



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000045831**

Bogotá D.C., **07 SET. 2023**

Señor(a)(es):

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS de la señora MARIA DOLORES ROSAS DE ESPINOSA identificada en vida C.C. 41.462.371**

Predio denominado "LOS CAMBULOS"

Vereda El Triunfo (según ficha predial) Boquerón (según FMI y título)

Municipio de Fusagasugá

Departamento de Cundinamarca.

**REFERENCIA:** Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 4 del 18 de octubre de 2016. Proyecto Vial denominado Ampliación Tercer Carril de la Doble Calzada Bogotá - Girardot.

**ASUNTO:** Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No. 20235000036691 del 01 de agosto de 2023. Predio TCBG-3-025

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 01 de agosto de 2023 expidió la Oferta Formal de Compra No. 20235000036691 por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un Predio denominado "LOS CAMBULOS", Vereda El Triunfo (según ficha predial) Boquerón (según FMI y título), Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. 252900300000000100001000000000, Matrícula Inmobiliaria No. 157-2631 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá ubicados en las siguientes abscisas inicial: K000+559,30-D - Abscisas Final: K000+589,84-D; cuya titular del derecho real de dominio es la señora MARIA DOLORES ROSAS DE ESPINOSA identificada en vida con cedula de ciudadanía No. 41.462.371.

Que el día 09 de agosto de 2023, se notificó personalmente de la Oferta arriba indicada, al Heredero determinado el señor EDIER ESPINOSA ROSAS identificado con cédula de ciudadanía No. 80.372.990, quien comunicó que la propietaria la señora MARIA DOLORES ROSAS DE

**Concesionaria Vía 40 Express**

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF, oficina 301

Ciudad: Bogotá, Colombia

Teléfono: (57) (1) 3906013

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202350000045831**

ESPINOSA a la fecha se encuentra fallecida, así mismo allegó el Registro civil de Defunción con indicativo serial No. 08601131.

Que, de acuerdo a lo mencionado anteriormente se envió la citación con radicado No. 202350000036701 de fecha 01 de agosto de 2023, por medio de la empresa Servicios Postales Nacionales S.A. 4-72, el día 04 de agosto 2023 con guía No. RA436816896CO, así mismo se publicó el oficio, en las páginas Web de la Concesión Vía 40 Express y de la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI, con fecha de fijación 11 de agosto de 2023 y desfijado el 17 agosto de 2023, con el fin de notificar a los HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS de la señora MARIA DOLORES ROSAS DE ESPINOSA identificada en vida (C.C.41.462.371)

En dicho oficio 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 realizar la notificación por aviso, que se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino conforme al artículo 69 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Ley 1437 de 2011 en concordancia con el artículo 13 de la ley 9 de 1989.

En consecuencia, se procede a publicar el presente aviso junto con la copia integra de la oferta formal de compra en la cartelera y pagina Web del concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.

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

Atentamente,

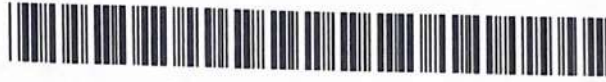


**DIEGO ARROYO BAPTISTE**  
Representante Legal Suplente  
**VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**

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

Elaboró: Ruta 40  
Revisó: EM  
[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

**Concesionaria Vía 40 Express**  
Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF, oficina 301  
Ciudad: Bogotá, Colombia  
Teléfono: (57) (1) 3906013  
[www.via40express.com](http://www.via40express.com)



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 202350000036691

Bogotá D.C., 01 AGO. 2023

Señor(a)(es):

**MARIA DOLORES ROSAS DE ESPINOSA C.C. 41.462.371**

Predio denominado "LOS CAMBULOS"

Vereda El Triunfo (según ficha predial) Boquerón (según FMI y título)

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: K000+559,30-D - Abscisa Final: K000+589,84-D; localizado en el margen Derecha del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT**, unidad Funcional 3, a segregarse del Predio denominado "LOS CAMBULOS", Vereda El Triunfo (según ficha predial) Boquerón (según FMI y título), Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **252900300000000100001000000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-2631** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-3-025**.

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

3906013

www.via40express.com





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000036691**

Respetada señora:

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-3-025, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado "LOS CAMBULOS", Vereda El Triunfo (según ficha predial) Boquerón (según FMI y título), Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25290030000000100001000000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-2631** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **CIENTO TREINTA Y NUEVE COMA VEINTICINCO METROS CUADRADOS (139,25 M<sup>2</sup>)**.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la Corporación **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C** de fecha **24** de **marzo** de **2023**, por la suma de: **CIENTO CINCUENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$152.935.365,00)** Correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones, cultivos y especies, 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. 20235000036691**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	Ha	0,0015,29	\$ 1.666.500.000	\$ 2.548.079
TERRENO U.F.2	Ha	0,012396	\$ 125.692.700	\$ 1.558.082
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 4.106.166</b>
<b>CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				
C1	m <sup>2</sup>	48,8	\$ 1.292.900	\$ 63.093.520
C2	m <sup>3</sup>	2,99	\$ 4.267.800	\$ 12.760.222
C3	m <sup>2</sup>	9,08	\$ 1.583.900	\$ 14.381.812
C4	m <sup>2</sup>	17,06	\$ 1.182.800	\$ 20.178.568
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				<b>\$ 110.414.622</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	m <sup>2</sup>	11,58	\$ 342.400	\$ 3.964.992
M2	m <sup>2</sup>	18,60	\$ 54.800	\$ 1.019.280
M3	un	1,00	\$ 849.900	\$ 849.900
M4	m	4,89	\$ 515.700	\$ 2.006.071
M5	m <sup>2</sup>	15,12	\$ 807.200	\$ 12.212.424
M6	m <sup>2</sup>	55,47	\$ 185.400	\$ 10.284.138
M7	un	2,00	\$ 136.400	\$ 272.600
M8	m	18,16	\$ 321.900	\$ 5.845.704
M9	m <sup>3</sup>	2,56	\$ 330.100	\$ 878.066
M10	m <sup>2</sup>	0,60	\$ 1.175.000	\$ 705.000
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 38.928.177</b>
<b>CULTIVOS Y ESPECIES</b>				
Mango (D= 0,20 m - 0,40 m.)	un	3,00	\$ 77.280	\$ 231.840
Mango (D= 0,40 m. - 0,60 m.)	un	3,00	\$ 154.560	\$ 463.680
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$ 695.520</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 152.935.365</b>

**TOTAL AVALUO: CIENTO CINCUENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$152.935.365,00).**

Adicionalmente, se reconoce la suma de **DOS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.997.704,00)**, que corresponde al valor de daño emergente por "Traslado dos medidores de luz con numero 21928652 y 387756 y medidor de acueducto veredal" 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:





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000036691**

ITEM		1. DAÑO EMERGENTE	2. DAÑO LATENTE	3. INDENTIFICACIÓN	COMENTARIOS
1.1	Notarado y Registro		5,00		
1.2	Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles		5 4.997,704		Traslado dos medidores de luz con numero 21928652 y 187756, y medidor de acueducto veredal
1.3	Descansación de servicios públicos		5,00		
1.4	Arrendamiento y/o almacenamiento provisional		5,00		
1.5	Impuesto Predial		5,00		
1.6	Adecuación de áreas remanentes		5,00		
1.7	Pesquicos derivados de la terminación de contratos		5,00		
		<b>DAÑO EMERGENTE</b>	<b>5 1.997,704</b>		
2.1	Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adjudicación		5,000		
2.2	Pérdida de utilidad por otras actividades económicas		5,000		
		<b>DAÑO LATENTE</b>	<b>10,000</b>		
		<b>TOTAL INDENTIFICACIÓN</b>	<b>16,997,704</b>		
<p><b>SON: DOS MILLONES NOVECIENTOS NOVENYA Y SIETE MIL NOVECIENTOS CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MONEDAS NACIONALES</b></p> <p>COMENTARIOS: Se presenta informe contablemente al Avalúo Comercial en valor de \$16.997.704,00, el cual incluye el costo de adquisición de los bienes muebles de la planta de energía eléctrica.</p>					

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 y notificada la revisión y/o impugnación del mismo, según lo dispuesto en el párrafo 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 propietario tendrá 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, comunicarse a los correos electrónicos [asaavedra@consorcioruta40.com](mailto:asaavedra@consorcioruta40.com) y [predial@consorcioruta40.com](mailto:predial@consorcioruta40.com).

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. 202350000036691**

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 renuncia a la negociación cuando: a) Guarde silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente Ley por causas imputables a ellos mismos.

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

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

En la presente oferta se incluye la solicitud de un permiso de intervención voluntario 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 voluntario 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 **NO** existen gravámenes o Limitaciones al dominio, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-2631 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

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. 202350000036691**

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.

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-3-025, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la Corporación **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C** de fecha **24 de marzo de 2023**, 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.

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] MONICA MILLAN ROMERO | [GERENCIA LEGAL] ERNESTO MURILLO |

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

3906013

www.via40express.com





**SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN**

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

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

PROYECTO DE CONCESIÓN

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

UNIDAD FUNCIONAL

3

CONTRATO No.:

APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016

PREDIO No.

TCBG-3-025

SECTOR O TRAMO

TUNEL COSTADO BOGOTÁ-JAIBANÁ

ABSC. INICIAL  
 ABSC. FINAL

K000+559,30  
 K000+589,84

MARGEN  
 LONGITUD EFECTIVA

Derecha  
 30,54

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

MARIA DOLORES ROSAS DE ESPINOSA

CEDULA

41.462.371

MATRICULA INMOBILIARIA

157-2631

DIRECCION / EMAIL

DIRECCION DEL PREDIO

LOS CAMBULOS BOQUERON

CEDULA CATASTRAL

2529003000000100001000000000

VEREDA/BARRIO:

EL TRIUNFO

CLASIFICACION DEL SUELO

RURAL

LINDEROS

LONGITUD

COLINDANTES

MUNICIPIO:  
 DPTO:

FUSAGASUGA  
 CUNDINAMARCA

RESIDENCIAL  
 0 - 7 % Plana

NORTE  
 SUR  
 ORIENTE  
 OCCIDENTE

31,83  
 27,51  
 2,66  
 10,76

VIA BOGOTÁ - GIRARDOT [M] 1 - 7)  
 MARIA DOLORES ROSAS DE ESPINOSA (M] 8 - 12)  
 JOSE MIGUEL GUTIERREZ SANCHEZ Y OTRA (M] 7 - 8)  
 RIO SUMAPAZ [M] 12 - 1)

Predio requerido para:

CONSTRUCCIÓN

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

TOPOGRAFIA

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Mango (D=0,20 m - 0,40 m)	3		Un
Mango (D=0,40 m - 0,60 m)	1		Un

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

CI: Construcción de un nivel sobre placa de concreto para nivelar el terreno de altura promedio de 0,75 m. Con muros en bloque pañetados y pintados al vinilo, cubierta con teja de fibrocemento soportada sobre cerchas metálicas, piso en cemento alisado, con carpintería metálica en puertas y ventanas, se distribuye en dos habitaciones y una sala comedor. El requerimiento no afecta la estabilidad de la edificación posterior, que se encuentra con estructura independiente y bajo diferente cubierta.

CANTIDAD

48,80	m2
77,93	m2

TOTAL AREA CONSTRUIDA

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

1	M1: Zona dura en concreto enchapado con tableta de gris, altura promedio de 0,40 m. cuenta con una escalera en concreto.	11,58	m2
2	M2: Zona dura en concreto burdo para el acceso al predio	18,60	m2
3	M3: Portón en carpintería metálica, altura aprox de 2,80 m. A dos hojas y ancho aproximado total de 3,00 m.	1	Un
4	M4: Muro en concreto altura aprox de 1,10 m. pañetado con columna de aprox. 0,40 m. por 0,40 m. Con reja en la parte superior de aprox. 1,20 m	3,89	m
5	M5: Zona dura en concreto enchapada en tableta de gris con granito, altura sobre el nivel de suelo promedio de aprox. 1,20 m.	15,12	m2

CANTIDAD

11,58	m2
18,60	m2
1	Un
3,89	m
15,12	m2

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público?

Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?

Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?

Aplica Informe de análisis de Área Remanente?

De acuerdo al estudio de tributos, la Franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?

SI/NO	
No	
No	
No	
No	
N/A	

FECHA DE ELABORACIÓN:

11/07/2022

Elaboró:

CRISTIAN CAMILO ARCELA C.  
 M.P. 25222-400760 C.N.D.

Revisó y Aprobó:

Ing. NELSON RICARDO CARVAJAL TORRES  
 M.P. 25222-327763 CND

OBSERVACIONES:

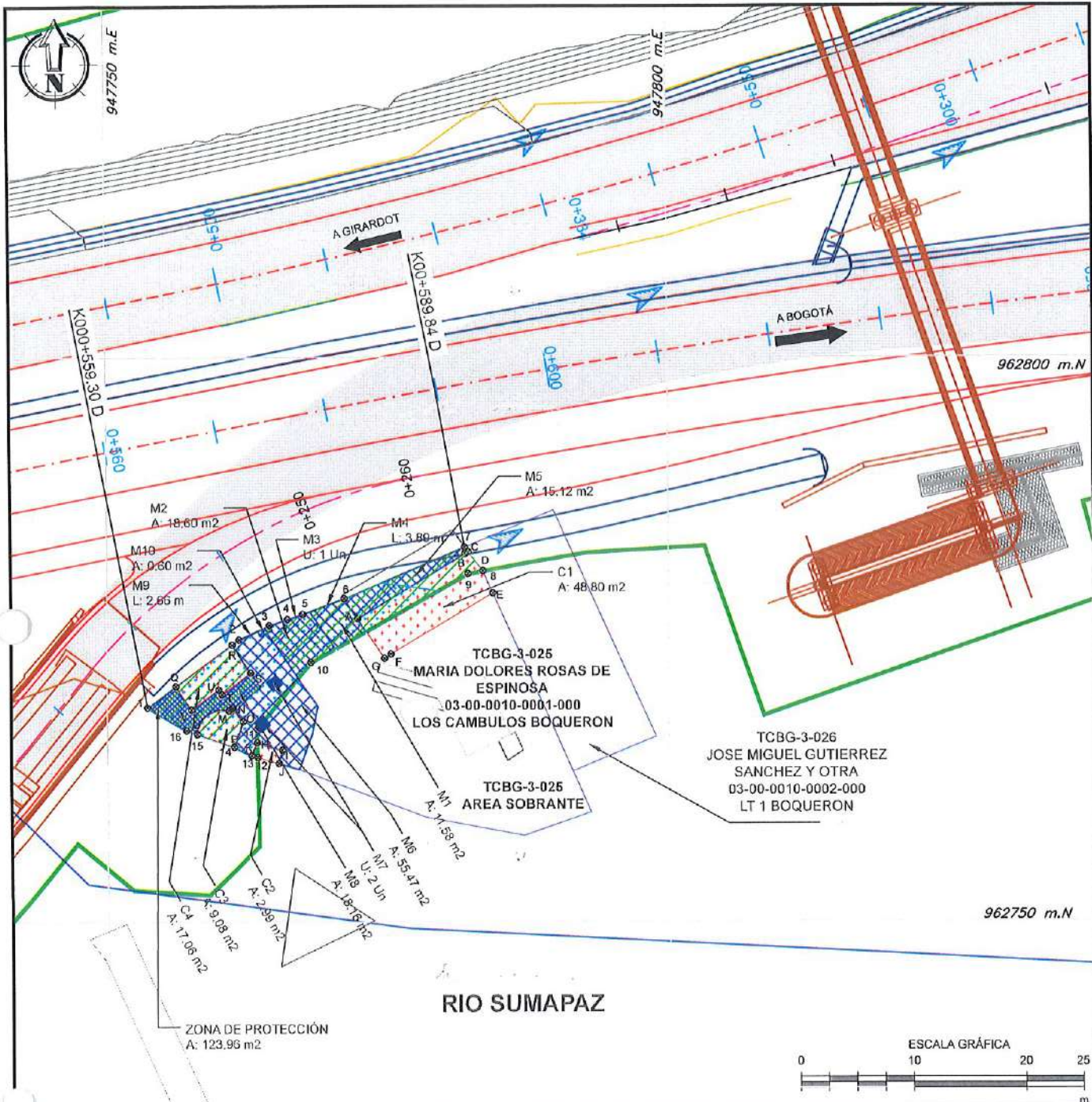
- 1) El área del predio se toma de la escritura pública 1571 del 20 de junio de 2002, de notaría quinta del círculo de Fusagasugá
- 2) El nombre del predio se toma del certificado catastral expedido por el gestor catastral multipropósito del municipio de Fusagasugá.
- 3) La vereda del predio se toma del certificado de uso del suelo expedido por la secretaría de planeación del municipio de Fusagasugá
- 4) La construcción C1 se encuentra parcialmente sobre el área requerida pero se incluye este segmento por verse afectada su estructura y funcionalidad. Cabe aclarar que se incluye un segmento de toda la construcción ya que se observa independencia estructural y de cubierta por lo que se puede manejar la demolición para no afectar la totalidad de la estructura.
- 5) La construcción C2 y construcciones anexas M5 y una unidad de M7, se encuentra parcialmente sobre el área requerida pero se incluye en su totalidad ya que se vería afectada su estructura y funcionalidad.
- 6) el predio cuenta con una zona de protección por ronda hídrica del río Sumapaz sobre un área de 123,96 m2 del área requerida.

AREA TOTAL TERRENO	541,00	m <sup>2</sup>
AREA REQUERIDA	139,25	m <sup>2</sup>
AREA REMANENTE	0,00	m <sup>2</sup>
AREA SOBRANTE	401,75	m <sup>2</sup>
AREA TOTAL REQUERIDA	139,25	m <sup>2</sup>









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

REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN  
ING. CATASTRAL Y GEODÉSIA  
M.P. 2522-11801 C.U.D.  
APROBÓ: NELSON RICARDO CARVAJAL T.  
ING. CATASTRAL Y GEODÉSIA  
M.P. 2522-37763 C.U.D.

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

ELABORÓ: CRISTIAN CAMILO ARCILA  
ING. CATASTRAL Y GEODÉSIA  
M.P. 2522-60908 C.U.D.  
DIBUJÓ: CRISTIAN CAMILO ARCILA  
ING. CATASTRAL Y GEODÉSIA  
M.P. 2522-60908 C.U.D.

PROPIETARIO:  
**MARIA DOLORES ROSAS DE ESPINOSA**

CUADRO DE AREAS (M2)				
AREA REQUERIDA	AREA TOTAL	AREA CONST.	AREA SOBR.	AREA REMAN.
139.25 m <sup>2</sup>	541.00 m <sup>2</sup>	77.93 m <sup>2</sup>	401.75 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>

FECHA ELAB.:  
**24/06/2022**  
ESCALA:  
**1:500**

UNIDAD FUNCIONAL:  
**3**  
PLANO:  
**1 de 2**

No. CATASTRAL  
**2529003000000010000100000000**  
FICHA GRAFICA No.  
**TCBG-3-025**

*Vm 26/SEP/22*



COORDENADAS			
PTO	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	962768.01	947753.59	10.10
2	962775.01	947761.72	3.01
3	962776.27	947764.46	1.72
4	962776.80	947766.09	1.45
5	962777.25	947767.47	3.92
6	962778.64	947771.13	11.84
7	962783.18	947781.85	2.66
8	962781.08	947783.48	1.36
9	962780.83	947782.15	16.04
10	962772.99	947768.16	7.61
11	962767.11	947763.32	2.50
12	962764.61	947763.36	0.55
13	962764.76	947762.82	1.74
14	962765.53	947761.26	3.42
15	962766.66	947758.03	1.00
16	962766.98	947757.08	4.04
1	962769.01	947753.59	
AREA REQUERIDA (m2):			139.25

COORDENADAS			
PTO	NORTE	ESTE	DIST (m.)
H	962765.90	947763.31	2.35
I	962765.26	947765.57	1.22
J	962764.08	947765.26	2.54
K	962764.76	947762.82	1.24
H	962765.90	947763.31	
AREA CONSTRUIDA (C2)(m2):			2.99

COORDENADAS			
PTO	NORTE	ESTE	DIST (m.)
L	962766.66	947758.03	4.02
M	962768.72	947760.82	0.40
N	962768.96	947761.14	1.51
O	962767.77	947762.07	2.38
P	962765.53	947761.26	3.42
L	962766.66	947758.03	
AREA CONSTRUIDA (C3)(m2):			9.08

COORDENADAS			
PTO	NORTE	ESTE	DIST (m.)
A	962776.86	947772.31	11.15
B	962782.61	947781.87	0.34
C	962782.75	947782.18	2.12
D	962781.08	947783.48	2.16
E	962779.11	947784.37	10.57
F	962773.73	947775.27	0.69
G	962773.34	947774.70	4.25
A	962776.86	947772.31	
AREA CONSTRUIDA (C1) (m2):			48.80

COORDENADAS			
PTO	NORTE	ESTE	DIST (m.)
Q	962770.88	947756.13	6.19
R	962774.56	947761.11	3.00
S	962772.06	947762.78	3.20
T	962770.16	947760.20	0.50
U	962770.58	947759.93	3.00
V	962768.80	947757.51	2.50
Q	962770.88	947756.13	
AREA CONSTRUIDA (C4)(m2):			17.06

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE  
CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN  
ING. CATASTRAL Y GEODESIA  
M.P. 2022-11801 CAD  
APROBÓ: NELSON RICARDO CARVAJAL T.  
ING. CATASTRAL Y GEODESIA  
M.P. 2022-30783 C/O

ELABORÓ: CRISTIAN CAMILO ARCILA  
ING. CATASTRAL Y GEODESIA  
M.P. 2022-40810 CAD  
DIBUJÓ: CRISTIAN CAMILO ARCILA  
ING. CATASTRAL Y GEODESIA  
M.P. 2022-40810 CAD

PROPIETARIO:  
MARIA DOLORES ROSAS DE  
ESPINOSA

**CONVENCIONES**

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

CUADRO DE AREAS (M2)				
AREA REQUERIDA	AREA TOTAL	AREA CONST.	AREA SOBR.	AREA REMAN.
139.25 m <sup>2</sup>	541.00 m <sup>2</sup>	77.93 m <sup>2</sup>	401.75 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>

FECHA ELAB.:  
24/06/2022  
ESCALA:  
- : - - -

UNIDAD FUNCIONAL:  
3  
PLANO:  
2 de 2

No. CATASTRAL  
2529003000000010000100000000  
FICHA GRAFICA No.  
TCBG-3-025

Va 26/sep/22





FECHA DE EXPEDICIÓN: RADICADO:

21-JUN-22

1-22-0527

DATOS DEL PREDIO		DATOS DEL SOLICITANTE	
Número Catastral	03-00-0010-0001-000	Nombre	CONSORCIO RUTA 40
Matricula Inmobiliaria	157-2631	Documento de Identificación	901019138-1
Barrio	CENTRO POBLADO EL TRIUNFO	Referencia Recibo de pago:	47591635103490-12
Dirección	LOS CAMBULOS BOQUERON		

USO DEL SUELO SEGÚN EL ACUERDO 029 DEL 2001 *POT*	
CENTRO POBLADO	
USO PRINCIPAL: NO APLICA	CLASIFICACION: CENTRO POBLADO DESCRIPCION: XII. FUSAGASUGÁ SIGLO XXI - PLAN PARCIAL PARA LOS CENTROS POBLADOS DEL SECTOR RURAL. Está constituido por las áreas ubicadas dentro del suelo rural en las que se mezclan los usos del suelo urbanos, teniendo como base mínimo 20 viviendas continuas, determinadas en el plano de Clasificación del Suelo del municipio. (Ver plano No 04) (Ver plano No 04) y plano de planes Parciales rurales (Ver plano No 26) Se desarrollará bajo el esquema de Plan Parcial, para lo cual el plan general presenta los siguientes centros poblados:
USO COMPLEMENTARIO: NO APLICA	- CENTRO POBLADO LA AGUADITA - CENTRO POBLADO EL TRIUNFO - CENTRO POBLADO LA CASCADA PARAGRAFO No 13: Las zonas o áreas susceptibles de participación en plusvalía por decisiones sobre localización de actividades, infraestructuras y equipamientos básicos, Obras Públicas, mejor aprovechamiento, las determinaciones de los tratamientos y actuaciones urbanísticas aplicables a cada área urbana y en general a todas las políticas e instrumentos relativos al uso del suelo se determinarán con precisión de acuerdo a los estudios y afectaciones que resulten por los planes parciales.  - NO APLICA#N/A
USO CONDICIONADO Y/O RESTRINGIDO: NO APLICA	USO PROHIBIDO: NO APLICA

## ALCANCE NORMATIVO

## AFECTACIONES

AFECTACION HIDRICA: RIO SUMAPAZ





**ZONA DE CONSERVACIÓN HIDROLÓGICA 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 30 metros de ancho a lado y lado de del cauce natural o de la ronda hidráulica, 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, ciénagas, pantanos, embalses y humedales en general. (ver plano No. 12)

**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.

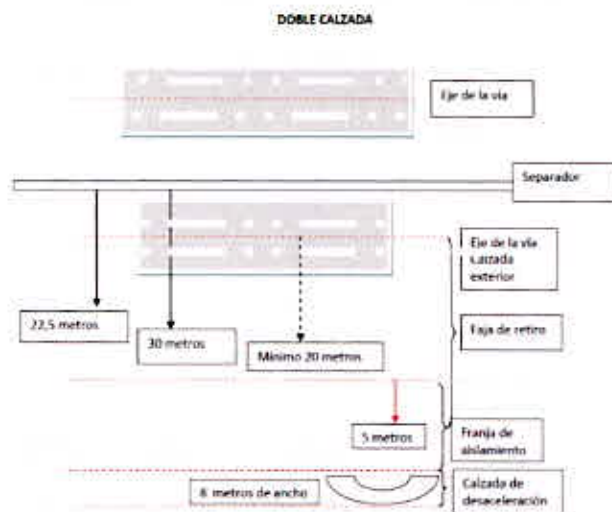
**USOS PROHIBIDOS:** Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteo y construcción de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación.

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

**AFECTACION VIAL:**

**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 DE FUSAGASUGÁ

V.B.

  
PAULA VANESSA GIL CUENCA  
TECNICA ADMINISTRATIVA



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



## AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-3-025

**CLASE DE INMUEBLE:** RURAL- LOTE DE TERRENO  
CON CONSTRUCCIONES

**DIRECCIÓN:** LOS CAMBULOS BOQUERON

**VEREDA:** EL TRIUNFO

**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., MARZO 24 DE 2023





**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.	DEPARTAMENTO.....	4
1.5.	MUNICIPIO.....	4
1.6.	VEREDA O CORREGIMIENTO .....	4
1.7.	DIRECCIÓN DEL INMUEBLE .....	4
1.8.	ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA .....	4
1.9.	USO ACTUAL DEL INMUEBLE .....	4
1.10.	USO POR NORMA.....	4
1.11.	INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO.....	4
1.12.	FECHA DE VISITA AL PREDIO.....	4
1.13.	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.	MATRÍCULA 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.....	7
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>9</b>
6.1.	UBICACIÓN.....	9
6.2.	ÁREA DEL TERRENO .....	9
6.3.	LINDEROS .....	10
6.4.	VÍAS DE ACCESO AL PREDIO .....	10
6.5.	SERVICIOS PÚBLICOS.....	10
6.6.	UNIDADES FISIográfICAS .....	10
6.7.	ÁREAS CONSTRUIDAS .....	10
6.8.	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS.....	12
6.9.	ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES.....	12
6.10.	CULTIVOS ESPECIES.....	13
<b>7.</b>	<b>MÉTODO DE AVALÚO .....</b>	<b>14</b>
<b>8.</b>	<b>INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA.....</b>	<b>14</b>
8.1.	RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS .....	14
8.2.	DEPURACIÓN DEL MERCADO .....	15
<b>9.</b>	<b>INVESTIGACIÓN DIRECTA.....</b>	<b>16</b>
9.1.	PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS.....	16



<b>10.</b>	<b>CÁLCULOS VALOR TERRENO.....</b>	<b>16</b>
10.1.	PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN) .....	16
10.2.	ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE.....	17
10.3.	SERVIDUMBRES.....	18
10.4.	ZONAS DE PROTECCIÓN .....	18
<b>11.</b>	<b>CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES .....</b>	<b>19</b>
11.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN.....	19
11.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI .....	19
<b>12.</b>	<b>CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES .....</b>	<b>19</b>
12.1.	SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES.....	19
<b>13.</b>	<b>CONSIDERACIONES GENERALES .....</b>	<b>20</b>
<b>14.</b>	<b>RESULTADO DE AVALÚO .....</b>	<b>21</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 con construcciones.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.5. **MUNICIPIO:** Fusagasugá.
- 1.6. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** El Triunfo.
- 1.7. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Los Cábmulos Boquerón.
- 1.8. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K000+559,30 D y abscisa final K000+589,84 D.
- 1.9. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del inmueble se encontró que el predio tiene como uso Residencial.
- 1.10. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por el Secretaria de Planeación del municipio de Fusagasugá – Cundinamarca, el predio se encuentra en suelo rural y el uso por norma de CENTRO POBLADO y ZONA DE CONSERVACIÓN HIDROLÓGICA Y DE NACIMIENTOS.
- 1.11. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

4

Cedula. Catastral actual	25-290-03-00-00-00-0010-0001-0-00-00-0000
Área de terreno	0 Ha 541,00 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
Área de construcción	182,0 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2023	\$70.443.000

Fuente: Consulta catastral.

- 1.12. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 01 de marzo de 2023.
- 1.13. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 24 de marzo de 2023.

**2. DOCUMENTOS CONSULTADOS**

- Ficha Predial del predio TCBG-3-025.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del predio TCBG-3-025.
- Certificado Catastral.
- Títulos de Adquisición.
- Folio de matrícula inmobiliaria 157-2631.



**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

**3.1. PROPIETARIOS:**

Propietario	Documento	%
María Dolores Rosas de Espinosa	41.462.371	100

**3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:**

- Escritura Pública número 1571 de fecha 20 de junio de 2002, otorgada en la Notaría 5 de Cúcuta.
- Escritura Pública número 7405 de fecha 16 de agosto de 1988, otorgada en la Notaría 5 de Bogotá.

**3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 157-2631.**

**3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 157-2631 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá que reposa en el expediente, y los títulos de adquisición analizados, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio NO recae Gravámenes, Medidas Cautelares y Limitaciones.

5

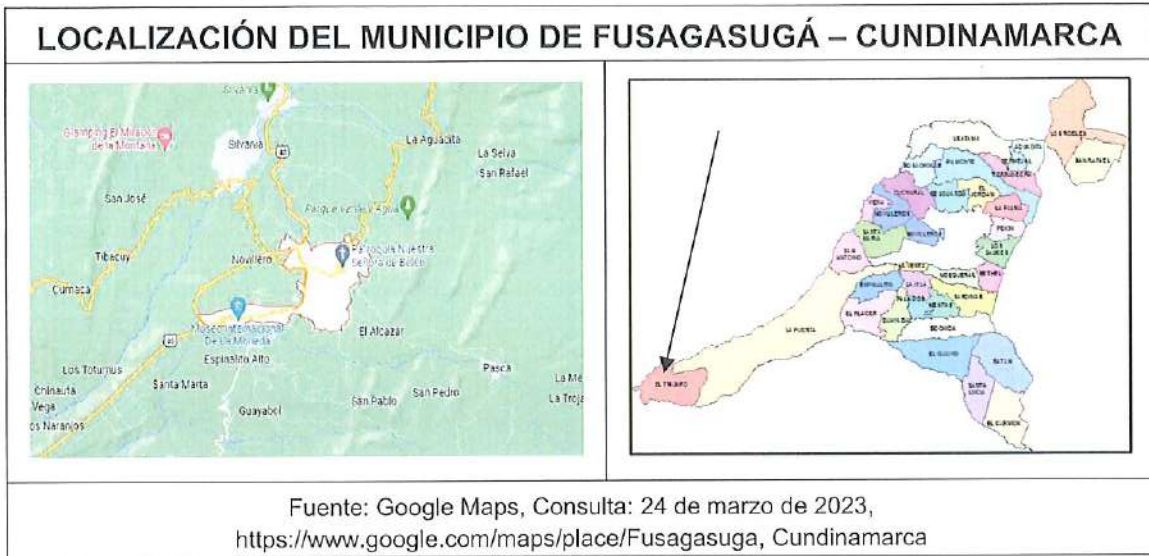
NOTA: El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

**4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

**4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** La vereda El Triunfo, en donde se ubica el predio objeto de avalúo se encuentra al suroeste del perímetro urbano del municipio de Fusagasugá, y delimita de la siguiente manera: al norte con las veredas El Mango y Piedra ancha del municipio de Tibacuy; al oriente con la vereda La Puerta del municipio de Fusagasugá; al sur con la vereda San Roque del municipio de Arbeláez; al occidente con la vereda Boquerón del municipio de Icononzo.<sup>1</sup>

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





- 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente el sector depende principalmente del comercio localizado a lo largo del corredor de servicios, al igual que el desarrollo del sector turístico.
- 4.3. TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía plana. (0-7%)
- 4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico cálido seco. La altura promedio es de 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 WM33, y las siguientes características<sup>3</sup>:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
WM33	Cálido seco	Rocas Sedimentarias Clásticas de Grano Mixto (Heterométricos)	Usthortents, Udorthents, Dystrudepts, Haplustolls, Haplustepts,	Muy superficiales, Excesivamente drenados. Fertilidad muy baja	0,1

<sup>2</sup> Ibid.

<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-3-025**

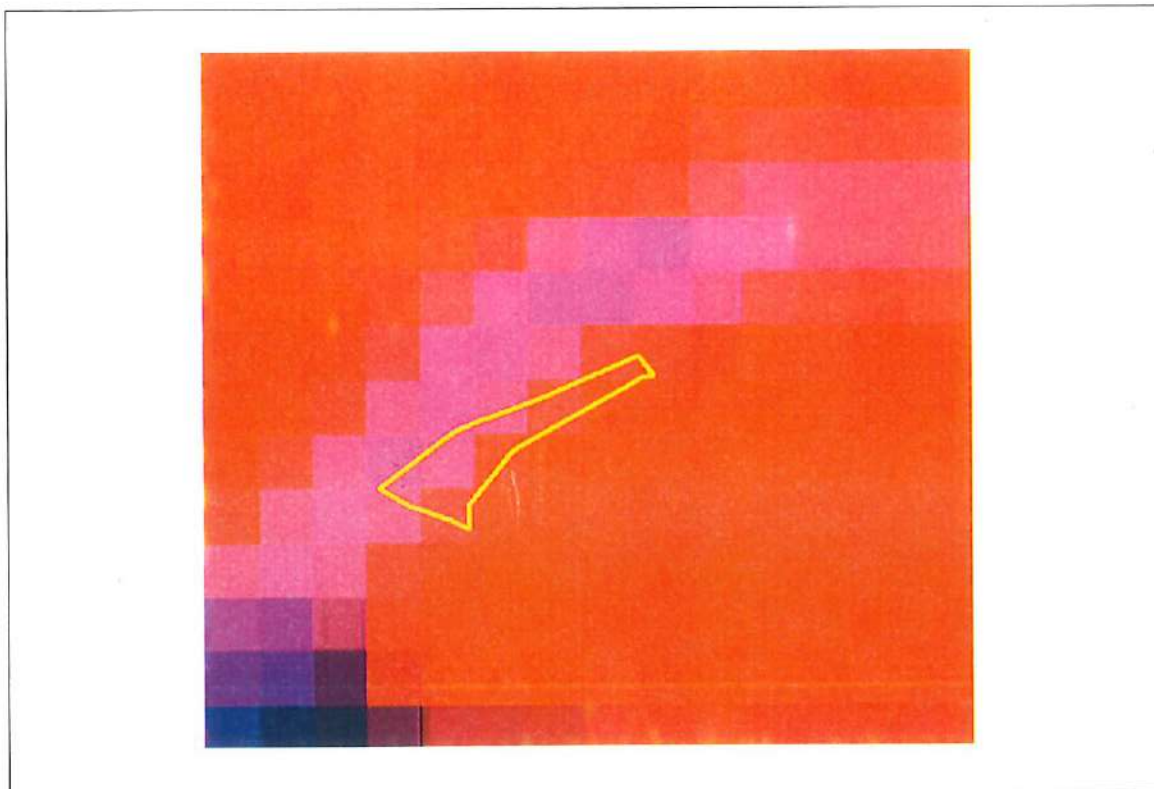
- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica y gas domiciliario, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final 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 Suroccidente del municipio, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, al predio se puede acceder en servicio particular, publico individual (taxi) y/o mototaxi y público colectivo (rutas intermunicipales), a cualquier hora prestados desde el centro del municipio, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 5 minutos.

5. **REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

**NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Fusagasugá – Cundinamarca, aprobado mediante Acuerdo 029 de 2001 y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaria de Planeación e Infraestructura de Fusagasugá, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado se encuentra en suelo rural y el uso por norma de CENTRO POBLADO. (Ver anexo 16.2 – Certificación uso del suelo). No obstante lo anterior, la franja objeto de avalúo cuenta con protección por Ronda Hídrica en 123,96 m<sup>2</sup> del río Sumapaz, de conformidad con la ficha predial suministrada.

7





## 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	1'753.439,38 M2
ZONA SUBURBANO 3	14'652.164,00 M2
<b>CENTROS POBLADOS</b>	<b>183.176,89 M2</b>
ZONA URBANA	13'732.034,63 M2
ZONA EXPANSION-1	1'031.337,89 M2
ZONA EXPANSION-2	36.533,71 M2
ZONA PLANTA TRATAMIENTO AGUAS NEGRAS	
ZONA TRATAMIENTO RESIDUOS SOLIDOS	
ZONA MATADERO REGIONAL	

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 El Triunfo, el cual se encuentra aproximadamente a 16,3 Km del perímetro urbano del Municipio de Fusagasugá - Cundinamarca.



Fuente: Google Earth, Consulta: 24 de marzo de 2023.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	541,00 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA:	139,25 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE:	0.00 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE:	401,75 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	139,25 m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial TCBG-3-025.





**PREDIO TCBG-3-025**

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	31,83 m	VÍA BOGOTÁ - GIRARDOT (Mj 1 - 7)
SUR	27,51 m	MARÍA DOLORES ROSAS DE ESPINOSA (Mj 8 - 12)
ORIENTE	2,66 m	JOSÉ MIGUEL GUTIÉRREZ SÁNCHEZ Y OTRA (Mj 7 - 8)
OCCIDENTE	10,76 m	RIO SUMAPAZ (Mj 12 - 1)

Fuente: Ficha predial TCBG-3-025.

**6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por la ruta nacional 40 en el sector que de Boquerón conduce a Fusagasugá, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con doble calzada en cada sentido.

**6.5. SERVICIOS PÚBLICOS**

El predio objeto de avalúo cuenta con los servicios públicos básicos correspondientes a energía eléctrica y acueducto. (Ver observaciones generales de Ficha predial TCBG 3-025).

**6.6. UNIDADES FISIOGRAFÍCAS:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

10

**Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1):** Área: 15,29 m<sup>2</sup> Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido Seco, con pendiente plana, el uso actual corresponde a residencial, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes: la norma de uso del suelo corresponde áreas de CENTRO POBLADO.

**Unidad Fisiográfica 2 (U.F.2):** Área: 123,96 m<sup>2</sup> Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido Seco, con pendiente plana, el uso actual corresponde a residencial, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes: la norma de uso del suelo corresponde áreas de ZONA DE PROTECCIÓN POR RONDA HÍDRICA DEL RIO SUMAPAZ.

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

CONSTRUCCIÓN	USO	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
C1: Construcción de un nivel sobre placa de concreto para nivelar el terreno	Residencial	48,80 m <sup>2</sup>	15	Bueno	70



**PREDIO TCBG-3-025**

de altura promedio de 0,75 m. Con muros en bloque pañetados y pintados al vinilo, cubierta con teja de fibrocemento soportada sobre cerchas metálicas, piso en cemento alisado, con carpintería metálica en puertas y ventanas, se distribuye en dos habitaciones y una sala comedor. El requerimiento no afecta la estabilidad de la edificación posterior, que se encuentra con estructura independiente y bajo diferente cubierta					
<b>C2:</b> Construcción tipo baño con estructura en bloque pañetado y pintado, mobiliario sencillo y lavamanos en la parte externa, Cubierta en teja de fibrocemento y una aleta de teja de Zinc, puerta metálica. sobre relleno en piedra con malla galvanizada con muros externos en ferroconcreto para nivelar el terreno de altura promedio de 2,75 m.	Residencial	2,99 m <sup>2</sup>	15	Bueno a Regular	70
<b>C3:</b> Construcción complementaria con estructura en bloque pañetado y Pintado, cubierta en teja de zinc, carpintería metálica en puerta, cuenta con una barra en media altura semicircular. sobre relleno en piedra con malla galvanizada con muros externos en ferroconcreto para nivelar el terreno de altura promedio de 2,75 m.	Residencial	9,08 m <sup>2</sup>	15	Bueno a Regular	70
<b>C4:</b> Construcción con estructura en bloque a la vista, con piso en concreto, cubierta en teja de zinc soportada en estructura en ángulos metálicos, carpintería metálica en ventanas, distribuida en dos habitaciones. sobre relleno en piedra con malla galvanizada con muros externos en ferroconcreto para nivelar el terreno de altura promedio de 2,75 m	Residencial	17,06 m <sup>2</sup>	15	Bueno	70





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

ÍTEM	CARACTERÍSTICAS			
	C1	C2	C3	C4
CIMENTACIÓN	Concreto ciclópeo	Concreto ciclópeo	Concreto ciclópeo	Concreto ciclópeo
ESTRUCTURA	Muros de carga	Muros de carga	Muros de carga	Muros de carga
ENTREPISO	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
FACHADA	Pañete y Pintura	Pañete y Pintura	Pañete y Pintura	No aplica
CUBIERTA	Teja de fibrocemento	Teja de fibrocemento y teja de Zinc	Teja de Zinc	Teja de Zinc
CIELO RASO	No Presenta	No Presenta	No Presenta	No Presenta
PISOS	Cemento alisado	Cemento alisado	Cemento alisado	Cemento alisado
COCINA	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
BAÑOS	No aplica	Mobiliario sencillo	No aplica	No aplica
ACABADOS BAÑO	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
ACABADOS MUROS	Pañete y Pintura	No aplica	No aplica	No aplica
OTROS	Puertas y ventanas metálicas	Puerta metálica	Puerta metálica	Puertas y ventanas metálicas
VETUSTEZ	15 años aprox.	15 años aprox.	15 años aprox.	15 años aprox.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno	Bueno a Regular	Bueno a Regular	Bueno

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

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD APROXIMADA EN AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
<b>M1:</b> Zona dura en concreto enchapado con tableta de gres, altura promedio de 0,40 m. cuenta con una escalera en concreto.	11,58	m <sup>2</sup>	15	Bueno a regular	100
<b>M2:</b> Zona dura en concreto burdo para el acceso al predio	18,60	m <sup>2</sup>	15	Bueno a regular	100
<b>M3:</b> Portón en carpintería metálica, altura aprox de 2,80 m. A dos hojas y ancho aproximado total de 3,00 m	1	und	15	Bueno	30
<b>M4:</b> Muro en concreto altura aprox de 1,10 m. pañetado con columna de aprox. 0,40 m. por 0,40 m. Con reja en la parte superior de aprox. 1,20 m	3,89	m	15	Regular	100



<b>M5:</b> Zona dura en concreto enchapada en tableta de gres con granito, altura sobre el nivel de suelo promedio de aprox. 1,20 m.	15,12	m <sup>2</sup>	15	Bueno	100
<b>M6:</b> Zona dura en concreto de espesor irregular, sobre relleno en piedra con malla galvanizada con muros externos en ferroconcreto para nivelar el terreno de altura promedio de 2,75 m. Cuenta con cerramiento en reja de 2,00 m. altura aprox sobre una longitud de aprox. de 8,00 m.	55,47	m <sup>2</sup>	15	Bueno a regular	100
<b>M7:</b> Materas para arboles de mango con bordes en ladrillo, con medida por lado de aprox 1,00 m. y altura 0,30 m. aprox	2	und	15	Regular	70
<b>M8:</b> Enramada con cubierta en teja de zinc sobre estructura en ángulos metálicos, cerramiento en muro de bloque con reja en la parte superior en 8,23 m. y un muro a media altura de bloque de 2,50m de largo aprox, piso en placa de concreto sobre relleno en piedra con malla galvanizada con muros externos en ferroconcreto para nivelar el terreno de altura promedio de 2,75 m.	18,16	m	15	Bueno a regular	60
<b>M9:</b> Cerramiento en reja metálica con altura aproximada de 1,90 m	2,66	m <sup>2</sup>	15	Bueno a regular	30
<b>M10:</b> Muro perimetral con altura aproximada de 2,00 m. y espesor de 0,50 m. aprox., cuenta con caja para dos medidores	0,60	m <sup>2</sup>	15	Bueno a regular	70

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

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD
Mango (D= 0,20 m. - 0,40 m.)	3	und
Mango (D= 0,40 m. - 0,60 m.)	1	und





**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 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.

14

**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 CENTRO POBLADO se encontró 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	Naira	Fusagasuga	Resguardo	Lote	\$ 350,000,000	0.4000	0.00



**Unidad Fisiográfica 2**

Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno bajo el régimen normativo ZONA DE CONSERVACIÓN HIDROLÓGICA Y DE NACIMIENTOS se encontró las siguientes ofertas.

ESTUDIO DE MERCADO PROTECCIÓN								
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (Ha)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)
1	3202555507	Inmobiliaria Gómez & Guerrero SAS	Sibaté	Las Delicias	Finca	\$ 760.000.000,00	4,80	330,00
2	3144589649	Brigith Huertas	Silvania	San Luis	Finca	\$ 920.000.000,00	6,40	Global
3	3108172260	Alexander Morales	Silvania	Quebrada Honda	Finca Las Quebradas	\$ 219.000.000,00	1,47	0,00

**8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:**

**Unidad Fisiográfica 1**

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

ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGA - AGROPECUARIO												
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	ÁREA (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL
1	3108398230	Jairo Riveros	Fusagasuga	Boscochoque	Finca	\$ 450.000.000,00	\$ 427.500.000	0,3000	\$ 838.333.333	320,00	\$ 530.000	\$ 170.000.000
2	3144348522	Camilo Sardoel	Fusagasuga	Boscochoque	Finca	\$ 800.000.000,00	\$ 760.000.000	0,3500	\$ 871.428.571	700,00	\$ 650.000	\$ 455.000.000
3	3165146908	Marna	Fusagasuga	Resguardo	Finca	\$ 250.000.000,00	\$ 245.000.000	0,1581	\$ 853.889.943	200,00	\$ 550.000	\$ 110.000.000
4	3114528377	Aldia	Fusagasuga	Resguardo	Lote	\$ 350.000.000,00	\$ 339.500.000	0,4000	\$ 848.750.000	0,00	\$ -	\$ -
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 853.100.461,95						
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						13.820.755,27	LÍMITE SUPERIOR	\$ 866.921.217,23				
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						1,62%	LÍMITE INFERIOR	\$ 839.273.706,68				

**Unidad Fisiográfica 2**

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

ESTUDIO DE MERCADO PROTECCIÓN												
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	ÁREA (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL
1	3202555507	Inmobiliaria Gómez & Guerrero SAS	Sibaté	Las Delicias	Finca	\$ 760.000.000	\$ 684.000.000	4,80	\$ 115.000.000	330,00	\$ 400.000	\$ 132.000.000
2	3144589649	Brigith Huertas	Silvania	San Luis	Finca	\$ 920.000.000	\$ 828.000.000	6,40	\$ 110.625.000	Global		\$ 120.000.000
3	3108172260	Alexander Morales	Silvania	Quebrada Honda	Finca Las Quebradas	\$ 219.000.000	\$ 186.150.000	1,47	\$ 126.632.663	0,00	\$ -	\$ -
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 117.419.217,69						
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						8.273.493,81	LÍMITE SUPERIOR	\$ 125.692.711,50				
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						7,05%	LÍMITE INFERIOR	\$ 109.145.723,88				





**9. INVESTIGACIÓN DIRECTA**

**9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:**

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

**10. CÁLCULOS VALOR TERRENO**

**10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)**

**Unidad Fisiográfica 1**

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR TERRENO/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

16

**COSTO DE URBANISMO**

COSTOS UNITARIOS DE URBANISMO SOBRE AREA NETA				
PESO DE LAS ACTIVIDADES DE URBANISMO				
ITEM	DESCRIPCION	%	ITEM	VR-UNIT (\$/M2)
I	PRELIMINARES	13,86%	X	\$ 20.298
II	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS			
	ACUEDUCTO	2,37%	X	\$ 3.473
	ALCANTARILLADO	9,28%	X	\$ 13.593
III	INSTALACIONES ELECTRICAS	22,70%	X	\$ 33.236
VI	VIAS			
	CALZADA V3 a V8 en Asfalto	6,49%	X	\$ 9.504
VALOR M2 DE URBANISMO ADOPTADO				\$ 80.000

Debido a que no se encontraron ofertas representativas bajo el régimen normativo de Centros Poblados Rurales por la baja densidad de predios en dicha norma y de conformidad con la técnicas valuatorias se analizaron transacciones recientes y ofertas de inmuebles en el municipio de Fusagasugá de terrenos en el mejor suelo Agropecuario y considerando que en el sector objeto de estudio al estar dentro de dicho régimen normativo que permite la disponibilidad de servicios públicos y teniendo en cuenta que se han adelantado algunas actividades de urbanismo en



**PREDIO TCBG-3-025**

el sector, se le adiciona al valor adoptado de acuerdo al límite superior de la investigación económica adelantada en el Municipio (\$86.650 por metro cuadrado de terreno), los costos de urbanismo; arrojando como resultado por metro cuadrado  $\$ 86.650 \text{ m}^2 + \$ 80.000 \text{ m}^2 = \$ 166.650 \text{ m}^2$ . Se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Hectárea	Ha	\$ 1.666.500.000

**Unidad Fisiográfica 2**

MERCADO			
ÍTEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR TERRENO/Ha
1	Las Delicias	Finca	\$ 115.000.000
2	San Luis	Finca	\$ 110.625.000
3	Quebrada Honda	Finca Las Quebradas	\$ 126.632.653
PROMEDIO			\$ 117.419.218
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			8.273.494
COEF DE VARIACIÓN			7,05%
LÍMITE SUPERIOR			\$ 125.692.711
LÍMITE INFERIOR			\$ 109.145.724

17

De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el valor del límite superior encontrado en la zona teniendo en cuenta el área del predio objeto de avalúo, sus características topográficas y de ubicación, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.2	Hectárea	Ha	\$ 125.692.700

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

**Unidad Fisiográfica 1**

**Oferta 1:** Lote sobre la vía Panamericana, vereda El Triunfo, Tramo Fusa - Melgar, topografía plana a ligeramente plana, sin construcciones, el lote cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos. Fuente: información verificada en campo.





**PREDIO TCBG-3-025**

**Oferta 2:** Lote de terreno con construcciones, sobre la vía panamericana, después del peaje, con un área de terreno de 10.000 m<sup>2</sup> la componen 3 predios, cuenta con dos construcciones, una vitrina en buen estado de conservación junto con una zona dura, también una casa campestre en buen estado de conservación, tiene una topografía plana, cuenta con todos los servicios públicos. Fuente: información verificada en campo.

**Oferta 3:** Lote a 100 metros de la vía Panamericana, vereda El Triunfo, Tramo Fusa - Melgar, topografía plana, sin construcciones, el lote cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos. Fuente: información verificada en campo.

**Oferta 4:** Lote a 40 metros de la vía Panamericana, vereda El Triunfo, Tramo Fusa - Melgar, topografía plana a semi plana, sin construcciones, el lote cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos. Fuente: información verificada en campo.

**Unidad Fisiográfica 2**

**Oferta 1:** Finca ubicada en la vereda las delicias del municipio de Sibaté, cuenta con un área de 7 fanegadas y media, cuenta con dos puntos de agua potable, cuenta con dos casas: una casa principal de 210 mts<sup>2</sup> y otra del cuidandero de 120 mts<sup>2</sup>, la finca se encuentra en zona de protección.

18

**Oferta 2:** Finca con una extensión de 10 fanegadas en Silvania vereda San Luis, con casa remodelada, la finca está rodeada por 3 quebradas naturales.

**Oferta 3:** Finca Ubicada en la vereda Quebrada Honda en el municipio de Silvania, con una extensión de 14,700 metros cuadrados, por todo el centro de la finca cruza una quebrada. Actualmente no cuenta con construcciones.

**10.3. SERVIDUMBRES**

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

**10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN**

La franja objeto de adquisición predial presenta una zona de protección. Área: 123,96m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido seco, con pendiente plana, su uso actual es residencial, cuenta con disponibilidad de aguas



**PREDIO TCBG-3-025**

y energía, la norma de uso del suelo corresponde a ZONA DE CONSERVACIÓN HIDROLÓGICA Y DE NACIMIENTOS.

**11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS**

**11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN**

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 205.

**11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI**

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

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1	15	70	21,43%	2	15,21%	\$ 1.524.717,66	\$ 231.865,77	\$ 1.292.851,89	\$ 1.292.900
C2	15	70	21,43%	2,5	20,04%	\$ 5.337.139,23	\$ 1.069.321,11	\$ 4.267.818,12	\$ 4.267.800
C3	15	70	21,43%	2,5	20,04%	\$ 1.980.769,78	\$ 396.856,60	\$ 1.583.913,18	\$ 1.583.900
C4	15	70	21,43%	2	15,21%	\$ 1.394.954,81	\$ 212.132,57	\$ 1.182.822,24	\$ 1.182.800

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	15	100	15,00%	2,5	16,01%	\$ 407.726,36	\$ 65.290,45	\$ 342.435,91	\$ 342.400
M2	15	100	15,00%	2,5	16,01%	\$ 65.278,75	\$ 10.453,28	\$ 54.825,47	\$ 54.800
M3	15	30	50,00%	2	39,10%	\$ 1.379.076,40	\$ 539.159,57	\$ 839.916,83	\$ 839.900
M4	15	100	15,00%	3	25,16%	\$ 689.075,13	\$ 173.403,00	\$ 515.672,13	\$ 515.700
M5	15	100	15,00%	2	10,93%	\$ 906.894,44	\$ 99.166,19	\$ 807.728,25	\$ 807.700
M6	15	100	15,00%	2,5	16,01%	\$ 220.704,98	\$ 35.342,15	\$ 185.362,83	\$ 185.400
M7	15	70	21,43%	3	28,76%	\$ 191.294,40	\$ 55.007,33	\$ 136.287,07	\$ 136.300
M8	15	60	25,00%	2,5	22,43%	\$ 415.064,12	\$ 93.116,73	\$ 321.947,39	\$ 321.900
M9	15	30	50,00%	2,5	42,51%	\$ 574.171,11	\$ 244.090,47	\$ 330.080,64	\$ 330.100
M10	15	70	21,43%	2,5	20,04%	\$ 1.469.442,27	\$ 294.409,72	\$ 1.175.032,55	\$ 1.175.000

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

**12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES**

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

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Mango (D= 0,20 m. - 0,40 m.)	3	und	\$ 77.280
Mango (D= 0,40 m. - 0,60 m.)	1	und	\$ 154.560

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





### **13. CONSIDERACIONES GENERALES**

- El area requerida presenta una ubicación con frente sobre la vía Nacional Boquerón-Fusagasugá, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El area requerida esta ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo urbanístico campestre-recreativo, el sector cuenta con todos los servicios públicos.
- El area requerida presenta una topografía definida como plana (0-7%).
- El predio objeto de avalúo no presenta servidumbres en el area requerida.
- La franja objeto de adquisición predial presenta una zona de protección. Área: 123,96m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido seco, con pendiente plana, su uso actual es residencial, cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a ZONA DE CONSERVACIÓN HIDROLÓGICA Y DE NACIMIENTOS.
- De acuerdo a lo establecido por el Decreto 1170 del 2015, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaremos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.

20

**14. RESULTADO DE AVALÚO**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	Ha	0,001529	\$ 1.666.500.000	\$ 2.548.079
TERRENO U.F.2	Ha	0,012396	\$ 125.692.700	\$ 1.558.087
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 4.106.166</b>
<b>CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				
C1	m <sup>2</sup>	48,8	\$ 1.292.900	\$ 63.093.520
C2	m <sup>2</sup>	2,99	\$ 4.267.800	\$ 12.760.722
C3	m <sup>2</sup>	9,08	\$ 1.583.900	\$ 14.381.812
C4	m <sup>2</sup>	17,06	\$ 1.182.800	\$ 20.178.568
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				<b>\$ 110.414.622</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	m <sup>2</sup>	11,58	\$ 342.400	\$ 3.964.992
M2	m <sup>2</sup>	18,60	\$ 54.800	\$ 1.019.280
M3	un	1,00	\$ 839.900	\$ 839.900
M4	m	3,89	\$ 515.700	\$ 2.006.073
M5	m <sup>2</sup>	15,12	\$ 807.700	\$ 12.212.424
M6	m <sup>2</sup>	55,47	\$ 185.400	\$ 10.284.138
M7	un	2,00	\$ 136.300	\$ 272.600
M8	m	18,16	\$ 321.900	\$ 5.845.704
M9	m <sup>2</sup>	2,66	\$ 330.100	\$ 878.066
M10	m <sup>2</sup>	0,60	\$ 1.175.000	\$ 705.000
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 38.028.177</b>
<b>CULTIVOS Y ESPECIES</b>				
Mango (D= 0,20 m. - 0,40 m.)	un	3,00	\$ 77.280	\$ 231.840
Mango (D= 0,40 m. - 0,60 m.)	un	1,00	\$ 154.560	\$ 154.560
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$ 386.400</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 152.935.365</b>


21

**TOTAL AVALUÓ: CIENTO CINCUENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$152.935.365,00).**

Bogotá, D.C., 24 de marzo de 2023.  
Cordialmente,

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

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

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







15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO

ENTORNO



ENTORNO



CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

C1 FACHADA



C1 INGRESO



22

C1 HABITACIÓN



C1 COCINA







PREDIO TCBG-3-025

C1 COCINA



C1 VISTA INTERNA



C2 VISTA GENERAL



C2 VISTA INTERNA



C3 VISTA GENERAL



C3 VISTA INTERNA







**PREDIO TCBG-3-025**

**C4 VISTA GENERAL**



**C4 VISTA INTERNA**



**CONSTRUCCIONES ANEXAS**

**M1**



**M2**



**M3**



**M4**







**M5**



**M6**



**M7**



**M8**



**M9**







**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



PREDIO TCBG-3-025

**CULTIVOS Y/O ESPECIES  
MANGO**





### 15.2. CERTIFICADO USO DE SUELO



**CURADURÍA URBANA 1**  
César Augusto Aguilera Sierra  
PLAZA DEL TRIUNFO  
FUSAGAGUÁ - CUNDINAMARCA 8

3-025

### CONCEPTO DE USO DEL SUELO

FECHA DE EXPEDICIÓN: 21-JUN-22      RADICADO: 1-22-0527

DATOS DEL PREDIO		DATOS DEL SOLICITANTE	
Número Catastral	03-00-0010-0001-000	Nombre	CONSORCIO RUTA 40
Matrícula Inmobiliaria	157-2631	Documento de Identificación	901019130-1
Barrio	CENTRO POBLADO EL TRIUNFO	Referencia Recibo de pago	67591635103690-12
Dirección	LOS CAMBUJOS BOQUERON		

USO DEL SUELO SEGÚN EL ACUERDO 029 DEL 2001 "POT"	
CENTRO POBLADO	
USO PRINCIPAL: NO APLICA	<p>CLASIFICACION: CENTRO POBLADO DESCRIPCION: XII FUSAGAGUÁ SIGLO XXI - PLAN PARCIAL PARA LOS CENTROS POBLADOS DEL SECTOR RURAL Está constituido por las áreas ubicadas dentro del suelo rural en las que se mezclan los usos del suelo urbanos, teniendo como base mínimo 20 viviendas continuas, determinadas en el plano de Clasificación del Suelo del municipio. (Ver plano No 05) (Ver plano No 04) y plano de planes Parciales rurales (Ver plano No 26) Se desarrollará bajo el esquema de Plan Parcial, para lo cual el plan general presenta los siguientes centros poblados:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- CENTRO POBLADO LA AGUADITA</li> <li>- CENTRO POBLADO EL TRIUNFO</li> <li>- CENTRO POBLADO LA CASCADA</li> </ul> <p>PARAGRAFO No 13: Las zonas o áreas susceptibles de participación en plusvalía por decisiones sobre localización de actividades, infraestructuras y equipamientos básicos, Obras Públicas, mejor aprovechamiento, las determinaciones de los tratamientos y actuaciones urbanísticas aplicables a cada área urbana y en general a todas las políticas e instrumentos relativos al uso del suelo se determinarán con precisión de acuerdo a los estudios y afectaciones que resulten por los planes parciales.</p>
USO COMPLEMENTARIO: NO APLICA	
USO CONDICIONADO Y/O RESTRINGIDO: NO APLICA	
	NO APLICABLE
	USO PROHIBIDO: NO APLICA

27

### ALCANCE NORMATIVO

### AFECTACIONES

AFECTACION HIDRICA: RIO SUMAPAZ



Centro Inmobiliario Asesoria Center  
Carrera 4 No. 7-35 Oficina 207 Segundo Piso  
Teléfono: 324390203  
Correo: info@centroinmobiliariofusagaguá.com





**CURADURÍA URBANA 1**  
César Augusto Aguilera Sierra  
Ingeniero Urbanista  
Fisicólogo - Cartógrafo

### CONCEPTO DE USO DEL SUELO

#### ZONA DE CONSERVACIÓN HIDROLÓGICA 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 30 metros de ancho a todo y lado de del cauce natural o de la randa hidráulica, 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, lagoas, ciénagas, pantanos, embalses y humedales en general. (ver plano No. 12)

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

**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, desague de instalaciones de agricultura y extracción de material de arrastre.

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

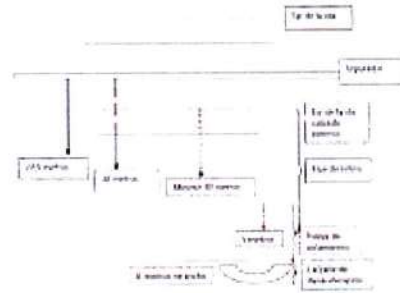
**PARÁGRAFO 2:** Para establecer el manejo y administración de esta zona la administración municipal en el corto plazo desarrollará planes de manejo integral para cada una de las rondas.

#### AFECCIÓN VIAL

##### VIA PANAMERICANA

1. Faja de retro forzoso desde borde de vía (Ley 1278 de 2008)
2. Arteriales de primer orden: Las vías que conforman el sistema Nacional de Carreteras o red vía Nacional: 60 metros.
3. Franja de aislamiento (Decreto 4056 de 2008): 85 metros.
4. Calzada de desaceleración de ingreso al predio (Decreto 4056 de 2008): 03 metros.

##### COMERCIALIZACIÓN



SE DEBE PARALELEAR NIVEL DE NIÑO A PARTIR DEL EJE DE LA CALZADA EXTERNA DE LA VIA PANAMERICANA

#### FOTOGRAFIA AEREA



Dentro comercial: Econal. Cevier  
Carrera 4 No. 7-35 Oficina 217 Segundo (2) Piso  
Teléfono: 3342811314  
Correo: info@curaduria1bosquesbogota.com





**CURADURÍA URBANA 1**  
César Augusto Aguilera Sierra  
Av. 19 de Abril 11-28-4307  
Fusagasugá - Condensación

**CONCEPTO DE USO DEL SUELO**

**OBSERVACIONES**

- a) El presente concepto de uso de suelo se expide según en el Acuerdo 027 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 226.1.3.1, Sección 3 del Decreto 077 de 2015 del Artículo 226.1.3.1)
- c) Este concepto se expide con base en el artículo 78 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 027 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**

 <b>CESAR AUGUSTO AGUILERA SIERRA</b> CURADOR URBANO DE FUSAGASUGÁ	V.B.  <b>ADELA VANESSA GIL, CUENCA</b> TÉCNICA ADMINISTRATIVA
---	--

Centro comercial Escorial Center  
 Carrera 5 No. 7-26 Oficina 207 Segundo Piso  
 Teléfono: 2242603534  
 Correo: info@curaduria1defusagasuga.com





15.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

Table with columns: CATEGORÍA, ÍTEM, Descripción del ítem, Unidad, Valor unitario, Cantidad por unidad de APU, Valor por APU, Total APU, Valor adoptado, Unidad del ítem. It lists construction items for three categories (C1, C2, C3, C4) including electrical, plumbing, and structural work.

30

Fuente: Construdata 205



15.4. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

Table with columns: ANEXO, ÍTEM, Desglose del ítem, unidades, valor unit, Cantidad por unidad de APU, Valor per APU, Total APU, Valor adoptado, Unidad del ítem. Rows include items M1 through M10 with detailed construction specifications and costs.

Fuente: Construdata 205



**15.5. PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES**

ESPECIE	DAP (0,10- 0,20 m)	DAP (0,21-0,40m)	DAP (0,40-0,60m)	DAP (> 0,61 m)
MANGO	\$ 19.320	\$ 77.280	\$ 154.560	\$ 193.201

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

**15.6. PRESUPUESTO TRASLADO SERVICIOS PÚBLICOS**

TRASLADO ACUEDUCTO				
Ítem	Cantidad	Unidad	Valor unitario	Subtotal
Excavación Manual Zanja 0,60MX1,00M	1	m3	\$ 23.972	\$ 23.972
Mano de Obra BB	4	HC	\$ 25.955	\$ 103.820
Herramienta Menor	15	%		\$ 15.573
Cemento Gris	50	kg	\$ 570	\$ 28.500
Arena lavada de peña	0,2	m3	\$ 285.516	\$ 57.103
Agua	0,5	m3	\$ 3.950,00	\$ 1.975
Tierra Negra	0,5	m3	\$ 49.250,00	\$ 24.625
<b>Total</b>				<b>\$ 255.568</b>

32

MEDIDOR ENERGIA ELECTRICA				
Item	Cantidad	Unidad	Valor unitario	Subtotal
Cuadrilla Electrica especializada	10	hr	\$ 66.997	\$ 669.970
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	\$ 14.934	\$ 149.340
Retiro acometida y medidor	1	un	\$ 213.521	\$ 213.521
Instalacion Medidor	1	un	\$ 29.983	\$ 29.983
Retiro de sellos	1	un	\$ 58.048	\$ 58.048
Sello	1	un	\$ 1.157	\$ 1.157
Instalacion de medidor	1	un	\$ 45.049	\$ 45.049
<b>Total</b>				<b>\$ 1.371.068</b>

Fuente: Construdata 205



**15.7. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.**

**I. CONSIDERACIONES**

- De conformidad con el instructivo para avalúos ANI expedido en el año 2022, 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.**

1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1.1 Notariado y Registro	\$ 0	
1.2 Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 2.997.704	Traslado dos medidores de luz con numero 21928652 y 387756 y medidor de acueducto veredal
1.3 Desconexión de servicios públicos	\$ 0	
1.4 Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
1.5 Impuesto Predial	\$ 0	
1.6 Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
1.7 Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
<b>DAÑO EMERGENTE</b>	<b>\$ 2.997.704</b>	
2. LUCRO CESANTE		
2.1 Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0,00	
2.2 Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	
<b>LUCRO CESANTE</b>	<b>\$ 0</b>	
3. INDEMNIZACIÓN		
<b>TOTAL INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$ 2.997.704</b>	
<b>SON: DOS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE</b>		
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 24 de marzo de 2023, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante correo electrónico.		

33

Bogotá, D.C., 24 de marzo de 2023.

Cordialmente,

**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**

Representante Legal  
RAA AVAL-17035154

**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**

Perito Avaluador  
RAA: AVAL- 1014242133

**JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO**

Director del comité  
RAA AVAL-80095537





**ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS  
LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.  
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS  
ACTA N° TCBG-3-025**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 24 de marzo de 2023, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato N° 68IF2C7748-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

**MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS**

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

Actuó como presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Valor Avalúo
1	TCBG-3-025	\$ 152.935.365

**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: 0000815



PREDIO TCBG-3-025

COMITÉ DE AVALÚOS



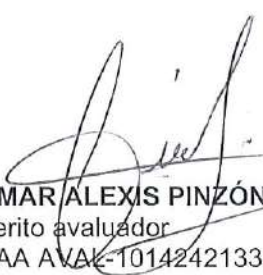
**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**  
Representante Legal  
RAA AVAL-17035154



**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

35