
		<b>Total costo directo</b>						\$ 31.965,99			
		<b>Total Construcción</b>	m		1,00	\$ 31.965,99	\$ 31.965,99	\$ 31.965,99	m		
M2	Tubería subterránea para canalización de aguas lluvias en concreto con diámetro aproximado de 1.00 m y longitud de 64.80 m aproximadamente.	Replanteo	m2	\$ 2.842,00	64,60	\$ 183.593,20					
		Excavación manual general	m3	\$ 21.781,00	64,60	\$ 1.407.052,60					
		Tubo clase III Carretero Concreto reforzado 1M Esp. 36"	m	\$ 607.093,00	64,60	\$ 39.269.867,80					
		Mano de obra	Hc	\$ 20.253,00	40,30	\$ 819.120,90					
		<b>Total costo directo</b>						\$ 41.670.633,60			
		<b>Total Construcción</b>	Unidad		1,00	\$ 41.670.633,60	\$ 41.670.633,60	\$ 41.670.633,60	Un		
M3	Caja de inspección en ladrillo bloques pafletado e impermeabilizado con tapa en concreto de dimensiones 1.50 x 1.50 x 6.00 m.	Replanteo	m2	\$ 2.842,00	2,25	\$ 6.394,50					
		Excavación mecánica	m3	\$ 36.176,00	13,50	\$ 488.376,00					
		Placa en Concreto 3000 PSI 10CM Malla Electroalada	m2	\$ 111.114,00	2,25	\$ 250.006,50					
		Muro Divisorio Bloques Estriado No. 4	m2	\$ 33.347,00	36,00	\$ 1.200.492,00					
		Placa impermeabilizada muros 1,4	m2	\$ 33.888,00	36,00	\$ 1.219.968,00					
		Concreto corriente grava común 3000 PSI (Tapa)	m3	\$ 422.939,00	0,25	\$ 97.274,87					
		Malla Electroalada (Tapa)	m2	\$ 3.683,07	2,25	\$ 8.286,91					
		Mano de obra	Hc	\$ 20.253,00	32,30	\$ 644.098,30					
		<b>Total costo directo</b>						\$ 3.918.895,88			
				<b>Total Construcción</b>	Unidad		1,00	\$ 3.918.895,88	\$ 3.918.895,88	\$ 3.918.895,88	Un
M4	Adecuación de terreno con material pétreo para relleno a cota rasante de la vía Bogotá - Girardot con una profundidad aproximada entre 6.00 m a 8.00 m.	Replanteo	m2	\$ 2.842,00	1097,75	\$ 3.119.805,50					
		Descapote y limpieza del terreno. (Pala cargadora sobre neumáticos de 120 kW/8 m <sup>3</sup> )	m2	\$ 2.546,07	1097,75	\$ 2.786.361,84					
		Carga de tierras. (Retrorregadora sobre neumáticos, de 64 kW. / Camión basculante de 12 t de carga, de 162 kW)	m3	\$ 10.207,68	7684,25	\$ 78.438.365,04					
		Compactación mecánica de fondo de excavación. (Compactador monocilindrico vibrante autopropulsado, de 74 kW, de 7,42 t, anchura de trabajo 167,6 cm. / Camión sistema, de 8 m <sup>3</sup> de capacidad.)				\$ 3.963.285,52					
		Mano de obra	m2	\$ 3.245,99	1097,75	\$ 3.571.440,00					
		Mano de obra	Hc	\$ 20.253,00	480,30	\$ 9.741.282,61					
		<b>Total costo directo</b>						\$ 97.631.257,91			
				<b>Total Construcción</b>	Área		1.097,75	\$ 86.537,61	\$ 97.631.257,91	\$ 97.631.257,91	m2

**Nota:** Para el cálculo del presupuesto correspondiente al Anexo M4, solo se tuvo en cuenta el valor de la maquinaria empleada y la mano de obra, esto debido a que los insumos empleados para el relleno de este anexo fueron provistos (Donados) por la Concesión Autopista Bogotá-Girardot, según acto administrativo expedido por el departamento de planeación del municipio de Fusagasugá, el cuál autorizó el movimiento de las tierras que fueron empleadas como relleno del anexo en cuestión. Lo anterior de acuerdo con documentación presentada por el solicitante.

**16.5. PRESUPUESTO CULTIVOS Y/O ESPECIE**

ESPECIE	DAP (0,10- 0,20 m)	DAP (0,21-0,40m)	DAP (0,41-0,60m)	DAP (> 0,61 m)
DORMILON	\$ 17.509	\$ 70.035	\$ 140.070	\$ 175.088

GUADUA				
VALOR UNITARIO ESPECIE	DENSIDAD SIEMBRA	AREA SEMBRADA	# Plantas/area sembrada	VALOR M2
\$ 9.434	0,15	1	6,7	\$ 62.893

ESPECIE	M2
PASTOS NATURALES	\$ 255
VEGETACION NATIVA	\$ 833

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



**16.6. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.**

**I. CONSIDERACIONES**

- Por solicitud del consorcio Ruta 40, el valor de Notariado y Registro, será reconocido 100% por el solicitante, por lo cual no se estima un valor para este concepto.
- No se hizo entrega de documentación para el cálculo de lucro cesante o daño emergente sobre el predio objeto de avalúo.


**II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES**

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

Bogotá, D.C., 28 de julio de 2022.

Cordialmente,

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

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



**ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS**

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.  
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS  
ACTA N° TCBG-5-225**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 28 de julio de 2022, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato N° 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-5-225	\$ 256.725.028

28

**SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40**

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

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

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



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO TCBG-5-225**

**COMITÉ DE AVALÚOS**



**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**

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



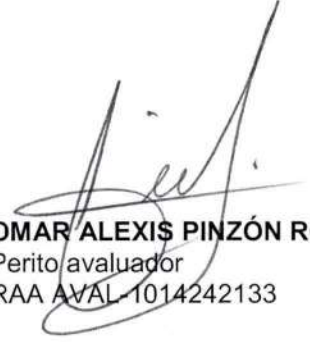
**SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN**

Miembro Comité  
RAA AVAL-1024546304



**JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO**

Director del proyecto  
RAA AVAL-80095537



**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**

Perito evaluador  
RAA AVAL-1014242133

29