

Julien O.



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202350000027671**

Bogotá D.C., **29 JUN 2023**

Señor:

**CUSTODIO MORALES BOHÓRQUEZ (C.C. 122.277)**

Predio denominado SIN DIRECCIÓN VIA INTERNA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Predio denominado VIA INTERNA (Según Escritura Pública)

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 Oferta Formal de Compra No. 202350000014961 del 16 de mayo de 2023. Predio **TCBG-5-256**.

Respetado señor:

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 de mayo de 2023, expidió la Oferta Formal de Compra No. 202350000014961, por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un predio denominado SIN DIRECCIÓN VIA INTERNA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Predio denominado VIA INTERNA (Según Escritura Pública), Vereda USATAMA, Municipio de FUSAGASUGÁ, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **252900002000000070722000000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-85781** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, cuyo titular del derecho real de dominio es el señor: **CUSTODIO MORALES BOHÓRQUEZ**, identificado con cedula de ciudadanía No. 122.277 expedida en Bogotá D.C.

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





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202350000027671**

Que el día 18 del mes de mayo del año 2023, se envió la citación con radicado No. 202350000014971, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a través de la empresa de correo certificado ENVIOS 472 SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A, citación que fue recibida en la dirección del predio el día 29 de mayo de 2023, y donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal, así las cosas y transcurridos cinco (5) hábiles días siguientes al recibo de dicha comunicación sin que a la fecha se haya podido realizar la notificación personal al titular inscrito de dicho inmueble, y de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 de la ley 1437 de 2011, se procede a notificar mediante aviso a través del envío integro de la misma, junto con el avalúo comercial correspondiente.

Así mismo, la citación con radicado No. 202350000014971, 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 09 de junio de 2023 y desfijada el 16 de junio de 2023, de conformidad a lo establecido en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Contra la indicada 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 LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

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

3966013

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





7 04 Joleth O.



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000014961**

Bogotá D.C., **16 MAY 2023**

Señor:  
**CUSTODIO MORALES BOHÓRQUEZ (C.C. 122.277)**  
Predio denominado SIN DIRECCIÓN VIA INTERNA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)  
Predio denominado VIA INTERNA (Según Escritura Pública)  
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 presenta la **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno y sus mejoras ubicados en las siguientes abscisas inicial: K4+402,57 Abscisa Final: K4+408,11; localizado en el margen Izquierdo del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT**, unidad Funcional 5, a segregarse del Predio denominado SIN DIRECCIÓN VIA INTERNA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Predio denominado VIA INTERNA (Según Escritura Pública), Vereda USATAMA, Municipio de FUSAGASUGÁ, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **252900002000000070722000000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-85781** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-5-256**.

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





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000014961**

Respetado señor:

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

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

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere por motivos de utilidad pública y de conformidad al artículo 58 de la ley 388 de 1997, un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. TCBG-5-256, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado SIN DIRECCIÓN VIA INTERNA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Predio denominado VIA INTERNA (Según Escritura Pública), Vereda USATAMA, Municipio de FUSAGASUGÁ, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. 252900002000000070722000000000, Matrícula Inmobiliaria No. 157-85781 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **DIECIOCHO COMA NOVENTA Y TRES METROS CUADRADOS (18,93 M<sup>2</sup>)**, junto con sus construcciones, mejoras, cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el **28 de JULIO de 2022** que da alcance al de fecha 28 de febrero de 2022, por la suma de: **TREINTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS VEINTIOCHO MIL DOSCIENTOS CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$32.628.205)** Correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones, mejoras, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:

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. 20235000014961

## 15. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
U.F.1	Ha	0,001893	\$ 839.274.000	\$ 1.588.746
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 1.588.746</b>
<b>CONSTRUCCION PRINCIPAL</b>				
C1	m2	15,61	\$ 1.763.300	\$ 27.525.113
<b>TOTAL CONSTRUCCION PRINCIPAL</b>				<b>\$ 27.525.113</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	m2	2,22	\$ 189.600	\$ 420.912
M2	m2	4,04	\$ 193.700	\$ 782.548
M3	m	3,78	\$ 302.700	\$ 1.144.206
M4	m	0,80	\$ 467.100	\$ 373.680
M5	un	1,00	\$ 793.000	\$ 793.000
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 3.514.346</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 32.628.205</b>

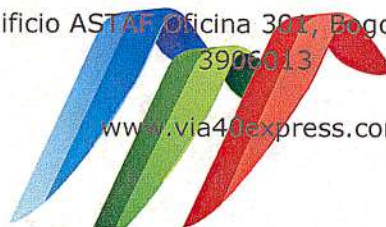
**TOTAL AVALÚO: TREINTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS VEINTIOCHO MIL DOSCIENTOS CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 32.628.205,00), / /**

Adicionalmente, se reconoce la suma de **UN MILLON CIENTO TREINTA MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 1.130.435)**, que corresponde al valor de daño emergente (1. Traslado Contador Enel-Codensa UN MILLON CIENTO TREINTA MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 1.130.435), en aplicación del resarcimiento económico de que trata la Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, que será objeto de reconocimiento adicional. Así:

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

3906013

www.via400express.com







Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000014961**

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$0	
3. Traslado y/o desconexión de servicios públicos	\$ 1.130.435	Traslado Contador Enel-Codensa
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	
<b>VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE</b>	<b>\$1.130.435</b>	

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

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la ley 1882 de 2018, a partir de la notificación de la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual el(la)(los) propietario(a)(s) tendrá(n) un término de **quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad**, bien sea aceptándola o rechazándola, con ocasión de lo cual deberá manifestarlo al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá 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) y [jpbregon@consorcioruta40.com](mailto:jpbregon@consorcioruta40.com).

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





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000014961**

Por otra parte, el Artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el Artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, que fue modificado por el Artículo 10° de la Ley 1882 de 2018, indica que será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

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

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

En la presente oferta se incluye la solicitud de un permiso de intervención voluntaria sobre el inmueble objeto de oferta, en los términos del artículo 27 de la Ley 1682 de 2013, modificado 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.

Cabe precisar que el predio de su propiedad previamente individualizado, objeto de la presente oferta formal de compra con codificación interna **TCBG-5-256**, y codificación **CABG-02-1-R-**

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. 20235000014961**

**038**, del proyecto Concesión Autopista Bogotá – Girardot, identificado con la matrícula inmobiliaria No. **157-85781** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, corresponde parcialmente a un pasivo predial.

No obstante, lo anterior, de conformidad con la ficha predial **TCBG-5-256** de fecha 22 de abril de 2022, los insumos prediales objeto de gestión por parte del proyecto Ampliación a tercer carril Bogotá – Girardot se elaboran sobre el área requerida excluyendo el área determinada como pasivo predial.

Esta oferta formal de compra respecto al área contenida en la mencionada ficha predial **CABG-02-1-R-038**, del proyecto Concesión Autopista Bogotá – Girardot, cuyo saneamiento no se ha realizado por parte de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI, corresponde a un pasivo predial que es necesario para el acometimiento de las obras que tiene que adelantar VIA 40 EXPRESS S.A.S., en el marco del Contrato de Concesión APP No. 4 de 2016, ya que el área anteriormente ofertada, corresponde a un área previamente requerida de 27,99 M2 para la construcción de la Doble Calzada proyecto Concesión Autopista Bogotá – Girardot.

En el entendido de que la ANI "(...) adelantará la gestión para concluir los procesos pendientes de la ejecución del Contrato GG-040 de 2004 y asumirá los costos para la gestión predial y para concluir la adquisición de los predios" del pasivo predial<sup>1</sup>, según lo advirtió en el proceso de selección VJ-VE-APP-IPVSA-004-2016, el Concesionario ha solicitado a la ANI, priorizar y culminar la negociación para la franja de terreno objeto de la precitada oferta formal de compra.

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.

<sup>1</sup> "(...) los pasivos prediales están referidos a aquellos procesos de adquisición de predios que fueron requeridos para la ejecución del contrato GG-040 de 2004 y que, al momento de la reversión, aún no han sido concluidos". Definición tomada textualmente de la observación realizada número 20 por la empresa Estructura Plural Vías a Girardot y respuesta dada por la ANI al pliego de condiciones de la selección abreviada menor cuantía con precalificación No. VJ-VE-APP-IPVSA-004-2016, así como a las observaciones realizadas durante la audiencia de aclaraciones al pliego de condiciones.







Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000014961**

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-5-256, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el **28** de **JULIO** de **2022** que da alcance al de fecha 28 de febrero de 2022, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,

**DIEGO ARROYO BAPTISTE**

Gerente General 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




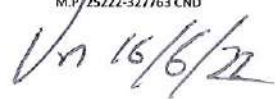
**[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |**

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

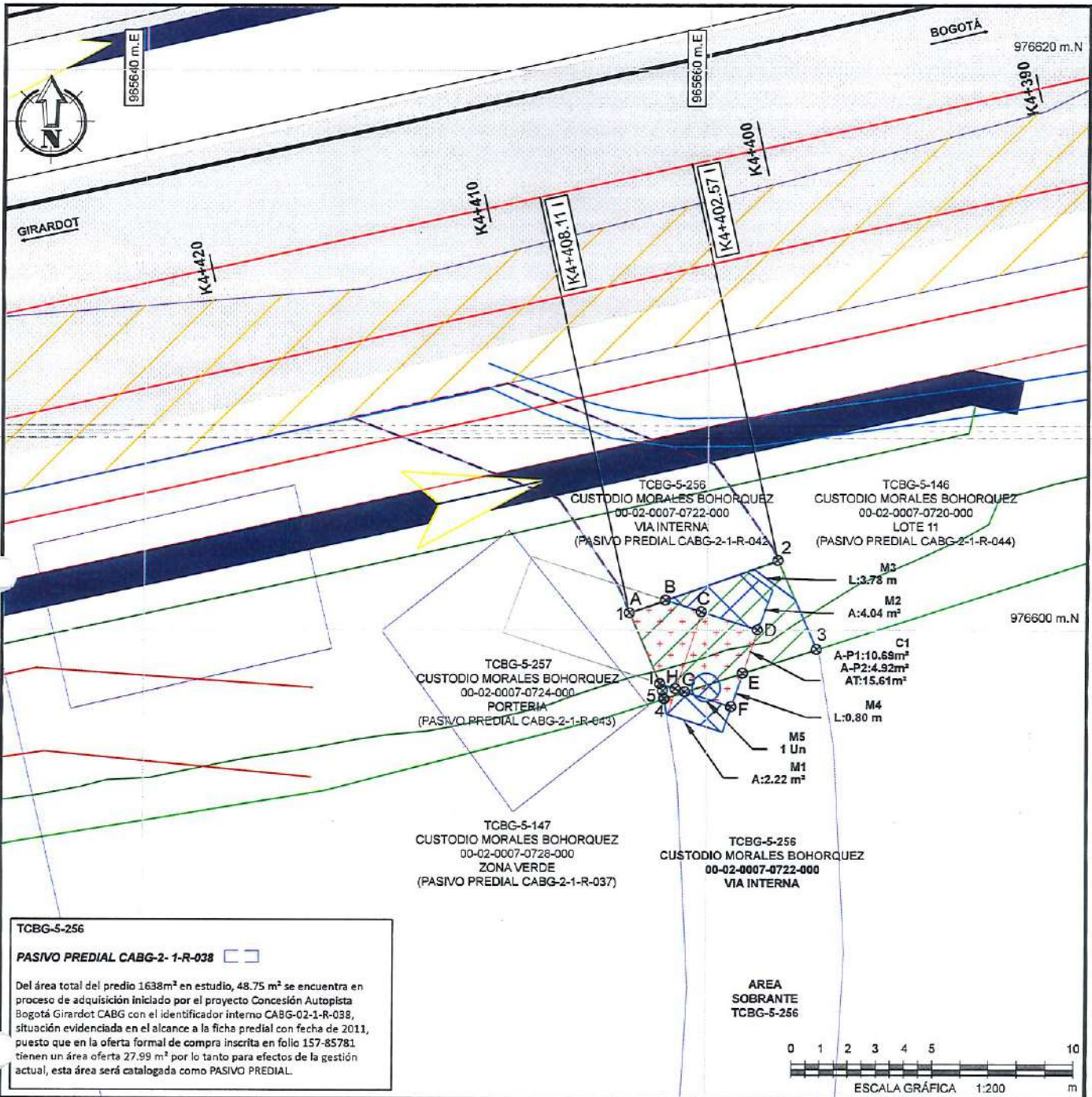
3906013

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



 		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		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 28 DE OCTUBRE DE 2016		SECTOR O TRAMO	CUCHARAL - PUENTE RÍO BLANCO	
PREDIO No.	TC8G-5-256		MARGEN	Izquierda	
ABSC. INICIAL	K4+402,57 Km		LONGITUD EFECTIVA	5,54	
ABSC. FINAL	K4+408,11 Km				
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO		CEDULA	122.277		MATRICULA INMOBILIARIA
CUSTODIO MORALES BOHORQUEZ		DIRECCION / EMAIL	3115557415		157-85781
		DIRECCION DEL PREDIO	VIA INTERNA		CEDULA CATASTRAL
					252900002000000070722000000000
VEREDA/BARRIO:	USATAMA	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD
MUNICIPIO:	FUSAGASUGÁ			NORTE	5,58
DPTO:	CUNDINAMARCA	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	MIXTO	SUR	5,67
Predio requerido para:	TERCER CARRIL	TOPOGRAFIA	8-25% Ondulada	ORIENTE	3,48
				OCIDENTE	3,32
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES		DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES		CANTIDAD	UNID
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN		
1				15,61	m <sup>2</sup>
<p>CI: Construcción de 2 niveles soportada sobre una placa de concreto de espesor=0,40m, pilos en concreto enchapado con cerámica y concreto esmaltado, muros de carga en ladrillo pañetado y pintado con puertas y ventanas en carpintería metálica de ornamentación sencilla, la cubierta del primer nivel es un entriplo en placa de concreto de espesor=0,30m con cielo raso en tableta de gres soportado con vigas en ángulo metálico y la cubierta del segundo nivel es en teja de asbesto cemento y teja de barro soportada sobre cercha en tubo metálico rectangular. Distribución: el primer nivel cuenta con 1 lobby con piso en concreto enchapado con cerámica y pasamanos en guados y muros de carga en ladrillo pañetados y pintados, cocina con piso enchapado en cerámica, muros enchapados con cerámica a media altura y pañetados y pintados, mesón de ancho=0,56m x h=0,90m x largo=1,00 con entepañas en ladrillo enchapado con cerámica y lavaplatos en acero inoxidable empotrado en el mesón, 1 baño que presta los servicios de lavamanos, sanitario y ducha con pisos enchapados en cerámica, muros enchapados en cerámica a media altura y pañetados y pintados, 1 habitación con piso en concreto esmaltado, muros en ladrillo pañetados y pintados y 1 lavadero de ancho=0,60m x largo=0,80m x h=0,80m. El segundo nivel cuenta con 2 habitaciones con pisos enchapados en cerámica, muros en ladrillo pañetados y pintados y puertas y ventanas en carpintería metálica de ornamentación sencilla.</p>				15,61	m <sup>2</sup>
TOTAL AREA CONSTRUIDA				15,61	m <sup>2</sup>
DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS					
1	M1: Zona dura en placa de concreto de 0,20m de espesor.			2,22	m <sup>2</sup>
2	M2: Zona dura en placa de concreto de 0,20m de espesor.			4,04	m <sup>2</sup>
3	M3: Cerramiento en malla eslabonada y 3 hilos de alambre de púas de h=2,10m fijado a tubos metálicos redondo de 4" x h=2,50m			3,78	m
4	M4: Muro en ladrillo pañetado y pintado de h=1,80m x ancho=0,45m x largo=0,60m con cubierta en teja de asbesto cemento, en él se encuentra			0,80	m
5	M5: Tanque de agua exterior (de reserva) de h=0,90m x diámetro=1,20m y capacidad=1000 Lts			1	Un
<p>Tiene el inmueble licencia urbanística, urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, espacio público?</p> <p>Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?</p> <p>Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?</p> <p>Aplica Informe de análisis de Área Remanente?</p> <p>De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?</p>				SI/NO	
				NO	
				NO	
				NO	
				NO	
				N/A	
FECHA DE ELABORACIÓN:	22/04/2022		AREA TOTAL TERRENO	1638,00 m <sup>2</sup>	
Elaboró:	 Juan Andres Alvarado Ordoñez MP 25222-339424 CND		AREA REQUERIDA	18,93 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	1619,07 m <sup>2</sup>	
			AREA TOTAL REQUERIDA	18,93 m <sup>2</sup>	
			OBSERVACIONES:	<p>1) Conforme al Acuerdo No. 29 de 2001 por medio del cual se adopta el "Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Fusagasugá" según el artículo 315 y en conjunto con la cartografía a junta, se determina que el área requerida del predio se encuentra ubicado en la vereda "USATAMA" y en una clasificación del suelo RURAL.</p> <p>2) La dirección del predio es tomada del Certificado Catastral.</p> <p>3) Del área total del predio 1638m<sup>2</sup> en estudio, 48,75 m<sup>2</sup> se encuentra en proceso de adquisición iniciado por el proyecto Concesión Autopista Bogotá Girardot CABG con el identificador interno CABG-02-1-R-038, situación evidenciada en el alcance a la ficha predial con fecha de 2011, a pesar que la oferta formal de compra inscrita en folio 157-85781 tiene un área ofertada de 27,99 m<sup>2</sup>, por lo tanto para efectos de la gestión actual, esta área será catalogada como PASIVO PREDIAL. Es de aclarar que adicional a esta área se requieren para el Proyecto Ampliación Tercer Carril Doble Calzada Bogotá - Girardot un área de 18,93 m<sup>2</sup>.</p> <p>4) Datos Custodio Morales 3115557415, Luis Fernando (Apoderado) 310 8835422 Carrera 7 # 5-20 Fusagasugá - lufega.mab@yahoo.com.</p> <p>5) Se realizó reconstrucción del predio a partir del plano protocolizado en el "relevo" realizado mediante Escritura Pública No.3047 del 14/12/1999 de la notaría 1 de Fusagasugá.</p> <p>6) Respecto al reglamento de copropiedad, si bien en la Escritura pública No.3047 del 14/12/1999 de la notaría primera de Fusagasugá se protocolizó un relevo y un reglamento interno para el Conjunto cerrado El Paraíso, este último fue constituido en el marco de la Ley 182 de 1948 vigente para la época, esto se evidencia en los folios de matrícula de cada lote descrito en la escritura anteriormente citados, en la medida que no se encuentra un registro independiente del reglamento de copropiedad, sin embargo, se cita en la presente Ficha Predial para que se tenga en cuenta a la hora del cálculo de las indemnizaciones que se determinen en el proceso valuatorio.</p> <p>7) El predio cuenta con el servicio público de energía eléctrica con contador No. 0058958 adosado a los muros de la CI, se encuentra dentro del área requerida para la ejecución del proyecto y será objeto de traslado; este servicios es prestado por las empresa ENEL CODENSA (se anexa foto).</p> <p>8) El área requerida del predio se encuentra ocupada por 9,61m<sup>2</sup> de construcciones principales + 4,25m<sup>2</sup> de construcciones anexas y 5,07m<sup>2</sup> de cobertura vegetal natural (pasto).</p> <p>9) La "Actividad económica" descrita en esta ficha predial se clasifica como "mixta" debido a que la construcción es usada como portería, vivienda y a su vez se localiza sobre el área destinada a servir como vía interna.</p>	





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

REVISÓ: JULIAN FORERO MARROQUIN  
 ING. CATASTRAL Y GEODESTA  
 M.P. 25220-11801 CND

APROBÓ: NELSON RICARDO CARVAJAL TORRES  
 ING. CATASTRAL Y GEODESTA  
 M.P. 25220-20778 CND

**CONVENCIONES**

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

AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (ANI) | INTERVENTORA: SEB CONSORCIO SEB-INCOPLAN | CONCESIONARIA: VIA 4000 EXPRESS | DISEÑO Y CONSTRUCCION: Ruta 40 CONSORCIO VIAL

ELABORÓ: JOAN ANDRES ALVARADO ORDOÑEZ  
 INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA  
 M.P. 25220-33164 CND

PROPIETARIO: CUSTODIO MORALES BOHORQUEZ

DIBUJÓ: JOAN ANDRES ALVARADO ORDOÑEZ  
 INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA  
 M.P. 25220-33164 CND

**CUADRO DE AREAS (M2)**

AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:
18.93m <sup>2</sup>	1638.00 m <sup>2</sup>	15.61m <sup>2</sup>	1619.07 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>

FECHA ELAB.: 22/04/2022

ESCALA: 1:200

UNIDAD FUNCIONAL: 5

PLANO: 1 de 2

No. CATASTRAL: 2529000200000007072200000000

FICHA GRAFICA No. TCBG-5-256

*Vn 16/6/22*


COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
PTO	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	976600.64	965657.25	5.58
2	976602.52	965662.50	
3	976599.33	965663.87	3.48
4	976597.57	965658.49	5.67
5	976597.85	965658.44	0.29
1	976600.64	965657.25	3.03
AREA REQUERIDA TOTAL (m2)=			18.93

COORDENADAS C1			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
A	976600.64	965657.25	1.35
B	976601.09	965658.52	
C	976600.68	965659.79	1.34
D	976600.03	965661.78	2.10
E	976598.47	965661.26	1.64
F	976597.28	965660.86	1.26
G	976597.81	965659.23	1.72
H	976597.92	965658.89	0.35
I	976598.10	965658.34	0.59
A	976600.64	965657.25	2.76
AREA CONSTRUIDA TOTAL (m2):			15.61

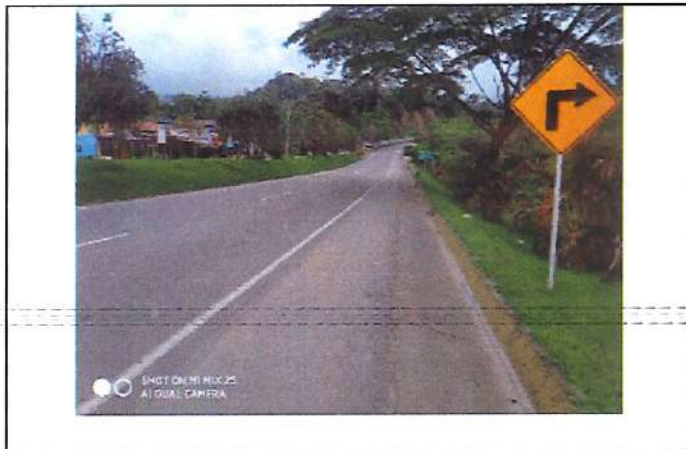
<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>		REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN ING. CATASTRAL Y GEOGRAFIA M.P. 25222-116991 CND	<b>CONVENCIONES</b> 	
APROBÓ: NELSON RICARDO CARVAJAL TORRES ING. CATASTRAL Y GEOGRAFIA M.P. 25222-327780 CND		INTERVENTORIA: 		
ELABORÓ: JOAN ANDRES ALVARADO ORDOÑEZ INGENIERO CATASTRAL Y GEOGRAFIA M.P. 25222-338404 CND		CONCESIONARIO: 	No. CATASTRAL <b>25290000200000007072200000000</b>	
DIBUJÓ: JOAN ANDRES ALVARADO ORDOÑEZ INGENIERO CATASTRAL Y GEOGRAFIA M.P. 25222-338404 CND		PROPIETARIO: <b>CUSTODIO MORALES BOHORQUEZ</b>	FICHA GRAFICA No. <b>TCBG-5-256</b>	
<b>CUADRO DE AREAS (M2)</b>			UNIDAD FUNCIONAL: <b>5</b>	
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:
18.93m <sup>2</sup>	1638.00 m <sup>2</sup>	15.61m <sup>2</sup>	1619.07 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>
FECHA ELAB.: <b>022/04/2022</b>			PLANO: <b>2 de 2</b>	
ESCALA: <b>N/A</b>				

18/10/22



	<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	<b>Página 1 de 7</b>

<b>Fecha</b>	22-04-2022
<b>Predio</b>	TCBG-5-256



Vista panorámica en sentido Girardot-Bogotá




Vista panorámica en sentido Bogotá-Girardot



Vista exterior del predio, acceso vehicular




C1: Vista posterior de la construcción

	<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	<b>Página 2 de 7</b>

Fecha	22-04-2022
Predio	TCBG-5-256





	<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>	<b>CÓDIGO</b> C40-00001-A0	
	<b>REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL</b>	<b>FECHA:</b> 2018-01-07	Página 3 de 7

Fecha	22-04-2022
Predio	TCBG-5-256



C1: Vista general




C1: Vista general del Lobby



C1: Vista general de la cocina




C1: Vista general de la cocina

	<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 4 de 7

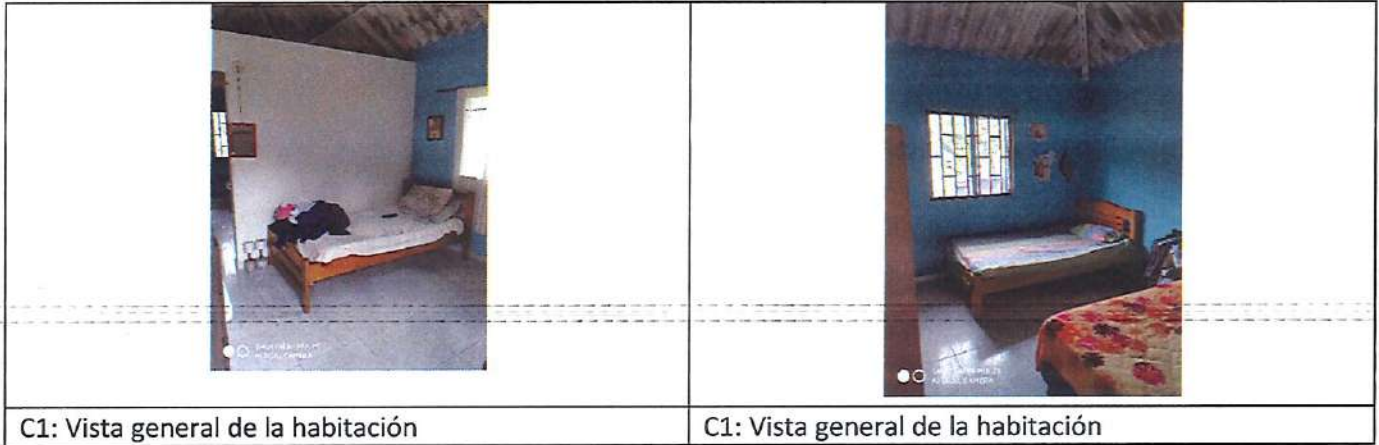
Fecha	22-04-2022
Pedio	TCBG-5-256






	<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	<b>Página 5 de 7</b>



Fecha	22-04-2022
Predio	TCBG-5-256








	<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	<b>Página 6 de 7</b>

Fecha	22-04-2022
Predio	TCBG-5-256

	
M2: Vista general de la zona dura	Vista general de la construcción

	
M3: Vista general del cerramiento	M3: Vista general del cerramiento



	<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 7 de 7

Fecha	22-04-2022
Predio	TCBG-5-256



	<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>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-012022-10214**  
**FECHA DE EXPEDICIÓN: 18/04/2022**

**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	
<b>DEPARTAMENTO:</b> 25-CUNDINARMARCA <b>MUNICIPIO:</b> 290-FUSAGASUGÁ <b>NÚMERO PREDIAL NACIONAL:</b> 252900002000000070722000000000 <b>NÚMERO PREDIAL:</b> 25290000200070722000 <b>CÓDIGO HOMOLOGADO:</b> BAF0007TNPE <b>DIRECCIÓN:</b> VIA INTERNA <b>MATRÍCULA INMOBILIARIA:</b> 157-85781 <b>ÁREA DE TERRENO (m<sup>2</sup>):</b> 1638 <b>ÁREA CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>):</b> 0		<b>AVALÚO:</b> \$ 11204000	
INFORMACIÓN JURÍDICA			
NUMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DEL PROPIETARIO	TIPO DE DOCUMENTO	NUMERO DE DOCUMENTO
1	MORALES BOHORQUEZ CUSTODIO	C	122277
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
<b>TOTAL DE PROPIETARIOS: 1</b>			

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



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



Dirección: Calle. 6 N° 6 - 24, Alcaldía Fusagasugá - Cundinamarca  
[www.fusagasuga-cundinamarca.gov.co](http://www.fusagasuga-cundinamarca.gov.co)  
[atencioncatastro@fusagasuga-cundinamarca.gov.co](mailto:atencioncatastro@fusagasuga-cundinamarca.gov.co)  
 Teléfonos: 886 81 81 - Fax: 886 81 86  
 Línea gratuita: 01 8000 12 7070  
 Código Postal: 252211



	<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>Elaboró: Profesional Universitario</b>	<b>Revisó: Director de Información y Planificación Territorial</b>	<b>Aprobó: Comité de Calidad</b>

**GESTIÓN DOCUMENTAL:**

Original Destinatario

Elaboró: Alejandra Sánchez Matiz – Contratista 

**NOTAS:**

- La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.
- De conformidad con el artículo 2.2.2.2.5 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)



FECHA DE EXPEDICIÓN: 14-JUL-22  
RADICADO: 1-22-0611

5-256. Joan

DATOS DEL PREDIO		DATOS DEL SOLICITANTE	
Número Catastral	00-02-0007-0722-000	Nombre	CONSORCIO RUTA 40
Matricula Inmobiliaria	157-85781	Documento de Identificación	901019138-1
Vereda	USATAMA	Referencia Recibo de pago:	44581635002531-4
Dirección	VIA INTERNA		

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

ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL

**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 COMPLEMENTARIO:** 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.

**USO CONDICIONADO Y/O RESTRINGIDO:** 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.

**CLASIFICACION:** Rural  
**DESCRIPCION:** 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.

**USO PROHIBIDO:** Usos urbanos y suburbanos, asentamientos industriales de transformación y manufactureros.

ALCANCE NORMATIVO

AFECTACIONES

AFECTACION HIDRICA: Quebrada los Guayabos



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





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 o incorporación de vertimientos, siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos. Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación, desagüe de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arrastre.

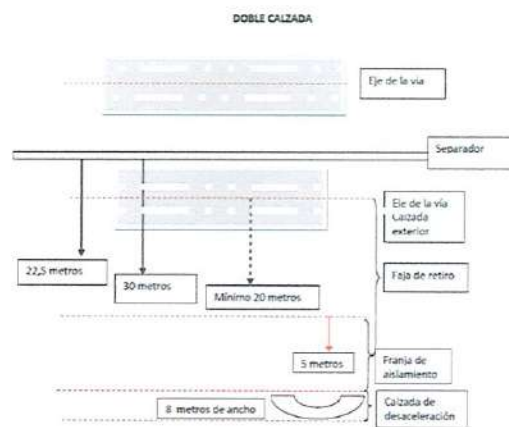
USOS PROHIBIDOS: Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteo y construcción de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación.

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

#### 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.



SE DEBE PARAMENTAR MINIMO 33 MTS A PARTIR DEL EJE DE LA CALZADA EXTERNA DE LA VIA PANAMERICANA

#### 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 1 DE FUSAGASUGÁ

V.B.

PAULA VANESSA GIL CUENCA  
TECNICA ADMINISTRATIVA





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



## AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-5-256

CLASE DE INMUEBLE: RURAL- LOTE DE TERRENO  
CON CONSTRUCCIÓN

DIRECCIÓN: VIA INTERNA

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., FEBRERO 28 DE 2022  
FECHA DE ALCANCE: JULIO 28 DE 2022

*23/8/2022*



**TABLA DE CONTENIDO**

1.	INFORMACIÓN GENERAL.....	4
1.1.	SOLICITANTE .....	4
1.2.	TIPO DE INMUEBLE .....	4
1.3.	TIPO DE AVALÚO.....	4
1.4.	MARCO JURÍDICO .....	4
1.5.	DEPARTAMENTO.....	4
1.6.	MUNICIPIO.....	4
1.7.	VEREDA O CORREGIMIENTO.....	4
1.8.	DIRECCIÓN DEL INMUEBLE.....	4
1.9.	ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA .....	4
1.10.	USO ACTUAL DEL INMUEBLE .....	4
1.11.	USO POR NORMA.....	4
1.12.	INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO.....	4
1.13.	FECHA DE VISITA AL PREDIO .....	4
1.14.	FECHA DE INFORME DE AVALÚO.....	4
2.	DOCUMENTOS CONSULTADOS .....	4
3.	INFORMACIÓN JURÍDICA.....	5
3.1.	PROPIETARIOS.....	5
3.2.	TÍTULO DE ADQUISICIÓN .....	5
3.3.	MATRICULA INMOBILIARIA.....	5
3.4.	OBSERVACIONES JURÍDICAS .....	5
4.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR.....	5
4.1.	DELIMITACIÓN DEL SECTOR.....	5
4.2.	ACTIVIDAD PREDOMINANTE .....	6
4.3.	TOPOGRAFÍA.....	6
4.4.	CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS .....	6
4.5.	CONDICIONES AGROLÓGICAS .....	6
4.6.	SERVICIOS PÚBLICOS .....	7
4.7.	SERVICIOS COMUNALES.....	7
4.8.	VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE .....	7
5.	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA .....	7
6.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE .....	9
6.1.	UBICACIÓN.....	9
6.2.	ÁREA DEL TERRENO .....	9
6.3.	LINDEROS .....	9
6.4.	VÍAS DE ACCESO AL PREDIO.....	10
6.5.	UNIDADES FISIográfICAS.....	10
6.6.	ÁREAS CONSTRUIDAS.....	10





**PREDIO TCBG-5-256**

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



**PREDIO TCBG-5-256**

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

- 1.1. **SOLICITANTE:** El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017 de prestación de servicios Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno con construcción.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **MARCO JURÍDICO:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Decreto 1170 de 2015, Decreto 2181 de 2006, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014, Resolución IGAC 316 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.
- 1.5. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.6. **MUNICIPIO:** Fusagasugá.
- 1.7. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** Usatama.
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Vía Interna.
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K4+402,57 Km l y abscisa final K4+408,11 Km l.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Mixto. 4
- 1.11. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del Municipio de Fusagasugá – Cundinamarca el uso por norma del predio es ZONA DE CONSERVACIÓN HIDROLÓGICA Y NACIMIENTOS y ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL.
- 1.12. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

Cedula. Catastral actual	25-290-00-02-00-00-0007-0722-0-00-00-0000
Área de terreno	0 Ha. 1.638,0 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
Área de construcción	0,00 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2022	\$11.204.000

Fuente: Certificado Catastral.

- 1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 09 de febrero de 2022.
- 1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 28 de febrero de 2022.
- 1.15. **FECHA DE ALCANCE DE AVALÚO:** 28 de julio de 2022.

**2. DOCUMENTOS CONSULTADOS**

**DOCUMENTOS SUMINISTRADOS**

- Ficha predial del PREDIO TCBG-5-256
- Certificado Uso del Suelo
- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-5-256





**PREDIO TCBG-5-256**

- Certificado Catastral
- Folio de Matrícula Inmobiliaria
- Títulos de Adquisición

**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

**3.1. PROPIETARIOS:** CUSTODIO MORALES BOHÓRQUEZ C.C. 122.277

**3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:**

- Escritura Pública N° 300 del 03 de febrero de 1998 otorgada en la Notaría 48 de Bogotá, aclarada mediante la Escritura Pública N°2066 del 17 de junio de 1998 otorgada en la Notaría 48 de Bogotá.
- Escritura Pública N° 2698 del 10 de noviembre 1999 otorgada en la Notaría Primera de Fusagasugá.

**3.3. MATRICULA INMOBILIARIA:** 157-85781.

**3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 157-85781 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, que reposa en el expediente y los títulos de adquisición analizados, se identificó que recae la siguiente medida cautelar:

- **Oferta de Compra en Bien Rural**, Oficio SGC 01603 del 15 de febrero de 2006, proferido por el Instituto Nacional de Concesiones de Bogotá INCO

5

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

**4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

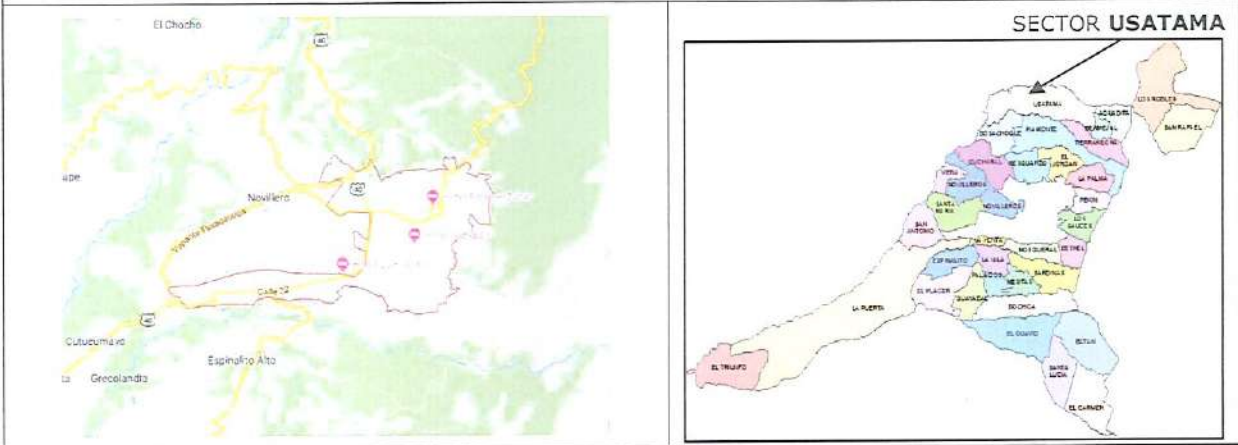
**4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** La vereda Usatama, se localiza al norte del perímetro urbano del municipio de Fusagasugá. Este sector limita al norte con el municipio de Silvania, al occidente con el perímetro urbano del municipio de Silvania, al oriente con las veredas Aguadita y Bermejál y al sur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

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



**PREDIO TCBG-5-256**

**LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ –CUNDINAMARCA**



Fuente: Google Maps, Consulta: 22 de julio de 2022,  
<https://www.google.com/maps/place/Fusagasuga+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 Ondulada.
- 4.4. **CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico Templado húmedo. La altura promedio es de 1726 msnm, y la temperatura media anual es de 20°C y su precipitación media anual es de 1254 milímetros.<sup>2</sup>
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MQKc, cuenta con un valor potencial de 49 y las siguientes características<sup>3</sup>:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MQKc	Templado húmedo	Depósitos coluviales	Typic Eutrudepts, Humic Eutrudepts, Typic Udifuvents	Superficiales. Bien drenado. Fertilidad alta.	Baja

2 Ibíd.

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





**PREDIO TCBG-5-256**

- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.
- 4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Fusagasugá.
- 4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al norte del municipio, 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, público individual (taxi) y/o mototaxi y público colectivo (rutas intermunicipales), a cualquier hora prestados desde el centro del municipio, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 5 minutos.

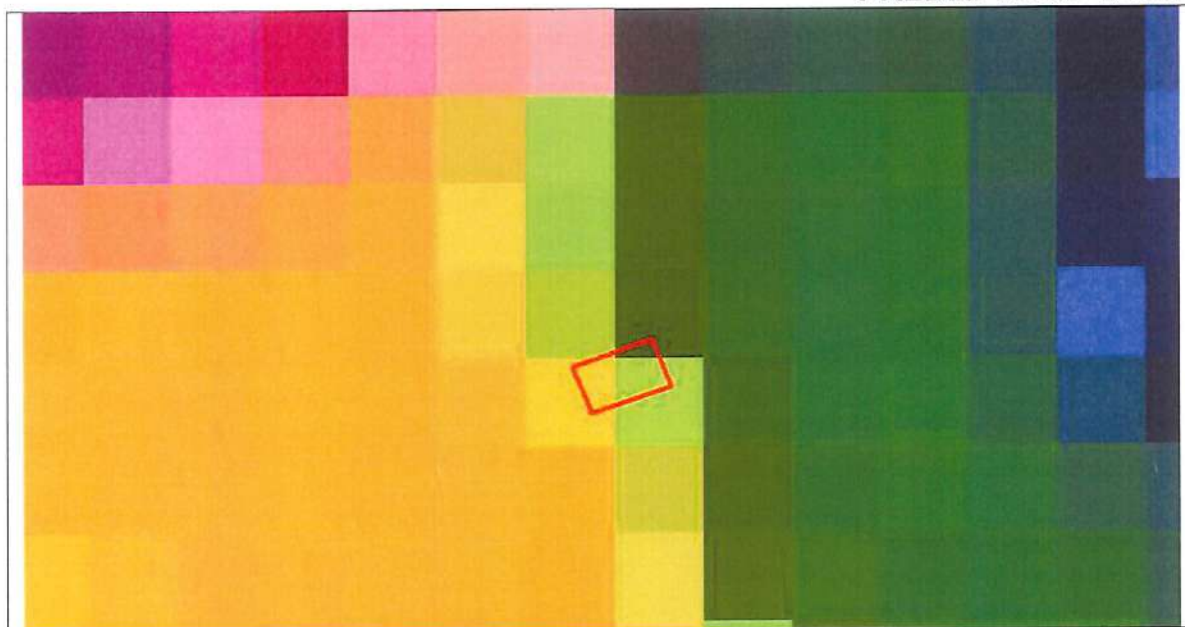
**5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

**NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** De conformidad con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Fusagasugá – Cundinamarca, aprobado mediante Acuerdo 029 de 2001 y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la secretaria de Planeación e Infraestructura de Fusagasugá, la franja requerida se encuentra dentro del uso normativo ZONA DE CONSERVACIÓN HIDROLÓGICA Y DE NACIMIENTOS y ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL. (Ver anexo 16.2–Certificación uso del suelo). No obstante lo anterior, la franja objeto de avalúo se encuentra ubicada en una zona cuyo uso corresponde a ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL.

7



PREDIO TCBG-5-256



## 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.	26'031.387,75 M2
■ ZONA DE PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA CAMPESTRE	13'722.471,72 M2
■ ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL	76'757.075,26 M2
■ 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	1'753.439,36 M2
■ ZONA SUBURBANO 3	14'652.164,90 M2
■ CENTROS POBLADOS	183.176,89 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	
— CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES.	
— DIVISION VEREDAL.	
— RIOS PRINCIPALES	
— DIVISION PREDIAL	

8

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





**PREDIO TCBG-5-256**

**6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE**

6.1. **UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado en la vereda Usatama, sector La Cascada el cual se encuentra aproximadamente a 3,72 Km del perímetro urbano del Municipio de Fusagasugá - Cundinamarca.



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

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	1.638,00 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA:	18,93 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE:	0,00 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE:	1.619,07 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	18,93 m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial TCBG-5-256.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	5,58 m	CUSTODIO MORALES BOHORQUEZ (PASIVO PREDIAL) (Mj 1-2)
SUR	5,67 m	CUSTODIO MORALES BOHORQUEZ (Mj 3-4)
ORIENTE	3,48 m	CUSTODIO MORALES BOHORQUEZ (PASIVO PREDIAL) (Mj2- 3)
OCCIDENTE	3,32 m	CUSTODIO MORALES BOHORQUEZ (PASIVO PREDIAL) (Mj 4-1)

Fuente: Ficha predial TCBG-5-256.



**PREDIO TCBG-5-256**

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

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

**Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1):** Área: 18,93 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Templado húmedo, con pendiente ondulada, su uso actual es mixto, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL.

**6.6. ÁREAS CONSTRUIDAS:** El predio objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales.

CONSTRUCCIÓN	USO	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
<b>C1:</b> Construcción de 2 niveles soportada sobre una placa de concreto de espesor= 0,40 m, pisos en concreto enchapados con cerámica y concreto esmaltado, muros de carga en ladrillo pañetado y pintado con puertas y ventanas en carpintería metálica de ornamentación sencilla, la cubierta del primer nivel es un entepiso en placa de concreto de espesor= 0.30 m con cielorraso en tableta de gres soportado con vigas en ángulo metálico y la cubierta del segundo nivel es en teja de asbesto cemento y teja de barro soportada sobre cercha entubo metálico rectangular. Distribución: el primer nivel cuenta con 1 lobby con piso en concreto enchapado con cerámica y pasamanos en guadua y muros de carga en ladrillo pañetados y pintados, cocina con piso enchapado en cerámica, muros enchapados con cerámica a media altura y pañetados	Mixto	15,61 m <sup>2</sup>	10	Bueno	70

10





**PREDIO TCBG-5-256**

<p>y pintados, mesón de ancho= 0,56 m x h= 0,90 m x largo= 1,60 con entrepaños en ladrillo enchapado con cerámica y lavaplatos en acero inoxidable empotrado en el mesón, 1 baño que presta los servicios de lavamanos, sanitario y ducha con pisos enchapados en cerámica, muros enchapados en cerámica a media altura y pañetados y pintados, 1 habitación con piso en concreto esmaltado, muros en ladrillo pañetados y pintados y 1 lavadero de ancho= 0,60m x largo=0,80 m x h=0,80 m. El segundo nivel cuenta con 2 habitaciones con pisos enchapados en cerámica, muros en ladrillo pañetados y pintados y puertas y ventanas en carpintería metálica de ornamentación sencilla.</p>				
---	--	--	--	--

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

ÍTEM	CARACTERÍSTICAS
	C1
CIMENTACIÓN	Ciclópea
ESTRUCTURA	Muros de Carga
ENTREPISO	Placa Fácil Bloquelon
FACHADA	Pañete y Pintura
CUBIERTA	Teja Asbesto Cemento y Teja de Barro
CIELO RASO	Tableta de Gress
PISOS	Cerámica
COCINA	Mesón en concreto, enchape a media altura
BAÑOS	Mobiliario Sencillo
ACABADOS BAÑO	Enchape, pañete y pintura
ACABADOS MUROS	Pañete y Pintura
OTROS	Carpintería metálica en Puertas Y ventanas
VETUSTEZ	10 años aprox.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno



**PREDIO TCBG-5-256**

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

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD APROXIMADA EN AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Zona dura en placa de concreto de 0,20m de espesor.	2,22	m <sup>2</sup>	10	Bueno	100
M2: Zona dura en placa de concreto de 0,20m de espesor.	4,04	m <sup>2</sup>	10	Bueno	100
M3: Cerramiento en malla eslabonada y 3 hilos de alambre de púas de h=2.10m fijado a tubos metálicos redondo de 4" x h=2,50m	3,78	m	10	Bueno	60
M4: Muro en ladrillo pañetado y pintado de h=1,80m x ancho=0,45m x largo=0,60m con cubierta en teja de asbesto cemento, en él se encuentra instalado el medidor de energía.	0,80	m	10	Bueno	70
M5: Tanque de agua exterior (de reserva) de h=0,90m x diámetro=1,20m y capacidad=1000 Lts	1	Un	10	Bueno	30

12

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

**7. MÉTODO DE AVALÚO**

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

**MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.**

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

**MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN**

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del





**PREDIO TCBG-5-256**

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 ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL, se encontraron las siguientes ofertas:

ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGA - AGROPECUARIO								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (Ha)	AREA CONSTRUIDA (M2)
1	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

13

**8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO**

**Unidad Fisiográfica 1**

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

**PREDIO TCBG-5-256**

ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGA - AGROPECUARIO												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (HA)	VALOR (HA)	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR/m <sup>2</sup>	VALORTOTAL
1	310858230	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	Camren 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	Nafina	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						\$ 653.100.461,96						
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)**

14

**Unidad Fisiográfica 1**

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR TERRENO/Ha
1	Bosachoque	Finca	\$ 838.333.333
2	Bosachoque	Finca	\$ 871.428.571
3	Resguardo	Finca	\$ 853.889.943
4	Resguardo	Lote	\$ 848.750.000
PROMEDIO			\$ 853.100.462
DESVIACION ESTÁNDAR			13.826.755
COEF DE VARIACION			1,62%
LIMITE SUPERIOR			\$ 866.927.217
LIMITE INFERIOR			\$ 839.273.707

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





**PREDIO TCBG-5-256**

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Hectárea	Ha	\$ 839.274.000

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

**Unidad Fisiográfica 1**

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

**Oferta 2:** Finca sobre la vía Panamericana, vereda Bosachoque, topografía plana a ligeramente plana, con un área de terreno de 0.35 Ha, cuenta con una casa grande, dos piscinas y salón de eventos, cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos. Fuente: información verificada en campo.

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

15

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

**10.3. SERVIDUMBRES**

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

**10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN**

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

**11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES**

**11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN**

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo



**PREDIO TCBG-5-256**

que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 201.

**11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI**

El predio objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales:

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1	10	70	14,29%	2	10,48%	\$ 1.969.885,80	\$ 205.542,24	\$ 1.763.343,56	\$ 1.763.300

**12. CÁLCULO VALOR ANEXOS**

**12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN**

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 201.

**12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI**

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

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	10	100	10,00%	2	7,89%	\$ 205.800,69	\$ 16.241,17	\$ 189.559,52	\$ 189.600
M2	10	100	10,00%	2	7,89%	\$ 210.329,32	\$ 16.598,56	\$ 193.730,76	\$ 193.700
M3	10	60	16,67%	2	12,00%	\$ 344.011,42	\$ 41.293,33	\$ 302.718,09	\$ 302.700
M4	10	70	14,29%	2	10,48%	\$ 521.795,85	\$ 54.710,22	\$ 467.085,63	\$ 467.100
M5	10	30	33,33%	2	24,19%	\$ 1.048.012,80	\$ 253.014,53	\$ 792.998,07	\$ 793.000

**13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES**

**13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y/O ESPECIES**

El área a intervenir, al momento de visita, no presenta cultivos y/o especies objeto de avalúo.





#### 14. CONSIDERACIONES GENERALES

- Al predio objeto de avalúo se accede por Vía Nacional Bogotá-Girardot, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con una calzada en un solo sentido.
- El predio presenta una topografía definida como Ondulada.
- El predio objeto de avaluo no presenta servidumbres en el area requerida.
- El predio objeto de avalúo no presenta zonas de proteccion en el area requerida.
- De acuerdo a lo establecido por el Decreto 1170 del 2015, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- 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. RESULTADO DE AVALÚO

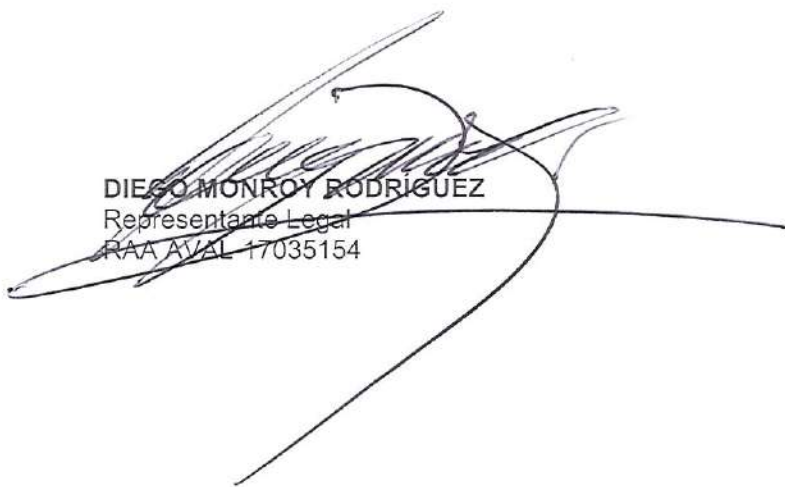
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
U.F.1	Ha	0,001893	\$ 839.274.000	\$ 1.588.746
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 1.588.746</b>
<b>CONSTRUCCION PRINCIPAL</b>				
C1	m2	15,61	\$ 1.763.300	\$ 27.525.113
<b>TOTAL CONSTRUCCION PRINCIPAL</b>				<b>\$ 27.525.113</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	m2	2,22	\$ 189.600	\$ 420.912
M2	m2	4,04	\$ 193.700	\$ 782.548
M3	m	3,78	\$ 302.700	\$ 1.144.206
M4	m	0,80	\$ 467.100	\$ 373.680
M5	un	1,00	\$ 793.000	\$ 793.000
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 3.514.346</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 32.628.205</b>


**TOTAL AVALÚO: TREINTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS VEINTIOCHO MIL DOSCIENTOS CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 32.628.205,00).**

*23/8/2022*

Bogotá, D.C., 28 de julio de 2022.

Cordialmente,

  
DIEGO MONROY RODRÍGUEZ  
Representante Legal  
RAA AVAL 17035154

  
OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ  
Perito Avaluador  
RAA: AVAL 1014242133





PREDIO TCBG-5-256

16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

C1



C1



C1



C1



19





**PREDIO TCBG-5-256**

**C1**



**C1**



**CONSTRUCCIONES ANEXAS**

**M1**



**M2**



**M3**



**M4**







**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-5-256

M5





**16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO**

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

FECHA: 26 ENERO DE 2021

RADICACION: TCBG-5-256

IDENTIFICACION DEL PREDIO	
Propietario: MORALES BJORQUEZ CUSTODIO Número Catastral: 09-02-0007-0722-000 Número Matrícula Inmobiliaria: 157-85731 Área del predio: 1638 m <sup>2</sup> <b>NOTA:</b> Según información base catastral Área construida: 0 m <sup>2</sup> <b>NOTA:</b> Según información base catastral Clasificación del Suelo: ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL - ZONA DE CONSERVACION HIDROLOGICA Y DE NACIMIENTOS Localización: VEREDA USATAMA Dedicación: VVIA INTERNA Datos del solicitante: CONSORCIO VIAL RUTA 46 Número de recibo: 09-2021000855	
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	
Georreferenciado: NO Detalles del Entorno: NO Curvas de nivel: NO Localización del predio: SI	
Cuadro de coordenadas: NO Cuadro de mojones y distancias: NO Cuadro de áreas: NO Identificación de Vecinos de los predios colindantes: SI	
DEFINICIÓN	
<b>AFECTACIONES</b> HIDRICAS Ronda Hidrica:	Solicitar concepto de la Corporación Autónoma Regional Cundinamarca –CAR, para dar categoría al cuerpo de agua identificado que se evidencian en la cartografía oficial del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Decreto 1448 de 1977 consagra en su artículo 3 literal b, que los propietarios de predios, tienen la obligación de mantener cobertura boscosa en Áreas Parciales Protectoras, dentro de las cuales define como la zona faja de interés a 30 metros de ancho, paralela a las líneas de marcas máximas, a cada lado de los cursos de los ríos, quebrados y arroyos, sean permanentes o no, y alrededor de los lagos o depósitos de agua.
<b>AFECTACIONES</b> VIALES Plan Vial:	<b>VIA PANAMERICANA</b> 1. Faja de retro-terrazas desde borde de vía (Ley 1226 de 2008); 2. Anilloles o de primer orden: Las vías que conforman el sistema Nacional de Carreteras o red vía Nacional, 60 metros; 3. Franja de aislamiento (Decreto 4396 de 2008), 35 metros; 4. Calzada de desahorro/egresión de ingreso al predio (Decreto 4088 de 2008), 05 metros. <div style="text-align: center;"> </div> <p><small>OTRO PLAN VIAL</small></p>
<b>AREAS DE RESERVA O ZONA DE PROTECCION:</b>	<b>Artículo 174. P.O.T. DEFINICIÓN.</b> La zona de conservación hidrológica y protección de nacimientos se refiere al área determinada para la realización de un manejo sostenible de las cuencas hídricas. (Ríos, quebrados, lagunas, pantanos, humedales, etc.) Constando el cuencas natural, la ronda hidrológica de las cuencas de agua y las áreas de protección respectivas.





## PREDIO TCBG-5-256

	<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
Elabora: Profesional Universitario MEDICINALIDAD	Revisa: Secretario de Planeación Profesional Universitario	Aprobó: Comité VECI - CALIDAD - ASESIA

FECHA: 26 ENERO DE 2021

RADICACION: TCBG-5-256

	<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 ecología biológica 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 los frentes de borde del cauce permanente, con un ancho suficiente que garantice la amortiguación de crecidas, la recarga hídrica, la preservación ambiental y el equilibrio ecológico. 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 las planas 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 deben 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 permitan los siguientes usos: • Fomento, siempre y cuando no se empleen especies vegetales que afecten el recurso hídrico. 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>
PATRIMONIO DE INTERÉS CULTURAL	NINGUNA
<b>OBSERVACIONES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dar cumplimiento a la Normas Sismo Resistentes Colombianas (NSR-2010) Ley 400 del 87 Según su categoría.</li> <li>• Anexar Factibilidad de servicio públicos, con planes de acueductos, enfase al servicio público (acueducto, red eléctrica).</li> <li>• El presente concepto de uso de suelo se expide con base en el Acuerdo 28 del 2001 (Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.) y Decretos que lo reglamentan.</li> <li>• El presente concepto es de carácter informativo. No constituye un permiso de funcionamiento. Ni carga derechos ni obligaciones al peticionario (Numeros 3-Artículo 51 del Decreto 1439 de 2010, recopilado por el Decreto 1077 de 2015).</li> <li>• Los usos que se puedan ejercer en el predio son los autorizados por la respectiva fuente de construcción.</li> </ul>	
<b>CONCEPTO DE NORMA SEGÚN ACUERDO 029 DEL 2001 P. O. T. (VIGENTE)</b>	

23



	FORMATO EXPEDICION CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANISTICO	Código: FO-DI-0XX
	PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO	Versión: 1
		Página: 3 de 4
Elaboró: Profesional Universitario MEDICINA	Revisó: Secretario de Planeación Profesional Universitaria	Aprobó: Comité MEDICINA-SALUDAS - Rocio

FECHA: 26 ENERO DE 2021

RADICACION: TCBG-5-256







PREDIO TCBG-5-256

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

FECHA: 26 ENERO DE 2021

RADICACION: TCBG -5-256

productor, para promover la formación de la malla ambiental, contemplando la construcción de cercos vivos de un mínimo de cinco (5,00) metros, sembrados con especies ornamentales o forestales.

**USO COMPATIBLE:** Infraestructura para construcción de circuitos de adaptación de tierra, viviendas de propietarios y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granja avícola, avicultura y silvicultura y proyectos de ganadería intensiva asociada.

**USOS CONDICIONADOS:** agricultura mecanizada, cultivos de flores, granjas pecuinas, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, minería, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campesina, siembra y muerte no resulte predios menores a los indicados por el municipio para tal fin.

**USOS PROHIBIDOS:** Usos urbanos y suburbanos, asentamientos industriales de transformación y manufactureros.

El tamaño mínimo de fraccionamiento de la propiedad en estas zonas no podrá ser menor a cinco puntos 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 medidas a partir de la periferia de nacimiento y no inferior a 50 metros de ancho a lado y lado del cauce natural o de la red de riego, siendo estas demarcadas en sentido paralelo al nivel máximo de aguas a cada uno de los cauces de ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no y alrededor de lagos, lagunas, diásporas, 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 o incorporación de vertimientos, siempre y cuando no afecten al cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos. Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embalses, puentes y obras de educación, dragaje de instalaciones de acuicultura y extracción de material de anzate.

**USOS PROHIBIDOS:** Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteo y construcción de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, tala y roscaría 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 rondas.

**VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL (Decreto 275 del 26 de Enero de 2000)**

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

**OBSERVACIONES**

\* Para el desarrollo de este proyecto se requiere la aprobación del Comité de Planeación Urbana y Territorial de la Alcaldía Mayor de Bogotá para la ejecución de las obras de saneamiento ambiental, o el Comité Municipal de Saneamiento Ambiental de la Alcaldía Mayor de Bogotá, de acuerdo con lo establecido en el artículo 100 del Decreto 275 del 26 de Enero de 2000, y en el artículo 100 del Decreto 275 del 26 de Enero de 2000, y en el artículo 100 del Decreto 275 del 26 de Enero de 2000, y en el artículo 100 del Decreto 275 del 26 de Enero de 2000.

Nota: Se recomienda elaborar tres (3) copias con el sello y el certificado de radicación.

**VAGO ALBERTO RAMOS GARCIA**  
 Asesor Técnico

**VAGO CAROLINA HUERTAS NOVOA**  
 Asesora Técnica

25



16.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

Table with columns: ITEM, ITEM, Desglose del ítem, unidad, valor unit, Cantidad por unidad de APU, Valor por APU, Total APU, Valor adoptado, Unidad del ítem. Includes a detailed list of construction items and their costs.





**16.4. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS**

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA									
ANALISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU									
5-256									
ANEXO	ITEM	Detalle del Item	unidad	valor unit.	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del Item
M1	Zona dura en placa de concreto de 0.20m de espesor.	Refranteo	m2	\$ 2.942,00	2,22	\$ 6.509,24	\$ 456.877,54	\$ 205.800,89	m2
		Excavación manual general	m3	\$ 21.781,00	0,44	\$ 9.583,64			
		Placa de concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada	m2	\$ 111.114,00	2,22	\$ 246.673,08			
		Concreto corriente grava común 3000 PSI	m3	\$ 422.933,00	0,22	\$ 93.044,26			
		Mano de obra	Hc	\$ 20.253,00	5,00	\$ 101.265,00			
		<b>Total costo directo</b>							
			Area		2,22	\$ 205.800,89			
M2	Zona dura en placa de concreto de 0.20m de espesor.	Refranteo	m2	\$ 2.942,00	4,04	\$ 11.981,68	\$ 848.730,15	\$ 210.329,32	m2
		Excavación manual general	m3	\$ 21.781,00	0,91	\$ 17.642,61			
		Placa de concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada	m2	\$ 111.114,00	4,04	\$ 448.902,66			
		Concreto corriente grava común 3000 PSI	m3	\$ 422.933,00	5,40	\$ 1.785.175,60			
		Mano de obra	Hc	\$ 20.253,00	10,00	\$ 202.530,00			
		<b>Total costo directo</b>							
			Area		4,04	\$ 210.329,32			
M3	Cerramiento en malla eslabonada y 3 hilos de alambre de puas de h=2,10m (foco a tubos metálicos redondo de 4" x h=2,50m)	Tubo Cerramiento Negro 4" (6M) Esp 1,30MM	m	\$ 38.153,00	3,00	\$ 1.194,59	\$ 1.300.363,15	\$ 344.011,42	
		Cerramiento en Malla Eslabonada Cal 10	m2	\$ 62.171,00	9,45	\$ 597.815,55			
		Alambre de Puas Cal 10,5	m	\$ 330,00	11,34	\$ 3.742,20			
		Soldadura Eléctrica Barras	kg	\$ 51.181,00	1,00	\$ 51.181,00			
		Mano de Obra HH	Hc	\$ 38.522,00	12,00	\$ 462.264,00			
		<b>Total costo directo</b>							
			Metros		3,78	\$ 344.011,42			
M4	Muro en ladrillo perforado y ornado de h=1,80m x ancho=0,45m x largo=0,60m con cubierta en teja de asbesto cemento, en el se encuentra instalado el medidor de energía	Refranteo	m2	\$ 2.942,00	0,36	\$ 1.032,12	\$ 417.420,68	\$ 321.795,85	m
		Excavación manual general	m3	\$ 21.781,00	0,11	\$ 2.395,91			
		Concreto Ciclopeo	m3	\$ 421.967,00	0,11	\$ 46.383,37			
		Bloques No. 4 P.H. Tradicional Estrado 33x42x3CM	un	\$ 1.211,00	54,00	\$ 67.014,00			
		Pífanos Lira Muras 1/4	m2	\$ 25.174,00	2,70	\$ 67.969,90			
		Vinilo Saca Pañete 2 Manos	m2	\$ 7.256,93	3,70	\$ 27.053,20			
Teja Fibrocemento No 4	m2	\$ 28.923,00	0,30	\$ 10.384,28					
Mano de obra	Hc	\$ 20.253,00	10,00	\$ 202.530,00					
<b>Total costo directo</b>					<b>\$ 417.420,68</b>				
			Metros		0,80	\$ 321.795,85			
M5	Tanque de agua exterior (de reserva) de h=0,90m x diametro=1,20m capacidad=1000 Lts	Tanque + tapa + conexiones 1000L Negro Ecotoni	un	\$ 493.203,00	1,00	\$ 493.203,00	\$ 1.046.012,60	\$ 1.046.012,60	un
		Valvula entrada para tanque	un	\$ 32.931,00	1,00	\$ 32.931,00			
		Pisolet para tanque	un	\$ 101.900,00	1,00	\$ 101.900,00			
		Tuberia acueducto PVC 4"	m	\$ 25.457,00	5,00	\$ 127.285,00			
		Concreto corriente grava común 3000 PSI	m3	\$ 422.933,00	0,40	\$ 169.175,60			
		Mano de obra	Hc	\$ 20.253,00	6,00	\$ 121.518,00			
<b>Total costo directo</b>					<b>\$ 1.046.012,60</b>				
			unidad		1,00	\$ 1.046.012,60			

27

**16.5. PRESUPUESTO TRASLADO SERVICIOS PÚBLICOS**

CONTADOR LUZ				
Item	Cantidad	Unidad	Valor unitario	Subtotal
Cuadrilla Electrica especializada	6	hr	\$ 66.997	\$ 401.982
Caja modever trifasica	1	un	\$ 135.000	\$ 135.000
Breaker riel	1	un	\$ 40.000	\$ 40.000
Boquillas de 1"	2	un	\$ 3.500	\$ 7.000
Tensor antifraude	4	un	\$ 5.500	\$ 22.000
Cable antifraude	10	m	\$ 14.500	\$ 145.000
Retiro acometida y medidor	1	un	\$ 186.547	\$ 186.547
Instalacion Medidor	1	un	\$ 29.407	\$ 29.407
Retiro de sellos	1	un	\$ 105.352	\$ 105.352
Sello	1	un	\$ 1.027	\$ 1.027
Instalacion de medidor	1	un	\$ 57.120	\$ 57.120
<b>Total</b>				<b>\$ 1.130.435</b>

Fuente: Construdata 201



PREDIO TCBG-5-256

**16.6. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.**

**I. CALCULO ESTIMADO DE GASTOS**

- 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**

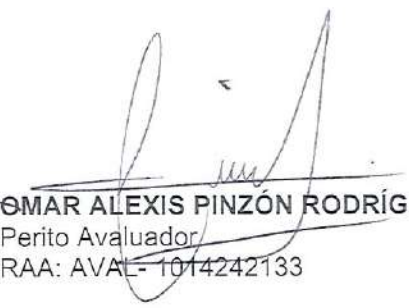
DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0	
3. Traslado y/o desconexión de servicios públicos	\$ 1.130.435	Traslado Contador Enel-Codensa
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
5. Impuesto 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	
<b>VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE</b>	<b>\$ 1.130.435</b>	

28

Bogotá, D.C., 28 de julio de 2022.

Cordialmente,

  
**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**  
 Representante Legal  
 RAA AVAL-17035154

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





**PREDIO TCBG-5-256**

**ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS  
LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.  
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS  
ACTA N° TCBG-5-256**

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° 681F2C7748-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

**MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS**

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

Actuó como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Valor Avalúo
1	TCBG-5-256	\$ 32.628.205

**SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40**

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

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

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

29



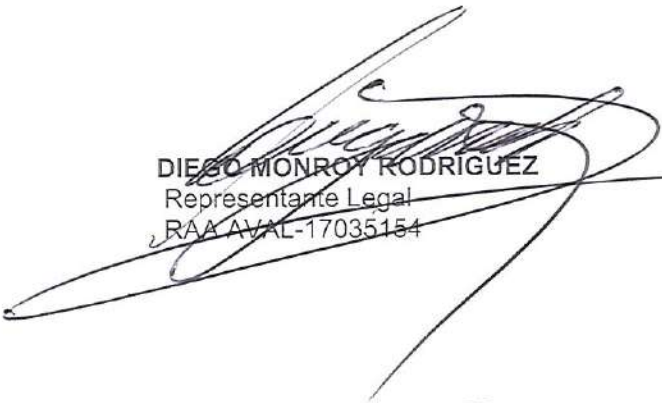
**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

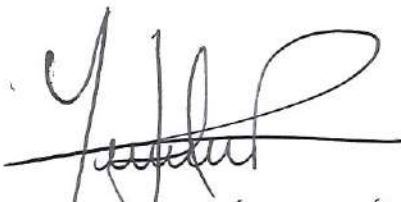


PREDIO TCBG-5-256

COMITÉ DE AVALÚOS



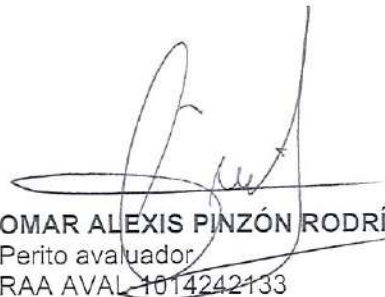
**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**  
Representante Legal  
RAA AVAL-17035154



**SMITH YAMINE 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

30