



**\*202150000006411\***

Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 202150000006411

Bogotá D.C., 01/03/21

Señores:

**JESSICA YULIETH RODRÍGUEZ DIAZ (C.C. No. 1.014.207.877)**  
**ERWIN GUIOVANNY RODRÍGUEZ MARTÍNEZ (C.C. No. 1.014.217.039)**  
**YEISON STIVEN RODRÍGUEZ MARTÍNEZ (C.C. No. 1.014.217.041)**  
**KEVIN SNEYDER RODRÍGUEZ MARTÍNEZ (R.C. 20.383.564)**  
**OMAR RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ (C.C. No. 11.210.360)**  
**DANNA JULIANA RODRÍGUEZ MARTÍNEZ (NUIP 1.014.214.343)**  
Predio denominado VILLA MARÍA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)  
Vereda Bosachoque (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)  
Municipio de Fusagasugá (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)  
Departamento de Cundinamarca.

**REFERENCIA:** Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 4 del 18 de octubre de 2016.

**ASUNTO:** Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No. 202150000000681 del 25 de enero de 2021. Predio TCBG-5-095.

Respetados señores:

**LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, establecimiento público de orden nacional, adscrito al Ministerio de Transporte, según Decreto No. 4165 de 3 de noviembre de 2011 entidad que, para todos los efectos de estructurar, planear, contratar, ejecutar y administrar los contratos de concesión de infraestructura de transporte, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y demás normas concordantes y vigentes, por medio del Contrato de Concesión APP No. 4 el 18 de octubre de 2016, ejecutarán el proyecto vial "Ampliación Tercer Carril -Doble Calzada Bogotá - Girardot".

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo que textualmente dispone: **NOTIFICACIÓN POR AVISO.** "Si no pudiere hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso que se remitirá a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com

**\*202150000006411\***

Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202150000006411**

*expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, acompañado de copia íntegra del acto administrativo. El aviso deberá indicar la fecha y la del acto que se notifica, la autoridad que lo expidió, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse, los plazos respectivos y la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.*

*Cuando se desconozca la información sobre el destinatario, el aviso, con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica y en todo caso en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.*

*En el expediente se dejará constancia de la remisión o publicación del aviso y de la fecha en que por este medio quedará surtida la notificación personal"*

En virtud de lo anterior y de conformidad con el artículo 69 Párrafo 2 del C.P.A.C.A, el Representante Legal de la **CONCESIÓN VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**

#### **HACE SABER:**

Que el día 25 de enero de 2021, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI- a través de la CONCESIÓN VÍA 40 EXPRESS S.A.S., libró oficio de Oferta Formal de Compra No. 202150000000681 del 25 de enero de 2021, dirigida a los señores **JESSICA YULIETH RODRÍGUEZ DIAZ (C.C. No. 1.014.207.877), ERWIN, GUIOVANNY RODRÍGUEZ MARTÍNEZ (C.C. No. 1.014.217.039), YEISON STIVEN RODRÍGUEZ MARTÍNEZ (C.C. No. 1.014.217.041), KEVIN SNEYDER RODRÍGUEZ MARTÍNEZ (R.C. 20.383.564), OMAR RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ (C.C. No. 11.210.360) y DANNA JULIANA RODRÍGUEZ MARTÍNEZ (NUIP 1.014.214.343)**, para la adquisición de un inmueble requerido para el Proyecto de Concesión "Ampliación Tercer Carril –Doble Calzada Bogotá – Girardot", Unidad Funcional seis (6), cuyo contenido se adjunta a continuación:



**\*202150000006411\***

Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202150000006411**



**\*202150000000681\***

Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202150000000681**

Bogotá D.C., 25 / 01 / 21

Señores:

JESSICA YULIETH RODRÍGUEZ DÍAZ (C.C. No. 1.014.207.877)  
ERWIN GILIOVANNY RODRÍGUEZ MARTÍNEZ (C.C. No. 1.014.217.039)  
YETSON STIVEN RODRÍGUEZ MARTÍNEZ (C.C. No. 1.014.217.041)  
KEVIN SNEYDER RODRÍGUEZ MARTÍNEZ (R.C. 20.383.564)  
OMAR RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ (C.C. No. 11.210.360)  
DANNA JULIANA RODRÍGUEZ MARTÍNEZ (NUIP 1.014.214.343)

Predio denominado VILLA MARÍA  
Vereda Dosachoque  
Municipio de Fusagasugá  
Departamento de Cundinamarca.

**REFERENCIA:** Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 4 del 18 de octubre de 2016.

**ASUNTO:** Oficio por el cual se presenta **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio denominado VILLA MARÍA, ubicado en la Vereda Dosachoque, jurisdicción del municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca y de conformidad con la certificación expedida por la Oficina de Planeación del municipio de Fusagasugá, identificado con la Cédula Catastral No. 25290000200000006013100000000, Matricula Inmobiliaria No. 157-15797 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. TCBG-S-095.

Respetados señores:

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, identificada con NIT. 3.30.125.996.9, en coordinación con el Concesionario **VIA 40 EXPRESS S.A.S.**, identificado con NIT. 901.809.478 6, en virtud del Contrato de Concesión bajo el esquema APP No. 4 el 18 de octubre de 2016, ejecutarán el proyecto vial *"Adaptación Tercer Carril -Doble Calzada Bogotá - Guadot"*, como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1) 3906013

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

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1) 3906013

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



**\*202150000006411\***

Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202150000006411**



**\*202150000000681\***

Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202150000000681**

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.

Por lo cual, **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, en nombre de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, de conformidad con lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 99 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, artículo 23 y 37 de la Ley 1632 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014, Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, Ley 1882 de 2018, Resolución No. 620 de septiembre 23 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución No. 898 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la Resolución 316 del 18 de marzo de 2015 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), requiere comprar una franja de terreno del inmueble de la referencia, conforme a la afectación de la hebra predial denominada **TCBG-5-095** del 28 de febrero de 2020, la cual tiene un área de terreno requerida de **CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES COMA OCHENTA METROS CUADRADOS (483,80 M2)**, del inmueble en referencia, incluidas construcciones principales y construcciones anexas que allí se encuentren, área debidamente delimitada y aliterada dentro de la **abscisa inicial K3+508,61 I** y la **abscisa final K3+528,82 I**, del mencionado trayecto de la Unidad Funcional 5.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 99 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se anexa copia del informe técnico de avalúo comercial en sus partes pertinentes, elaborado por la **UNIÓN INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, de fecha 26 de octubre de 2020.

El valor total de la presente oferta de compra es la suma de **ML NOVENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y DOS ML SETESCIENTOS VEINIJUN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.096.962.621,00)**, determinados conforme al avalúo que se adjunta a la presente así:

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013

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

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013

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



**\*202150000006411\***

Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 202150000006411



**\*202150000000681\***

Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 202150000000681

POR CONCEPTO DE TERRENO, CONSTRUCCIONES PRINCIPALES (C1 Y C2) Y CONSTRUCCIONES ANEXAS (M1, M2, M3, M4, M5, M7) A FAVOR DE LOS PROPIETARIOS LA SUMA DE MIL OCHENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS QUINCE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.081.356.515,00).

**15.1. RESULTADO DE AVALÚO PROPIETARIOS**

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
U.F. 1	116	0,0100 m	\$ 48.271.139,2	\$ 5.597.230,2
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 5.597.230,2</b>
<b>CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				
C1	1	201,22	\$ 3.131.800	\$ 3.131.800
C2	1	4,31	\$ 2.740.950	\$ 2.740.950
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				<b>\$ 5.872.750</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	1	1	\$ 1.622.822	\$ 1.622.822
M2	1	28,14	\$ 25.170	\$ 25.170
M3	1	221,91	\$ 170.000	\$ 170.000
M4	1	10,4	\$ 50.200	\$ 50.200
M5	1	11,34	\$ 245.100	\$ 245.100
M7	1	22,06	\$ 220.500	\$ 220.500
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 3.333.792</b>
<b>TOTAL AVALÚO</b>				<b>\$ 1.081.356.515</b>

TOTAL AVALÚO: MIL OCHENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS QUINCE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.081.356.515,00).

POR CONCEPTO DE CONSTRUCCIÓN ANEXA (M6) A FAVOR DEL MEJORATARIO RUBERTO RODRÍGUEZ IDENTIFICADO CON C.C. No. 11.376.550, LA SUMA DE CATORCE MILLONES TRESCIENTOS TRES MIL NOVECIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$14.303.900,00)

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M6	1	1	\$ 14.303.900	\$ 14.303.900
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 14.303.900</b>
<b>TOTAL AVALÚO</b>				<b>\$ 14.303.900</b>

TOTAL AVALÚO: CATORCE MILLONES TRESCIENTOS TRES MIL NOVECIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$14.303.900,00).

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



**\*202150000006411\***

Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 202150000006411



**\*202150000000681\***

Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 202160000000081

**POR CONCEPTO DE DAÑO EMERGENTE A FAVOR DEL MEJORATARIO RUIERTO RODRÍGUEZ IDENTIFICADO CON C.C. No. 11.376.550 LA SUMA DE UN MILLÓN TRESCIENTOS DOS MIL DOSCIENTOS SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.302.206,00)**

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	INSTRUMENTOS
1. Matrícula y Registro	\$ 0	
2. Desempeño, empaque, traslado y estorage de bienes muebles	\$ 1.122.117	
3. Gaseación de servicios públicos	\$ 180.074	
4. Aceptación en el y/o otros nombres probatoria	\$ 0	
5. Impuesto Predial	\$ 0	
6. Adquisición de Seos, permanentes	\$ 0	
7. Precios fijados de la transmisión de empresas	\$ 0	
<b>IMPORTE SIN IGV</b>		
1. Prácticidad de utilidad por conceptos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0,00	
2. Prácticidad de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	
<b>VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + IGV (0%) SIN IGV</b>	<b>\$ 1.302.206</b>	

Así mismo, a los valores antes descritos, 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.

Según el estudio de títulos elaborado por VÍA 40 EXPRESS S.A.S., los propietarios son los señores JESSICA YULIETH RODRÍGUEZ DIAZ C.C. No. 1.014.207.877, ERWIN GUIOVANNY RODRÍGUEZ MARTÍNEZ C.C. No. 1.014.217.039, VEISON STIVEN RODRÍGUEZ MARTÍNEZ C.C. No. 1.014.217.041, KELVIN SNEYDER RODRÍGUEZ MARTÍNEZ R.C. 20.383.564, OMAR RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ C.C. No. 11.210.360, DANNA JULIANA RODRÍGUEZ MARTÍNEZ NUIP 1.014.214.343, quienes adquirieron el derecho real de dominio por compraventa realizada a las señoras Marina Cañón de Romero y Ana Alicia Pachón de Romero, según Escritura Pública No. 1762 del 20 de mayo de 2009 otorgada en la Notaría 68 de Bogotá, inscrita en la anotación 011 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 157-15797 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

Calle 99 No.14-49, Piso 3, Torre EAR, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com

Calle 99 No.14-49, Piso 3, Torre EAR, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



**\*202150000006411\***

Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202150000006411**



**\*202150000000681\***

Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202150000000681**

**Nota.** Teniendo en cuenta que los propietarios **KÉVIN SNEYDER RODRÍGUEZ MARTÍNEZ** y **DANNA JULIANA RODRÍGUEZ MARTÍNEZ**, se identifican como menores de edad, es necesario que en la diligencia de Notificación de esta oferta formal de compra, se acredite la mayoría de edad, con el fin de establecer su capacidad legal; en caso de ser menores de edad, sus representantes legales, podrán comparecer a la diligencia de Notificación Personal.

A partir de la notificación de la presente oferta de compra, cuenta usted con un plazo de **quince (15) días hábiles** para manifestar su voluntad en relación con la misma, esto es, aceptándola o rechazándola, lo cual deberá manifestar 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 al número telefónico 3213299463 o al correo electrónico [lcosta@consorcioruta40.com](mailto:lcosta@consorcioruta40.com).

Según la norma, si la oferta es aceptada deberá suscribirse la promesa de compraventa o escritura pública de compraventa dentro de los **diez (10) días hábiles siguientes** e inscribirse la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar correspondiente.

En tal caso, el pago se realizará en uno o varios contados, cuyos porcentajes se determinarán previendo que no se vulnere derechos de terceros, ni de la ANI, y se garantice el saneamiento, la entrega y disponibilidad oportuna del predio para la ejecución del proyecto, así como la debida transferencia de la titularidad a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, libre de todo gravamen.

Los pagos se efectuarán dentro de los **quince (15) días hábiles siguientes** al cumplimiento de las obligaciones que para el efecto se parten en la promesa de venta o escritura pública, según el caso, previo trámite de las respectivas órdenes de desembolso.

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 enajenación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria, de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 4º del artículo 15 de la ley 99 de 1993.

Calle 99 No.14-49, Piso 3, Torre EAR, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1) 3906013

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

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1) 3906013

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



**\*202150000006411\***

Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202150000006411**



**\*202150000000681\***

Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202150000000681**

En todo caso y de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997 en concordancia con lo dispuesto en las Leyes 1682 de 2013, 1742 de 2014, y 1882 de 2016, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación judicial 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) 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.

De no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado dentro de la etapa de expropiación judicial o administrativa, de forma previa, teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, según lo dispuesto por el inciso 3º del artículo 37 de la ley 1682 de 2013. En este caso, el valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar y el título no será acreedor de los beneficios tributarios contemplados en el inciso 4º del artículo 15 de la ley 9ª de 1989.

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 22 de la Ley 1682 de 2013, modificado por artículo 11 de la ley 1882 de 2016, del cual se hará uso en el evento de requerirse, **CONSTITUYÉNDOSE EN ENTREGA ANTECIPADA** 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 B.5 (c) del Apéndice 2 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 22 de la ley 1682 de 2013 modificado por artículo 11 de la ley 1882 de 2016.

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4º del artículo 61 de la ley 388 de 1997, 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.

Calle 99 No.14-49, Piso 3, Torre EAR, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013

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

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013

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





**\*202150000006411\***

Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202150000006411**



**\*202150000000681\***

Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202150000000681**

Igualmente, para dar cumplimiento al mismo artículo 13 de la ley 9ª de 1989, el presente oficio quedará inscrito en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación; a partir de entonces el bien quedará fuera del comercio y ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. No obstante, los que se explidan con posterioridad a la inscripción de la oferta de compra serán nulos de pleno derecho. Una vez efectuado el registro, le será comunicado por un medio idóneo conforme a lo señalado en el artículo 70 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Acompañio para su conocimiento, copias de la Ficha Predial, Plano Predial y Avalúo Comercial Corporativo. Así mismo, le indicamos en el cuerpo de este oficio las normas relativas a la enajenación voluntaria y a la expropiación por vía judicial.

Cordialmente,

**FRANCOIS REGIS LE MIERE**

Director de Proyecto

**VIA 40 EXPRESS S.A.S.**

Uma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI

Anexo: Copias de la Ficha Predial, Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y el subletrado exparte por la Oficina de Planeación y el equipaje de transporte.

Proyecto: 0104

Revista: 114

[VERIFICAR LA CONTRATACION] [SABINA MURCIA](#) [ ]

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1) 3906013

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

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1) 3906013

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



**\*202150000006411\***

Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202150000006411**

Que frente a la mencionada Oferta Formal de Compra no proceden recursos en sede administrativa, de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Que el Concesionario Vía 40 Express publico la comunicación de citación para notificación personal y/o electrónica **202050000031761 de fecha 18 de diciembre de 2020**, en la página web de la concesión <https://via40express.com/documentos-avaluo/notificacion-predial-febrero-2021/> y en la página de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI- <https://www.ani.gov.co/servicios-de-informacion-al-ciudadano/notificaciones-por-aviso> [https://www.ani.gov.co/sites/default/files/citacion\\_202150000000691.pdf](https://www.ani.gov.co/sites/default/files/citacion_202150000000691.pdf) , con fecha de Fijado el día 02 de febrero de 2021 y fecha de desfijado el día 08 de febrero de 2021 y así mismo, se envió el día 25 de enero de 2021 a través del servicio de correo electrónico certificado al e-mail [jesikarodriguez@hotmail.com](mailto:jesikarodriguez@hotmail.com) , todo lo cual se evidencia mediante el certificado con ID No. 2605, que se adjunta.

Hasta la fecha los propietarios **JESSICA YULIETH RODRÍGUEZ DIAZ (C.C. No. 1.014.207.877)**, **ERWIN, GUIOVANNY RODRÍGUEZ MARTÍNEZ (C.C. No. 1.014.217.039)**, **YEISON STIVEN RODRÍGUEZ MARTÍNEZ (C.C. No. 1.014.217.041)**, **KEVIN SNEYDER RODRÍGUEZ MARTÍNEZ (R.C. 20.383.564)**, **OMAR RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ (C.C. No. 11.210.360)** y **DANNA JULIANA RODRÍGUEZ MARTÍNEZ (NUIP 1.014.214.343)**, no han manifestado la voluntad a notificarse del acto de oferta formal de compra 202050000000681, para efectos de surtir la notificación personal conforme a lo indicado en la comunicación de citación enviada y publicada. En consecuencia, de acuerdo con lo previsto en las disposiciones legales vigentes, 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

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013

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



**\*202150000006411\***

Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202150000006411**

destino conforme al artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

Se anexa para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial, del Plano Topográfico, de la faja de terreno a adquirir y del Avalúo Comercial Corporativo, La enajenación voluntaria y la expropiación se encuentra reglamentadas dentro del Capítulo III de la Ley 9 de 1989, el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997, el capítulo I del título IV de la Ley 1682 y en la Ley 1742 de 2014.

Atentamente,

**FRANCOIS REGIS LE MIERE**

Director de Proyecto

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

**[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |**

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013

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



**\*202150000000681\***

Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202150000000681**

Bogotá D.C., **25 / 01 / 21**

Señores:

**JESSICA YULIETH RODRÍGUEZ DIAZ (C.C. No. 1.014.207.877)**  
**ERWIN GUIOVANNY RODRÍGUEZ MARTÍNEZ (C.C. No. 1.014.217.039)**  
**YEISON STIVEN RODRÍGUEZ MARTÍNEZ (C.C. No. 1.014.217.041)**  
**KEVIN SNEYDER RODRÍGUEZ MARTÍNEZ (R.C. 20.383.564)**  
**OMAR RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ (C.C. No. 11.210.360)**  
**DANNA JULIANA RODRÍGUEZ MARTÍNEZ (NUIP 1.014.214.343)**

Predio denominado VILLA MARÍA  
Vereda Bosachoque  
Municipio de Fusagasugá  
Departamento de Cundinamarca.

**REFERENCIA:** Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 4 del 18 de octubre de 2016.

**ASUNTO:** Oficio por el cual se presenta **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio denominado VILLA MARÍA, ubicado en la Vereda Bosachoque, jurisdicción del municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca y de conformidad con la certificación expedida por la Oficina de Planeación del municipio de Fusagasugá, identificado con la Cédula Catastral No. 252900002000000060131000000000, Matrícula Inmobiliaria No. **157-15797** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-5-095**.

Respetados señores:

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

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1) 3906013

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



**\*202150000000681\***

Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202150000000681**

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.

Por lo cual, **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, en nombre de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI**, de conformidad con lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, artículo 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014, Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, Ley 1882 de 2018, Resolución No. 620 de septiembre 23 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución No. 898 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la Resolución 316 del 18 de marzo de 2015 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), requiere comprar una franja de terreno del inmueble de la referencia, conforme a la afectación de la ficha predial denominada **TCBG-5-095** del 28 de febrero de 2020, la cual tiene un área de terreno requerida de **CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES COMA OCHENTA METROS CUADRADOS (483,80 M2)**, del inmueble en referencia, incluidas construcciones principales y construcciones anexas que allí se encuentren, área debidamente delimitada y alinderada dentro de la **abscisa inicial K3+508,61 I** y la **abscisa final K3+528,82 I**, del mencionado trayecto de la Unidad Funcional 5.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se anexa copia del informe técnico de avalúo comercial en sus partes pertinentes, elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C., de fecha 26 de octubre de 2020.

El valor total de la presente oferta de compra es la suma de **MIL NOVENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS VEINTIÚN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.096.962.621,00)**, discriminados conforme al avalúo que se adjunta a la presente así:

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013

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

**\*202150000000681\***

Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 202150000000681

**POR CONCEPTO DE TERRENO, CONSTRUCCIONES PRINCIPALES (C1 y C2) y CONSTRUCCIONES ANEXAS (M1, M2, M3, M4, M5, M7) A FAVOR DE LOS PROPIETARIOS LA SUMA DE MIL OCHENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS QUINCE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.081.356.515,00).**

**15.1. RESULTADO DE AVALÚO PROPIETARIOS**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
U.F. 1	Ha	0,04838	\$ 853.100.500	\$ 41.273.002
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 41.273.002</b>
<b>CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				
C1	m2	861,27	\$ 1.151.000	\$ 991.321.770
C2	m2	3,31	\$ 616.300	\$ 2.039.953
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				<b>\$ 993.361.723</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	un	1	\$ 4.622.800	\$ 4.622.800
M2	m2	24,16	\$ 251.700	\$ 6.081.072
M3	m2	221,88	\$ 120.000	\$ 26.625.600
M4	m2	16,4	\$ 99.200	\$ 1.626.880
M5	m2	11,18	\$ 235.100	\$ 2.628.418
M7	m	22,68	\$ 226.500	\$ 5.137.020
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 46.721.790</b>
<b>TOTAL AVALÚO</b>				<b>\$ 1.081.356.515</b>

**TOTAL AVALÚO: MIL OCHENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS QUINCE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.081.356.515,00).**

**POR CONCEPTO DE CONSTRUCCIÓN ANEXA (M6) A FAVOR DEL MEJORATARIO RUPERTO RODRÍGUEZ IDENTIFICADO CON C.C. No. 11.376.550, LA SUMA DE CATORCE MILLONES TRESCIENTOS TRES MIL NOVECIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$14.303.900,00)**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M6	un	1	\$ 14,303,900	\$ 14,303,900
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 14,303,900</b>
<b>TOTAL AVALÚO</b>				<b>\$ 14,303,900</b>

**TOTAL AVALÚO: CATORCE MILLONES TRESCIENTOS TRES MIL NOVECIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$14.303.900,00).**

**\*202150000000681\***

Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 202150000000681

**POR CONCEPTO DE DAÑO EMERGENTE A FAVOR DEL MEJORATARIO RUPERTO RODRÍGUEZ IDENTIFICADO CON C.C. No. 11.376.550 LA SUMA DE UN MILLÓN TRESCIENTOS DOS MIL DOSCIENTOS SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.302.206,00)**

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 1.122.132	
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 180.074	
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	\$ 0,00	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	
<b>VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE</b>	<b>\$ 1.302.206</b>	

Así mismo, a los valores antes descritos, 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.

Según el estudio de títulos elaborado por **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, los propietarios son los señores **JESSICA YULIETH RODRÍGUEZ DIAZ C.C. No. 1.014.207.877**, **ERWIN GUIOVANNY RODRÍGUEZ MARTÍNEZ C.C. No. 1.014.217.039**, **YEISON STIVEN RODRÍGUEZ MARTÍNEZ C.C. No. 1.014.217.041**, **KEVIN SNEYDER RODRÍGUEZ MARTÍNEZ R.C. 20.383.564**, **OMAR RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ C.C. No. 11.210.360**, **DANNA JULIANA RODRÍGUEZ MARTÍNEZ NUIP 1.014.214.343**, quienes adquirieron el derecho real de dominio por compraventa realizada a las señoras Marina Cañón de Romero y Ana Alicia Pachón de Romero, según Escritura Pública No. 1762 del 20 de mayo de 2009 otorgada en la Notaria 68 de Bogotá, inscrita en la anotación 011 del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 157-15797 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

**\*202150000000681\***

Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202150000000681**

**Nota.** Teniendo en cuenta que los propietarios **KEVIN SNEYDER RODRÍGUEZ MARTÍNEZ y DANNA JULIANA RODRÍGUEZ MARTÍNEZ**, se identifican como menores de edad, es necesario que en la diligencia de Notificación de esta oferta formal de compra, se acredite la mayoría de edad, con el fin de establecer su capacidad legal; en caso de ser menores de edad, sus representantes legales, podrán comparecer a la diligencia de Notificación Personal.

A partir de la notificación de la presente oferta de compra, cuenta usted con un plazo de **quince (15) días hábiles** para manifestar su voluntad en relación con la misma, esto es aceptándola o rechazándola, lo cual deberá manifestar 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 al número telefónico 3213299468 o al correo electrónico [lacosta@consorcioruta40.com](mailto:lacosta@consorcioruta40.com).

Según la norma, si la oferta es aceptada deberá suscribirse la promesa de compraventa o escritura pública de compraventa dentro de los **diez (10) días hábiles siguientes** e inscribirse la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar correspondiente.

En tal caso, el pago se realizará en uno o varios contados, cuyos porcentajes se determinarán previendo que no se vulneren derechos de terceros, ni de la ANI, y se garantice el saneamiento, la entrega y disponibilidad oportuna del predio para la ejecución del proyecto, así como la debida transferencia de la titularidad a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, libre de todo gravamen.

Los pagos se efectuarán dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al cumplimiento de las obligaciones que para el efecto se pacten en la promesa de venta o escritura pública, según el caso, previo trámite de las respectivas órdenes de desembolso.

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.



**\*202150000000681\***

Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202150000000681**

En todo caso y de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997 en concordancia con lo dispuesto en las Leyes 1682 de 2013, 1742 de 2014, y 1882 de 2018, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación judicial 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.

De no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado dentro de la etapa de expropiación judicial o administrativa, de forma previa, teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, según lo dispuesto por el inciso 3º del artículo 37 de la ley 1682 de 2013. En este caso, el valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar y el titular no será acreedor de los beneficios tributarios contemplados en el inciso 4º del artículo 15 de la ley 9ª de 1989.

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 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. 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 artículo 11 de la ley 1882 de 2018.

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.

**\*202150000000681\***

Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202150000000681**

Igualmente, para dar cumplimiento al mismo artículo 13 de la ley 9ª de 1989, el presente oficio quedará inscrito en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación; a partir de entonces el bien quedará fuera del comercio y ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. No obstante, los que se expidan con posterioridad a la inscripción de la oferta de compra serán nulos de pleno derecho. Una vez efectuado el registro, le será comunicado por un medio idóneo conforme a lo señalado en el artículo 70 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Acompaño para su conocimiento, copias de la Ficha Predial, Plano Predial y Avalúo Comercial Corporativo. Así mismo, le indicamos en el cuerpo de este oficio las normas relativas a la enajenación voluntaria y a la expropiación por vía judicial.

Cordialmente,



**FRANCOIS REGIS LE MIERE**

Director de Proyecto

**VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**

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

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE ]



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FUSAGASUGA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 201130932936764081

Nro Matrícula: 157-15797

Pagina 1

Impreso el 30 de Noviembre de 2020 a las 03:38:25 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 157 - FUSAGASUGA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: FUSAGASUGA VEREDA: BOSACHOQUE

FECHA APERTURA: 31-01-1985 RADICACIÓN: 85:00302 CON: ESCRITURA DE: 29-01-1985

CODIGO CATASTRAL: 252900002000000060131000000000 COD CATASTRAL ANT: 25290000200060131000

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE QUE HACE PARTE DE UNO DE MAYOR EXTENSION. CON AREA APROXIMADA DE 1.700 METROS CUADRADOS, POR LOS SIGUIENTES LINDEROS Y MEDIDAS ESPECIALES. PARTIENDO DEL PUNTO "O", COLOCADO SOBRE LA MARGEN DERECHA DE LA AUTOPISTA QUE DE BOGOTA CONDUCE A GIRARDOT, Y EN EL LIMITE CON LA FINCA ROYALANDIA, SE SIGUE EN LINEA RECTA EN UNA DISTANCIA DE 20 METROS, AQUI CRUZA EN ANGULO RECTO Y EN EXTENSION APROXIMADA DE 86 METROS EN LA FINCA MARGARITA, CRUZA NUEVAMENTE A LA DERECHA EN UNA EXTENSION DE 20 METROS, LINDANDO CON LA FINCA ROYALANDIA, DE DONDE VUELVE A CRUZAR A LA DERECHA EN UNA DISTANCIA DE 89,50 MTRS, LINDANDO CON LA FINCA RAYOLANDIA, A DAR AL PUNTO "O" DE PARTIDA.-

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION TRADICION MATRICULA MAYOR EXTENSION # 290-001528301) 28-08-72.- ESCRITURA 3046 DEL 31-07-72. NOTARIA 10 BOGOTA. ADJUDICACION. DE; CEBALLOS DE VARGAS LETICIA, CEBALLOS DE NASH MARTHA, CEBALLOS CARRIZOSA LIMITADA. A: CEBALLOS CARRIZOSA LIMITADA. -TAMBIEN FUE ADQUIRIDO ASI: MATRICULA # 290-001572301) 31-01-67.- ESCRITURA 7150 DEL 22-12-66. NOTARIA 6 BOGOTA. ADJUDICACION. DE; CEBALLOS DE NASH MARTHA, CEBALLOS DE VARGAS LETICIA, VENEGAS DE CORREDOR PAULINA, TRUJILLO ORTIZ CECILIA, CORREDOR VENEGAS ANGEL MARIA, CEBALLOS MEJIA JOSE MIGUEL, TRUJILLO ORTIZ CARLOS. A: CEBALLOS DE NASH MARTHA- CEBALLOS DE VARGAS LETICIA, CEBALLOS MEJIA JOSE LUIS.-02) 31-01-67.- ESCRITURA 7150 DEL 22-12-66. NOTARIA 6 BOGOTA. COMPRA VENTA 1/3 PARTE. DE; CEBALLOS MEJIA JOSE LUIS. A: CEBALLOS DE VARGAS LETICIA.03) 28-08-72.- ESCRITURA 3046 DEL 31-07-72. NOTARIA 10 BOGOTA. COMPRA VENTA 1/3 PARTE. DE: CEBALLOS DE VARGAS LETICIA. A; CEBALLOS CARRIZOSA LIMITADA. TAMBIEN FUE ADQUIRIDO ASI: MATRICULA # 290-000085801) 10-02-59.- ESCRITURA 5441 DEL 22-12-58. NOTARIA 7 BOGOTA. COMPRA VENTA. DE; CABALLERO URICOCHEA JORGE. A: CEBALLOS V. JULIO.-02) 19-06-59.- ESCRITURA 2376 DEL 18-05-59. NOTARIA 3 BOGOTA. COMPRA VENTA. DE; CABALLERO URICOCHEA JORGE. A: CEBALLOS VELEZ JULIO.03) 04-01-63.- ESCRITURA 5528 DEL 12-12-62. NOTARIA 7 BOGOTA. PROTOCOLIZACION SUCESION. DE; CEBALLOS VELEZ JULIO. A: CEBALLOS DE VARGAS LETICIA, CEBALLOS DE NASH MARTHA, CEBALLOS MEJIA JOSE LUIS.04) 23-09-63.- ESCRITURA 2084 DEL 17-05-61. NOTARIA 10 BOGOTA. COMPRA VENTA 50%. DE; CEBALLOS V. JULIO. A: TRUJILLO VENEGAS CARLOS, CORREDOR ANGEL MARIA, NOVOA LEAL ALBERTO.-05) 30-01-67.- ESCRITURA 6664 DEL 05-12-66. NOTARIA 6 BOGOTA. COMPRA VENTA 15% DE; TRUJILLO VENEGAS CARLOS. A: TRUJILLO ORTIZ CARLOS.06) 31-01-67.- ESCRITURA 4596 DEL 19-09-66. NOTARIA 6 BOGOTA. COMPRA VENTA DERECHO PROINDIVISO. DE; NOVOA LEAL ALBERTO. A; VENEGAS DE CORREDOR PAULINA, TRUJILLO ORTIZ CECILIA, TRUJILLO ORTIZ CARLOS.07) 31-01-67.- ESCRITURA 5362 DEL 05-12-66. NOTARIA 9 BOGOTA. COMPRA VENTA 15%. DE; TRUJILLO VENEGAS CARLOS A: TRUJILLO ORTIZ CECILIA.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) VILLA MARIA

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

157 - 15283

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-05-1981 Radicación: 1742

Doc: ESCRITURA 723 del 30-04-1981 NOTARIA de FUSAGASUGA

VALOR ACTO: \$100,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: CEBALLOS CARRIZOSA LIMITADA

A: JIMENEZ DE LOPEZ MARIA LIGIA

X



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FUSAGASUGA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 201130932936764081**

**Nro Matrícula: 157-15797**

Pagina 2

Impreso el 30 de Noviembre de 2020 a las 03:38:25 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 13-06-1985 Radicación: 2218

Doc: ESCRITURA 896 del 03-06-1985 NOTARIA de FUSAGASUGA

VALOR ACTO: \$300,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: JIMENEZ DE LOPEZ MARIA LIGIA

**A: GUZMAN BENITEZ SEGUNDO**

**A: SEOANE DE GUZMAN FRANCISCA**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 03-07-1986 Radicación: 2686

Doc: ESCRITURA 1131 del 19-06-1986 NOTARIA de FUSAGASUGA

VALOR ACTO: \$300,000

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: GUZMAN BENITEZ SEGUNDO

DE: SEOANE DE GUZMAN FRANCISCA

**A: JIMENEZ DE LOPEZ MARIA LIGIA**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 03-07-1986 Radicación: 2687

Doc: ESCRITURA 1131 del 19-06-1986 NOTARIA de FUSAGASUGA

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: JIMENEZ DE LOPEZ MARIA LIGIA

**A: MARTINEZ RAFAEL ANTONIO**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 16-07-1987 Radicación: 3322

Doc: ESCRITURA 923 del 30-04-1987 NOTARIA de FUSAGASUGA

VALOR ACTO: \$1,000,000

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: JIMENEZ RAFAEL ANTONIO

**A: JIMENEZ DE LOPEZ MARIA LIGIA**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 06-10-1987 Radicación: 4852

Doc: ESCRITURA 2145 del 04-09-1987 NOTARIA de FUSAGASUGA

VALOR ACTO: \$500,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FUSAGASUGA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 201130932936764081**

**Nro Matrícula: 157-15797**

Pagina 3

Impreso el 30 de Noviembre de 2020 a las 03:38:25 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DE: JIMENEZ DE LOPEZ MARIA LIGIA

**A: MARTINEZ RAFAEL ANTONIO**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 19-01-1988 Radicación: 258

Doc: ESCRITURA 3035 del 15-12-1987 NOTARIA de FUSAGASUGA

VALOR ACTO: \$1,200,000

ESPECIFICACION: : 102 PERMUTA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: JIMENEZ DE LOPEZ MARIA LIGIA

**A: MATALLANA MORENO LUIS ALBERTO**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 20-06-1989 Radicación: 2997

Doc: ESCRITURA 1470 del 12-06-1989 NOTARIA de FUSAGASUGA

VALOR ACTO: \$500,000

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: MARTINEZ RAFAEL ANTONIO

**A: JIMENEZ DE LOPEZ MARIA LIGIA**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 20-11-1989 Radicación: 5810

Doc: ESCRITURA 8347 del 05-09-1989 NOTARIA 27 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,600,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA 1.700 M2.

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: MATALLANA MORENO LUIS ALBERTO

**A: RIVEROS DE CONTRERAS ANA BEATRIZ**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 19-07-1991 Radicación: 4107

Doc: ESCRITURA 3007 del 17-05-1991 NOTARIA 18 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$2,300,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA 1.700 M2

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: RIVEROS DE CONTRERAS ANA BEATRIZ

**A: CANON DE ROMERO MARINA**

**A: PACHON DE ROMERO ANA ALICIA**

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 04-05-2010 Radicación: 2010-4494

Doc: ESCRITURA 1762 del 20-05-2009 NOTARIA 68 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$29,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FUSAGASUGA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 201130932936764081

Nro Matrícula: 157-15797

Pagina 4

Impreso el 30 de Noviembre de 2020 a las 03:38:25 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DE: CAION DE ROMERO MARINA	CC# 41520800
DE: PACHON DE ROMERO ANA ALICIA	CC# 20311324
A: RODRIGUEZ DIAZ JESSICA YULIETH	CC# 1014207877 X
A: RODRIGUEZ MARTINEZ ERWIN GUIOVANNY	CC# 1014217039 X
A: RODRIGUEZ MARTINEZ KEVIN SNEYDER	X
A: RODRIGUEZ MARTINEZ YEISON STIVEN	CC# 1014217041 X
A: RODRIGUEZ RODRIGUEZ DANNA JULIANA	X
A: RODRIGUEZ VELASQUEZ OMAR	CC# 11210360 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*11\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2009-779 Fecha: 02-10-2009  
 SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-170 Fecha: 08-04-2014  
 SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2020-58874 FECHA: 30-11-2020

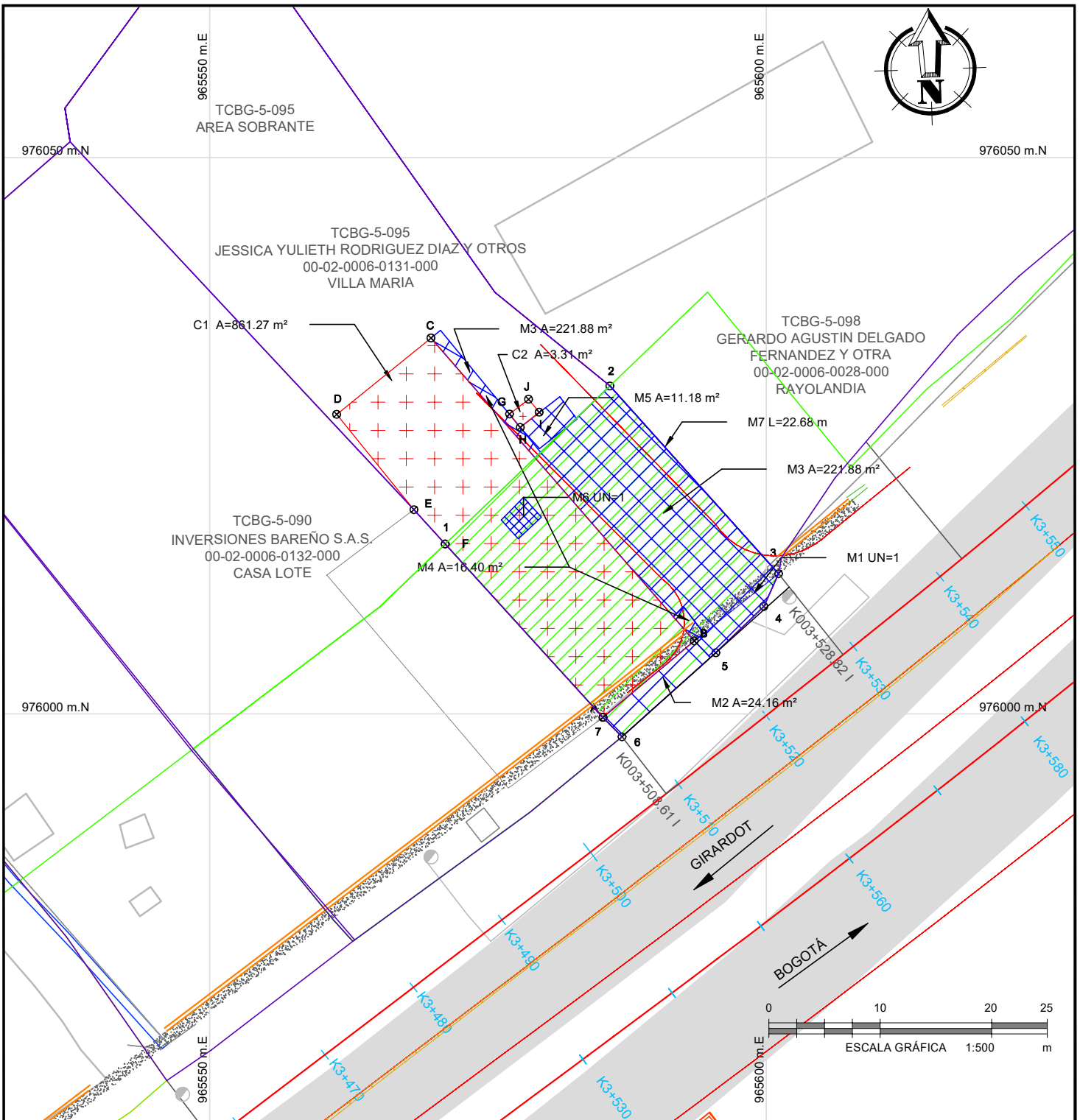
EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: CARLOS JULIO GUERRERO CORTES









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

REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN  
 ING. CATASTRAL Y GEODESTA  
 M.P. 25222-116091 CND  
 APROBÓ: CESAR AUGUSTO LÓPEZ GALÁN  
 ING. CATASTRAL Y GEODESTA  
 M.P. 25222-21137 CND

**CONVENCIONES**

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

	INTERVENTORIA:	CONCESIONARIO:	DISEÑO Y CONSTRUCCION:
--	----------------	----------------	------------------------

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

PROPIETARIO:  
**JESSICA YULIETH RODRIGUEZ DIAZ Y OTROS**

**CUADRO DE AREAS (m²)**

ÁREA REQUERIDA	ÁREA TOTAL	ÁREA CONST.	ÁREA SOBR.	ÁREA REMAN.
483.80 m²	1700.00 m²	864.58 m²	1216.20 m²	0.00 m²

FECHA ELAB.: 28/02/2020  
 ESCALA: 1:500

UNIDAD FUNCIONAL: 5  
 PLANO: 1 de 2

No. CATASTRAL: 2529000200000006013100000000  
 FICHA GRAFICA No. TCBG-5-095

COORDENADAS			
PTO	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	976015.28	965571.17	20.50
2	976029.48	965585.96	
3	976012.61	965601.11	22.68
4	976009.66	965599.79	3.22
5	976005.51	965595.48	5.99
6	975997.95	965587.05	11.32
7	975999.70	965585.34	2.44
1	976015.28	965571.17	21.06
AREA REQUERIDA (m²)=			483.80

COORDENADAS			
PTO	NORTE	ESTE	DIST (m.)
A	975999.70	965585.34	10.70
B	976006.57	965593.54	
C	976033.79	965569.89	36.06
D	976026.93	965561.42	10.90
E	976018.37	965568.36	11.02
F	976015.28	965571.17	4.17
A	975999.70	965585.34	21.06
AREA TOTAL C1 (m²)=			861.27

COORDENADAS			
PTO	NORTE	ESTE	DIST (m.)
G	976026.97	965576.95	1.54
H	976025.76	965577.90	
I	976027.12	965579.61	2.18
J	976028.29	965578.66	1.51
G	976026.97	965576.95	2.16
AREA TOTAL C2 (m²)=			3.31

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

REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN  
ING. CATASTRAL Y GEODESTA  
M.P. 25222-116091 CND  
APROBÓ: CESAR AUGUSTO LÓPEZ GALÁN  
ING. CATASTRAL Y GEODESTA  
M.P. 25222-21137 CND

**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	

	INTERVENTORIA: 	CONCESIONARIO: 	DISEÑO Y CONSTRUCCION: 
--	--------------------	--------------------	----------------------------

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

PROPIETARIO:  
**JESSICA YULIETH RODRIGUEZ DIAZ  
Y OTROS**

CUADRO DE AREAS (m²)					FECHA ELAB.:
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:	28/02/2020
483.80 m²	1700.00 m²	864.58 m²	1216.20 m²	0.00 m²	ESCALA: -----

UNIDAD FUNCIONAL:  
5

PLANO:  
2 de 2

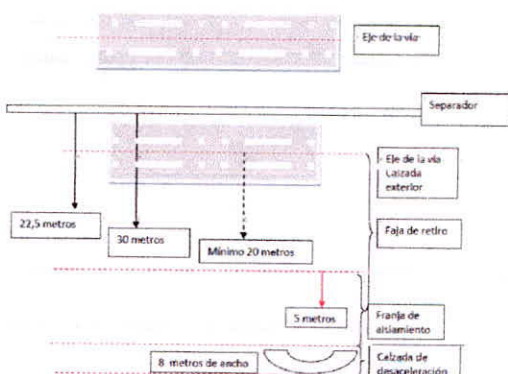
No. CATASTRAL  
25290000200000006013100000000

FICHA GRAFICA No.  
TCBG-5-095

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

**FECHA:** 14 SEPTIEMBRE DE 2020

**RADICACION:** TCBG -5-095

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO									
Propietario: <b>RODRIGUEZ VELASQUEZ OMAR</b> Número Catastral: <b>00-02-0006-0131-000</b> Número Matrícula Inmobiliaria: <b>157-15797</b> Área del predio: <b>1700 m2</b> <i>NOTA: Según información base catastral</i> Área construida: <b>213 m2</b> <i>NOTA: Según información base catastral</i> Clasificación del Suelo: <b>ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL</b> Localización: <b>VEREDA BOSACHOCHE</b> Dirección: <b>VILLA MARIA</b> Datos del solicitante: <b>CONSORCIO VIAL RUTA 40</b> Numero de recibo: <b>08-2020002258</b>									
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO									
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; border: none;">Georeferenciado: <b>NO</b></td> <td style="width: 50%; border: none;">Cuadro de coordenadas: <b>NO</b></td> </tr> <tr> <td style="border: none;">Detalles del Entorno: <b>NO</b></td> <td style="border: none;">Cuadro de mojones y distancias: <b>NO</b></td> </tr> <tr> <td style="border: none;">Curvas de nivel: <b>NO</b></td> <td style="border: none;">Cuadro de áreas: <b>NO</b></td> </tr> <tr> <td style="border: none;">Localización del predio: <b>SI</b></td> <td style="border: none;">Identificación de Vecinos de los predios colindantes: <b>SI</b></td> </tr> </table>		Georeferenciado: <b>NO</b>	Cuadro de coordenadas: <b>NO</b>	Detalles del Entorno: <b>NO</b>	Cuadro de mojones y distancias: <b>NO</b>	Curvas de nivel: <b>NO</b>	Cuadro de áreas: <b>NO</b>	Localización del predio: <b>SI</b>	Identificación de Vecinos de los predios colindantes: <b>SI</b>
Georeferenciado: <b>NO</b>	Cuadro de coordenadas: <b>NO</b>								
Detalles del Entorno: <b>NO</b>	Cuadro de mojones y distancias: <b>NO</b>								
Curvas de nivel: <b>NO</b>	Cuadro de áreas: <b>NO</b>								
Localización del predio: <b>SI</b>	Identificación de Vecinos de los predios colindantes: <b>SI</b>								
DEFINICIÓN									
<b>AFECTACIONES HIDRICAS</b> Ronda Hídrica:	NINGUNA								
<b>AFECTACIONES VIALES</b> Plan Vial:	<p style="text-align: center;"><b><u>VIA PANAMERICANA</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Faja de retiro forzoso desde borde de vía (Ley 1228 de 2008):</li> <li>2. Arteriales o de primer orden: Las vías que conforman el sistema Nacional de Carreteras o red vía Nacional. 60 metros.</li> <li>3. Franja de aislamiento (Decreto 4066 de 2008). 05 metros.</li> <li>4. Calzada de desaceleración de ingreso al predio (Decreto 4066 de 2008). 08 metros.</li> </ol> <p style="text-align: center; font-size: small;">DOBLE CALZADA</p>  <p style="text-align: center; font-size: small;"><b>NOTA: SE DEBE PARAMENTAR MINIMO 33 MTS A PARTIR DEL EJE DE LA CALZADA EXTERNA DE LA VIA PANAMERICANA</b></p>								
<b>AREAS DE RESERVA O ZONA DE PROTECCIÓN:</b>	NINGUNA								
<b>PATRIMONIO DE INTERES CULTURAL</b>	NINGUNA								
<b>OTRAS AFECTACIONES</b>	NINGUNA								

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

**FECHA:** 14 SEPTIEMBRE DE 2020

**RADICACION:** TCBG -5-095

### OBSERVACIONES

- Dar cumplimiento a la Normas Sismo Resistente Colombiana (NSR-2010) Ley 400 del 97 Según su categoría
- Anexas Factibilidad de servicio públicos, con planos de esquemas, enlace al servicio público (acueducto, red eléctrica.)
- El presente concepto de uso de suelo se expide con base en el Acuerdo 29 del 2001 Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T) y/o Decretos que lo reglamentan.
- El presente concepto es de carácter informativo. No constituye un permiso de funcionamiento. Ni otorga derechos ni obligaciones al peticionario. (Numeral 3 Artículo 51 del Decreto 1469 de 2010, recopilado por el Decreto 1077 de 2015).
- Los usos que se pueden ejercer en el predio son los autorizados por la respectiva licencia de construcción.

### CONCEPTO DE NORMA SEGÚN ACUERDO 029 DEL 2001 P. O. T. (VIGENTE)

#### FOTOGRAFIA AEREA DEL PREDIO DE ESTUDIO



### USO DEL SUELO SEGÚN ACUERDO 029/2001 Y/O DECRETOS QUE LO REGLAMENTAN

#### Sección 2. ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO RURAL EN EL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ

Para la clasificación de los usos del suelo en la zona rural se establecen las siguientes zonas: (Ver plano No. 12)

1. ZONA DE PROTECCION
2. ZONA DE CONSERVACION HIDROLOGICA Y DE NACIMIENTOS
3. ZONAS DE AMORTIGUACION DE AREAS PROTEGIDAS
4. ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA
- 5. ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL**
6. ZONA PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA CAMPESTRE.
7. PARQUE DE ACTIVIDAD ECONOMICA
8. CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES
9. ZONA MULTIPLE ESPECIAL

#### 1. ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL

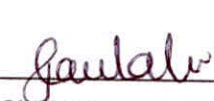

Corresponde a las áreas ubicadas en las veredas usatama, la parte baja de las veredas la aguadita, bermejál, tierra negra, jordán, las veredas piamonte, el resguardo, bosachoque, viena, el novillero, san antonio, la parte baja de las veredas la palma, pekín, sauces, bethel, las veredas mosquera, la venta, la isla, sardinas, mesitas, palacios, guayabal, bóchica, guavio.

**USO PRINCIPAL:** agropecuario tradicional y forestal. se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector – productor, para promover la formación de la malla ambiental, contemplando la construcción de cercas vivas de un mínimo de cinco (5.00)

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

FECHA: 14 SEPTIEMBRE DE 2020

RADICACION: TCBG -5-095

<p>metros, sembradas con especies ornamentales o forestales.</p> <p><b>USO COMPATIBLE:</b> infraestructura para construcción de distritos de adecuación de tierra, vivienda de propietarios y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granja avícolas, cuniculas y silvicultura y proyectos de ganadería intensiva estabulada.</p> <p><b>USOS CONDICIONADOS:</b> agricultura mecanizada, cultivos de flores, granjas porcinas, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, minería, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre, siempre y cuando no resulte predios menores a los indicadores por el municipio para tal fin.</p> <p><b>USOS PROHIBIDOS:</b> usos urbanos y suburbanos, asentamientos industriales de transformación y manufactureros.</p> <p>El tamaño mínimo de fraccionamiento de la propiedad en estas zonas no podrán ser menor a cinco punto nueve (5.9) hectáreas.</p> <p><b>PARAGRAFO 3:</b> 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.</p> <p><b>PARAGRAFO 4:</b> 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.</p>			
<p>VIVIENDA INTERES SOCIAL (Decreto 075 del 23 de Enero de 2003)</p>			
APLICA	SI	NO	X
<p><b>OBSERVACIONES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Presentar anteproyecto. Para solicitar proceso de urbanismo, según resolución 1002 de 2010 anexa: plano topográfico objeto de la solicitud, firmado por profesional, plano del proyecto urbanístico, debidamente firmado por arquitecto, certificación expedida por las empresas de servicios públicos domiciliarios, o autoridad municipal o distrital competente indicando la disponibilidad inmediata; estudio detallados de amenaza y riesgo por fenómeno de remoción en masa e inundaciones ambientales que señalen las medidas de mitigación de riesgos, en predios ubicados en zonas de amenaza de origen geotécnico o hidrológico y permitan la viabilidad de futuros desarrollos.</li> </ul> <p>Nota: Se recomienda actualizar área para que coincida con la escritura y el certificado de tradición y libertad.</p>		<p>  PAULA VANESSA GIL CUENCA  CONTRATISTA</p> <p>  ARQ. CARLOS HUMBERTO NOVOA P.  DIRECCION DE INFORMACION Y PLANIFICACION TERRITORIAL  DIRECTOR</p>	



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



## **AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO**

**PREDIO TCBG-5-095**

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

**DIRECCIÓN:** VILLA MARIA

**VEREDA:** BOSACHOQUE

**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., OCTUBRE 26 DE 2020**



**TABLA DE CONTENIDO**

- 1. INFORMACIÓN GENERAL**
  - 1.1. Solicitante
  - 1.2. Tipo de inmueble.
  - 1.3. Tipo de avalúo.
  - 1.4. Marco Normativo.
  - 1.5. Departamento.
  - 1.6. Municipio.
  - 1.7. Vereda o Corregimiento.
  - 1.8. Dirección del inmueble.
  - 1.9. Abscisado de área Requerida.
  - 1.10. Uso Actual Del Inmueble.
  - 1.11. Uso Por Norma.
  - 1.12. Información Catastral.
  - 1.13. Fecha visita al predio.
  - 1.14. Fecha del informe de avalúo.
  
- 2. DOCUMENTOS**
  
- 3. INFORMACIÓN JURÍDICA**
  - 3.1. Propietario
  - 3.2. Título de adquisición
  - 3.3. Matricula inmobiliaria
  - 3.4. Observaciones jurídicas
  
- 4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**
  - 4.1. Delimitación del sector
  - 4.2. Actividad predominante
  - 4.3. Topografía
  - 4.4. Características climáticas
  - 4.5. Condiciones agrologicas
  - 4.6. Servicios públicos
  - 4.7. Servicios comunales
  - 4.8. Vías de acceso y transporte
  
- 5. REGLAMENTACION URBANISTICA**
  
- 6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO**
  - 6.1. Ubicación
  - 6.2. Área del terreno
  - 6.3. Linderos



- 6.4. Vías de acceso al predio
- 6.5. Servicios públicos
- 6.6. Unidades fisiográficas
- 6.7. Áreas construidas
- 6.8. Características constructivas
- 6.9. Anexos, otras construcciones
- 6.10. Cultivos y especies

**7. MÉTODOS VALUATORIOS**

**8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA**

- 8.1. Relación de ofertas obtenidas
- 8.2. Depuración del mercado

**9. INVESTIGACIÓN DIRECTA**

- 9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa)

**10. CALCULOS VALOR TERRENO**

- 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
- 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente
- 10.3. Servidumbres
- 10.4. Zonas de protección

**11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION**

- 11.1. Costos de reposición
- 11.2. Depreciación (fitto y corvinni)

**12. CALCULO VALOR ANEXOS**

- 12.1. Costos de reposición
- 12.2. Depreciación (fitto y corvinni)

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

- 13.1. Soportes de valores de cultivos y especies

**14. CONSIDERACIONES GENERALES**

**15. RESULTADO DE AVALÚO**

**16. DOCUMENTOS O INFORMACION ANEXA**





**1. INFORMACIÓN GENERAL**

- 1.1. SOLICITANTE:** El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017 de prestación de servicios Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.
- 1.2. TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno con construcciones.
- 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 1420 de 1998, 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:** Bosachoque.
- 1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Villa Maria.
- 1.9. ABCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K003+508,61 l y abscisa final K003+528,82 l.
- 1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del inmueble se encontró que el predio tiene uso Comercial.
- 1.11. USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por el Secretario de Planeación del municipio de Fusagasugá – Cundinamarca, el predio se encuentra en el uso denominado ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL.
- 1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

<b>Cedula. Catastral actual</b>	25-290- 00-02-00-00-0006-0131-0-00-00-0000
<b>Área de terreno</b>	0 Ha 1700,0 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
<b>Área de construcción</b>	213,0 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
<b>Avalúo Catastral Año 2020</b>	\$67.063.000

**Fuente:** Consulta catastral IGAC, año 2020.

- 1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 11 de julio de 2020.
- 1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 26 de octubre de 2020.



**2. DOCUMENTOS CONSULTADOS**

**2.1. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS**

- Ficha Predial del predio TCBG-5-095.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del predio TCBG-5-095.
- Certificado Catastral.

**2.2. DOCUMENTOS CONSULTADOS**

- Consulta Catastral del predio.
- Estudio de títulos de predio TCBG-5-095.

**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

**3.1. PROPIETARIOS:**

- Jessica Yulieth Rodríguez Díaz C.C. 1.014.207.877
- Erwin Guioivanny Rodríguez Martínez C.C. 1.014.217.039
- Yeison Stiven Rodríguez Martínez C.C. 1.014.217.041
- Kevin Sneyder Rodríguez Martínez R.C. 20.383.564
- Omar Rodríguez Velásquez C.C. 11.210.360
- Danna Juliana Rodríguez Martínez NUIP 1.014.214.343

**3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:**

- Escritura Pública No. 1762 del 20 de mayo de 2009, otorgada en la Notaría 68 de Bogotá.

**3.3. MATRICULA INMOBILIARIA:** 157-15797.

**3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria número 157-15797 el predio objeto de estudio se encuentra libre de gravámenes.

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

**4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

**4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** La vereda Bosachoque, se localiza al norte del perímetro urbano del municipio de Fusagasugá. Este sector limita al norte con la vereda Usatama, al occidente con el perímetro urbano del municipio de Sylvania, al oriente con la vereda Piamonte y al sur con las veredas Cucharal y Resguardo<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 y de actividades agropecuarias.
- 4.3. TOPOGRAFÍA:** La superficie del predio objeto de avalúo es de topografía plana.
- 4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico medio 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, y las siguientes características<sup>3</sup>:

6

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MQKc	Templado húmedo	Rocas sedimentarias Clásticas de Grano Mixto (Heterométricos)	Typic Eutrudepts, Humic Eutrudepts, Typic Udifluvents	Superficiales a moderadamente profundos, bien drenados y con fertilidad baja a moderada.	Baja a media

- 4.6. SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto y energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los

<sup>2</sup> Ibíd.

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



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.

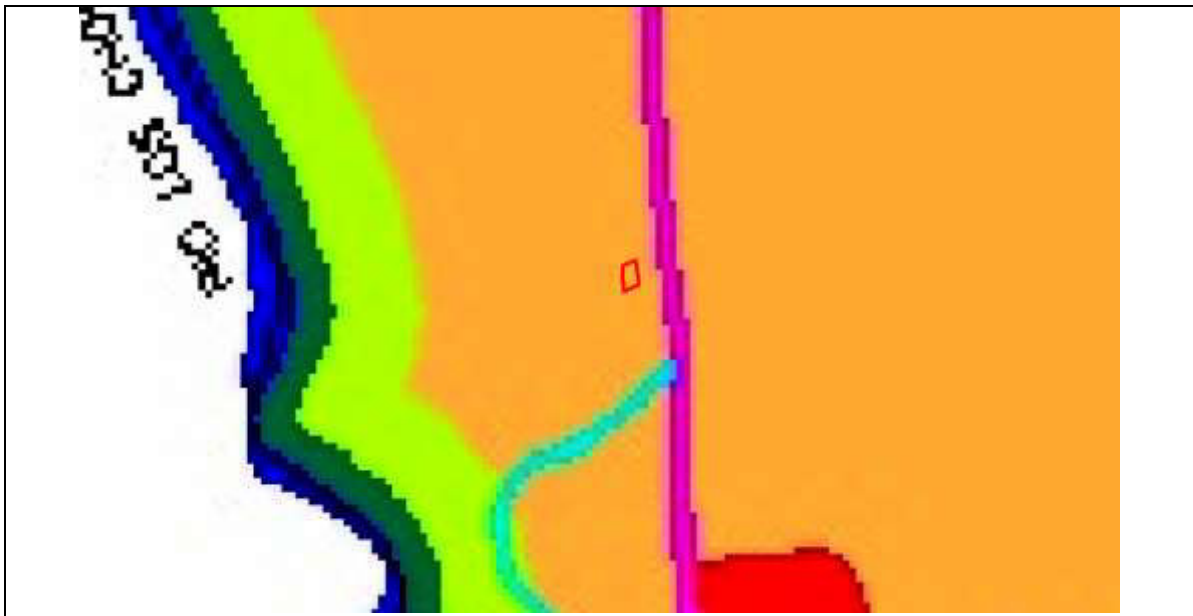
**4.7. SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Fusagasugá.

**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, publico individual (taxi) y/o mototaxi y público colectivo (rutas intermunicipales), a cualquier hora prestados desde el centro del municipio, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 5 minutos.

## **5. REGLAMENTACION URBANISTICA**

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

7





	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
	<b>ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL</b>	<b>76'757.075,26 M2</b>
	PARQUE DE ACTIVIDAD ECONOMICA 1R	420.112,63 M2
	PARQUE DE ACTIVIDAD ECONOMICA 2R	274.762,09 M2
	PARQUE DE ACTIVIDAD ECONOMICA 3R	200.684,84 M2
	ZONA SUBURBANO 1	1'294.478,73 M2
	ZONA SUBURBANO 2	1'753.439,38 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	

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

## 6. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

8

6.1. **UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado en la vereda Bosachoque el cual se encuentra aproximadamente a 5,75 Km del perímetro urbano del Municipio de Fusagasugá - Cundinamarca.



Fuente: Google Earth, Consulta: 02 de octubre de 2020.



**PREDIO TCBG-5-095**

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	1700,00 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA:	483,80 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE:	0,00 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE:	1216,20 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	483,80 m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial TCBG-5-095.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	20.50 m	JESSICA YULIETH RODRÍGUEZ DÍAZ Y OTROS ÁREA SOBRANTE (Mj 1-2)
SUR	20.54 m	VÍA BOGOTÁ-GIRARDOT (Mj 3-6)
ORIENTE	22.68 m	GERARDO AGUSTÍN DELGADO FERNÁNDEZ Y OTRA (Mj 2- 3)
OCCIDENTE	23.51 m	INVERSIONES BAREÑO S.A.S. (Mj 6-1)

Fuente: Ficha predial TCBG-5-095.

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

**6.5. SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio cuenta con servicios públicos, energía eléctrica, acueducto veredal y el servicio de aguas servidas se suple mediante pozo séptico.

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

**Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1):** Área: 483.80 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Templado húmedo, con pendiente plana, su uso actual es comercial, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes. Su uso normativo corresponde a zona agropecuaria tradicional.



**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 4 niveles con bases en concreto ciclópeo con profundidad de 3m según propietario, vigas de amarre de (0.30x0.30) m y columnas en concreto de (0.35x0.30)m placa fácil en metaldeck, con ventanas en perfilería metálica de (3x0.90)m corrediza muros en bloque pañetados y pintados, se constituye de la siguiente manera; nivel cuatro zona comercial donde se ubica salón-comedor del restaurante, pisos en cerámica de (0.30x 0.30)m paredes pañetadas y pintadas, cocina en cerámica (0.30x 0.30)m de techo a piso con mesones en metal, dos baños totalmente en cerámica con lava manos soportado en mesón de concreto con gavetas en aglomerado, cuenta con una bar en aglomerado de madera (2.30x 3) m por 2.20 m de altura, 5 ventanas en forma de arco de 2m de ancho x 1.50m h, con reja metálica y dos puertas con arco una a una hoja y la otra a dos hojas en metal, con ocho ventiladores de techo, con teja termoacústica a dos aguas soportadas en cercha de metal; nivel tres cuenta con tres baños totalmente en cerámica con lava manos soportado mueble en aglomerado de madera con gavetas, con espacio utilizado para oficina y cuatro bodegas, salón-comedor del restaurante con pisos en cerámica placa fácil en metaldeck ; nivel dos consta de bodega y, apartamento con pisos en cerámica, paredes en bloque pañetadas y pintadas, con cielo raso en PVC,	Habitacional	861.27 m <sup>2</sup>	20	Bueno	100

10



puertas en madera, dos habitaciones, baño en cerámica con perfilera metálica división de zona húmeda en puerta corrediza de vidrio-acrílico, cocina semi-integral en aglomerado de madera con mesón en metal, zona social (sala- comedor) y estudio, el acceso está en escaleras y baranda de metal con fachada en cerámica de textura-piedra; nivel uno este nivel no tiene paredes piso en concreto, con sanitario mobiliario sencillo en cerámica de techo a piso puerta metálica.					
C2: Deposito con fachada pañetada y pintada, muros en mampostería y cerámica, pisos en cerámica, techo en teja termoacústica a un agua, sin puertas ni ventanas.	Deposito	3.31 m <sup>2</sup>	20	Muy Bueno	70

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

ÍTEM	CARACTERÍSTICAS	CARACTERÍSTICAS
	C1	C2
<b>CIMENTACIÓN</b>	Concreto	Concreto
<b>ESTRUCTURA</b>	Vigas y columnas	Muros de carga
<b>ENTREPISO</b>	Placa en concreto	No aplica
<b>FACHADA</b>	Pañete, estuco y pintura	Pañete, estuco y pintura
<b>CUBIERTA</b>	Teja termo acústica	Teja termo acústica
<b>CIELO RASO</b>	Cielo raso en PVC	No aplica
<b>PISOS</b>	Cerámica	Cerámica
<b>COCINA</b>	Enchapes	No aplica
<b>BAÑOS</b>	Mobiliario sencillo	No aplica
<b>ACABADOS BAÑO</b>	Enchapes	No aplica
<b>ACABADOS MUROS</b>	Pañete, estuco y pintura	Pañete, estuco y pintura
<b>OTROS</b>	Puertas y ventanas metálicas	No aplica
<b>VETUSTEZ</b>	20 años aprox.	20 años aprox.
<b>ESTADO DE CONSERVACIÓN</b>	Bueno	Muy Bueno

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



**PREDIO TCBG-5-095**

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD APROXIMADA EN AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Portón de metal a dos hojas de 5,08 m soportadas en columnas en concreto de (0.30x0.30) m con reja de 4.60m de largo, con cubrimiento en teja de zinc a dos aguas soportada en cercha metálica (1,70x9,68) m.	1.00	UN	15	Bueno	100
M2: enramada con estructura en metal, con pisos en cerámica, techo en teja termoacústica soportada en cercha metálica a un agua, con arco de 2 m de diámetro, tiene muros en concreto pañetado y pintados de forma escalonada con paso 0.25m y contra paso de 0.65m.	24.16	M2	15	Bueno	60
M3: zona dura en concreto ciclópeo con revestimiento en hormigón asfáltico utilizada para parqueaderos del restaurante.	221.88	M2	15	Bueno	100
M4: zona dura en concreto y cerámica de forma escalonada de 18 escalones, paso 0.30m contra paso de 0.25m 5 descansos de 0.60m contrapaso de 0.25m.	16.40	M2	15	Bueno	100
M5: cobertizo con bases en concreto ciclópeo, estructura en metal con cubierta en teja de zinc soportada en cercha metálica, muros en bloque pañetados y pintados altura de 0.90 m, pisos en cerámica de (0.30x 0.30) m, con una reja metálica de 1.50 de largo.	11.18	M2	15	Bueno	60
M7: muro en bloque pañetado y pintado cada 3 m con columna de (0.30x0.30) m.	22.68	M	20	Bueno	100

12



**Construcción perteneciente al mejoratario Ruperto Rodríguez C.C. 11.376.550**

M6: cuarto frío de (2.85x 2.40) m 2.20 de altura en poliuretano, piso en concreto con puerta en acero inoxidable con revestimiento en poliuretano, soportado en base de concreto, el sistema de refrigeración se encuentra en el interior.	1	UN	3	Bueno	20
--	---	----	---	-------	----

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

**7. MÉTODO DE AVALÚO**

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de Septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

13

**7.1. 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.

**7.2. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.**

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

Ya que no se trata de una edificación nueva, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y la depreciación por estado de conservación, para eso se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, para así hallar el valor actual de la construcción.



**8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA**

**8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:**

**Unidad Fisiográfica 1:**

Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno bajo el régimen normativo ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL 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	Alcira	Fusagasuga	Resguardo	Lote	\$ 350,000,000	0.4000	0.00

**8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:**

**Unidad fisiográfica 1**

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

ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGA - AGROPECUARIO												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (HA)	VALOR (HA)	ÁREA (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL
1	3108586230	Jairo Riveros	Fusagasuga	Bosachoque	Finca	\$ 450.000.000,00	\$ 427.500.000	0,3000	\$ 838.333.333	320,00	\$ 550.000	\$ 176.000.000
2	3144348522	Carmen Sandoval	Fusagasuga	Bosachoque	Finca	\$ 800.000.000,00	\$ 760.000.000	0,3500	\$ 871.428.571	700,00	\$ 650.000	\$ 455.000.000
3	3165146908	Marina	Fusagasuga	Resguardo	Finca	\$ 250.000.000,00	\$ 245.000.000	0,1581	\$ 853.889.943	200,00	\$ 550.000	\$ 110.000.000
4	3114528377	Alcira	Fusagasuga	Resguardo	Lote	\$ 350.000.000,00	\$ 339.500.000	0,4000	\$ 848.750.000	0,00	\$ -	\$ -
MEDIA ARITMETICA						\$ 853.100.461,96						
DESVIACION ESTÁNDAR						13.826.755,27		LIMITE SUPERIOR \$ 866.927.217,23				
COEFICIENTE DE VARIACION						1,62%		LIMITE INFERIOR \$ 839.273.706,68				
VALOR ADOPTADO / HA						\$853.100.500						

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

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

15

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

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

**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.



**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**

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

**10.4. ZONAS DE PROTECCION**

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

**11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCIONES**

**11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN**

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 195.

16

**11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI**

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

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1	20	100	20,00%	2	14,22%	\$1.341.870,00	\$190.850,14	\$1.151.019,86	\$ 1.151.000
C2	20	70	28,57%	1,5	18,39%	\$755.107,86	\$138.847,97	\$616.259,89	\$ 616.300

**12. CÁLCULOS VALOR ANEXOS**

**12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN**

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 195.

**12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI**

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

**PREDIO TCBG-5-095**

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	10,93%	\$5.190.337,00	\$567.547,78	\$4.622.789,22	\$ 4.622.800
M2	15	60	25,00%	2	17,76%	\$306.081,78	\$54.346,96	\$251.734,82	\$ 251.700
M3	15	100	15,00%	2	10,93%	\$134.728,80	\$14.732,19	\$119.996,61	\$ 120.000
M4	15	100	15,00%	2	10,93%	\$111.335,84	\$12.174,24	\$99.161,60	\$ 99.200
M5	15	60	25,00%	2	17,76%	\$285.859,87	\$50.756,42	\$235.103,45	\$ 235.100
M6	3	20	15,00%	2	10,93%	\$16.060.000,00	\$1.756.112,82	\$14.303.887,18	\$ 14.303.900
M7	20	100	20,00%	2	14,22%	\$264.013,48	\$37.549,85	\$226.463,63	\$ 226.500

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

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

**14. CONSIDERACIONES GENERALES.**

- El predio presenta una ubicación con frente sobre la vía nacional que conduce de la ciudad de Bogotá al municipio de Girardot, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El predio esta ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo urbanístico campestre-recreativo, el sector cuenta con la disponibilidad de los servicios públicos básicos.
- El predio presenta un topografía definida como plana.
- El predio objeto de avaluo no presenta servidumbres en el area requerida.
- El predio objeto de avaluo no presenta zonas de protección en el area requerida.
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble 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.



**PREDIO TCBG-5-095**

- 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 evaluada 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	0,04838	\$ 853.100.500	\$ 41.273.002
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 41.273.002</b>
<b>CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				
C1	m2	861,27	\$ 1.151.000	\$ 991.321.770
C2	m2	3,31	\$ 616.300	\$ 2.039.953
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				<b>\$ 993.361.723</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	un	1	\$ 4.622.800	\$ 4.622.800
M2	m2	24,16	\$ 251.700	\$ 6.081.072
M3	m2	221,88	\$ 120.000	\$ 26.625.600
M4	m2	16,4	\$ 99.200	\$ 1.626.880
M5	m2	11,18	\$ 235.100	\$ 2.628.418
M6	un	1	\$ 14.303.900	\$ 14.303.900
M7	m	22,68	\$ 226.500	\$ 5.137.020
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 61.025.690</b>
<b>TOTAL AVALÚO</b>				<b>\$ 1.095.660.415</b>

**TOTAL AVALÚO: MIL NOVENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA MIL CUATROCIENTOS QUINCE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.095.660.415,00).**

**15.1. RESULTADO DE AVALÚO PROPIETARIOS**

19

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
U.F.1	Ha	0,04838	\$ 853.100.500	\$ 41.273.002
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 41.273.002</b>
<b>CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				
C1	m2	861,27	\$ 1.151.000	\$ 991.321.770
C2	m2	3,31	\$ 616.300	\$ 2.039.953
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				<b>\$ 993.361.723</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	un	1	\$ 4.622.800	\$ 4.622.800
M2	m2	24,16	\$ 251.700	\$ 6.081.072
M3	m2	221,88	\$ 120.000	\$ 26.625.600
M4	m2	16,4	\$ 99.200	\$ 1.626.880
M5	m2	11,18	\$ 235.100	\$ 2.628.418
M7	m	22,68	\$ 226.500	\$ 5.137.020
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 46.721.790</b>
<b>TOTAL AVALÚO</b>				<b>\$ 1.081.356.515</b>

**TOTAL AVALÚO: MIL OCHENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS QUINCE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.081.356.515,00).**





**15.2. RESULTADO DE AVALÚO MEJORATARIO RUPERTO RODRÍGUEZ  
IDENTIFICADO C.C. 11,376,550**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M6	un	1	\$ 14,303,900	\$ 14,303,900
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 14,303,900</b>
<b>TOTAL AVALÚO</b>				<b>\$ 14,303,900</b>

**TOTAL AVALÚO: CATORCE MILLONES TRESCIENTOS TRES MIL NOVECIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$14.303.900,00).**

Bogotá, D.C., 26 de octubre de 2020.

Cordialmente,

20

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

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



**16. DOCUMENTOS ANEXOS**

**16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO**

**16.1.1. ENTORNO**

**VISTA ENTORNO**



**GENERAL**

**VISTA ENTORNO**



**GENERAL**



**16.1.2. CONSTRUCCIONES PRINCIPALES**

**C1 VISTA GENERAL**



**C1 VISTA GENERAL**





**C1 VISTA GENERAL**



**C1 VISTA GENERAL**



**C1 VISTA GENERAL**



**C1 VISTA GENERAL**



**C1 VISTA GENERAL**



**C1 VISTA GENERAL**





**C1 VISTA GENERAL**



**C1 VISTA GENERAL**



**C1 VISTA GENERAL**



**C1 VISTA GENERAL**



**C1 VISTA GENERAL**



**C1 VISTA GENERAL**





**C1 VISTA GENERAL**



**C1 VISTA GENERAL**



**C1 VISTA GENERAL**



**C1 VISTA GENERAL**



**16.1.3. CONSTRUCCIONES ANEXAS**

**M1**



**M2**





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO TCBG-5-095**

**M3 Y M7**



**M4**



**M5**



**M6**



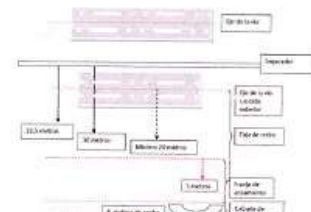


**16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO**

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

FECHA: 14 SEPTIEMBRE DE 2020

RADICACION: TCBG -5-095

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO	
Propietario: <b>RODRIGUEZ VELASQUEZ OMAR</b> Número Catastral: <b>00-02-0008-0131-000</b> Número Matricula Inmobiliaria: <b>157-15797</b> Área del predio: <b>1700 m2</b> NOTA: Según información base catastral Área construida: <b>213 m2</b> NOTA: Según información base catastral Clasificación del Suelo: <b>ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL</b> Localización: <b>VEREDA BOSACHOCHE</b> Dirección: <b>VILLA MARIA</b> Datos del solicitante: <b>CONSORCIO VIAL RUTA 40</b> Numero de recibo: <b>08-2020002258</b>	
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	
Georeferenciado: <b>NO</b> Detalles del Entorno: <b>NO</b> Curvas de nivel: <b>NO</b> Localización del predio: <b>SI</b>	
Cuadro de coordenadas: <b>NO</b> Cuadro de mojones y distancias: <b>NO</b> Cuadro de áreas: <b>NO</b> Identificación de Vecinos de los predios colindantes: <b>SI</b>	
DEFINICIÓN	
AFECCIONES HIDRICAS	NINGUNA
Ronda Hidrica	
AFECCIONES VIALES	<b>VIA PANAMERICANA</b> 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 via Nacional 60 metros. 3. Franja de sislamiento (Decreto 4066 de 2008): 05 metros. 4. Calzada de desaceleración de ingreso al predio (Decreto 4066 de 2008): 08 metros. 
Plan Vial:	
<b>NOTA: SE DEBE PARAMENTAR MINIMO 33 MTS A PARTIR DEL EJE DE LA CALZADA EXTERNA DE LA VIA PANAMERICANA</b>	
AREAS DE RESERVA O ZONA DE PROTECCIÓN:	NINGUNA
PATRIMONIO DE INTERES CULTURAL	NINGUNA
OTRAS AFECCIONES	NINGUNA



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

FECHA: 14 SEPTIEMBRE DE 2020

RADICACION: TCBG -5-095

OBSERVACIONES
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dar cumplimiento a la Normas Sismo Resistente Colombiana (NSR-2010) Ley 400 del 97 Según su categoría</li> <li>• Anexar Factibilidad de servicio públicos, con planos de esquemas, enlace al servicio público (acueducto, red eléctrica.)</li> <li>• El presente concepto de uso de suelo se expide con base en el Acuerdo 29 del 2001 Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T) y/o Decretos que lo reglamentan.</li> <li>• El presente concepto es de carácter informativo. No constituye un permiso de funcionamiento. Ni otorga derechos ni obligaciones al peticionario. (Numeral 3 Artículo 51 del Decreto 1469 de 2010, recopilado por el Decreto 1077 de 2015).</li> <li>• Los usos que se pueden ejercer en el predio son los autorizados por la respectiva licencia de construcción.</li> </ul>
CONCEPTO DE NORMA SEGÚN ACUERDO 029 DEL 2001 P. O. T. (VIGENTE)
<p align="center"><b>FOTOGRAFIA AEREA DEL PREDIO DE ESTUDIO</b></p>
USO DEL SUELO SEGÚN ACUERDO 029/2001 Y/O DECRETOS QUE LO REGLAMENTAN
<p align="center"><b>Sección 2. ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO RURAL EN EL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ</b></p> <p>Para la clasificación de los usos del suelo en la zona rural se establecen las siguientes zonas: (Ver plano No. 12)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ZONA DE PROTECCION</li> <li>2. ZONA DE CONSERVACION HIDROLOGICA Y DE NACIMIENTOS</li> <li>3. ZONAS DE AMORTIGUACION DE AREAS PROTEGIDAS</li> <li>4. ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA</li> <li><b>5. ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL</b></li> <li>6. ZONA PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA CAMPESTRE.</li> <li>7. PARQUE DE ACTIVIDAD ECONOMICA</li> <li>8. CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES</li> <li>9. ZONA MULTIPLE ESPECIAL</li> </ol> <p align="center"><b>1. ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL</b></p> <p>Corresponde a las áreas ubicadas en las veredas usatama, la parte baja de las veredas la aguadita, bermejál, tierra negra, jordán, las veredas piámonite, el resguardo, bosachoque, viena, el novillero, san antonio, la parte baja de las veredas la palma, pekin, sauces, bethel, las veredas mosquera, la venta, la isla, sardinas, mesitas, palacios, guayabal, bóchica, guavio.</p> <p><b>USO PRINCIPAL:</b> agropecuario tradicional y forestal. se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector – productor, para promover la formación de la malta ambiental, contemplando la construcción de cercas vivas de un mínimo de cinco (5.00)</p>





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

FECHA: 14 SEPTIEMBRE DE 2020

RADICACION: TCBG -5-095

metros, sembradas con especies ornamentales o forestales.

**USO COMPATIBLE:** infraestructura para construcción de distritos de adecuación de tierra, vivienda de propietarios y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granja avícolas, cuniculas y silvicultura y proyectos de ganadería intensiva estabulada.

**USOS CONDICIONADOS:** agricultura mecanizada, cultivos de flores, granjas porcinas, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, minería, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre, siempre y cuando no resulte predios menores a los indicadores por el municipio para tal fin.

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

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

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

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

---

**VIVIENDA INTERES SOCIAL (Decreto 076 del 23 de Enero de 2003)**

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

**OBSERVACIONES**

- Presentar ante-proyecto. Para solicitar proceso de urbanismo, según resolución 1062 de 2010 anexar: plano topográfico sujeto de la solicitud, firmado por profesional, plano del terreno urbanístico, debidamente firmado por arquitecto, certificación expedida por las empresas de servicios públicos domiciliarios, o autoridad municipal o distrital competente indicando la disponibilidad inmediata, estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómeno de erosión en masa o modificaciones ambientales que señalen las medidas de mitigación de riesgos, en primera ubicación en zonas de amenaza de origen geotécnico o hidrológico y permitan la viabilidad de futura desarrollo.

Nota: Se recomienda actualizar área para que coincida con la escritura y el certificado de tradición y libertad.

PAULA VANESSA GIL CUENCA  
CONTRALORA

ARQ. CARLOS HUMBERTO NOVOA P.  
DIRECCIÓN DE PROMOCIÓN Y MULTIPLICACIÓN TERRITORIAL  
 DIRECTOR



**16.2.1. CONSTRUCCIONES PRINCIPALES**

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ									
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS - APU									
PREDIO TCBG-5-095									
CONSTRUCCION	ITEM	Descripción del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por Unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad de medida
		Desarrollo a Maquina	m2	9.805,00	16,14	\$ 156.473,70			
		Cerchamientos Profesional Proctoriana	m2	6.851,00	180,00	\$ 1.251.180,00			
		Cerchamientos Profesional 12.30 x 2.449	m2	413.772,00	6,00	\$ 2.482.632,00			
		Carpas y muros de maquina	m2	45.850,00	30,00	\$ 1.375.500,00			
		Red Agua Profesional	m2	21.3.972,00	3,50	\$ 748.907,00			
		Red Electrica Profesional 50 M	m2	3.484.200,00	0,80	\$ 2.787.360,00			
		Reparares general	m2	2.659,00	215,33	\$ 572.536,00			
		Reparares Manual	m2	2.647,00	83,00	\$ 220.851,00			
		Reparares Manuales y cables	m2	20.550,00	361,15	\$ 736.817,00			
		Refrigerio de Doble	m2	281.000,00	4,00	\$ 1.124.000,00			
		Concreto Fibras 1500	m3	286.800,00	4,00	\$ 1.147.200,00			
		Concreto ciclogoo	m3	403.748,00	78,00	\$ 314.978,00			
		Vigas de amarra	m2	201.900,00	120,00	\$ 24.228.000,00			
		Acabados Cemento	m2	14.207,00	2,00	\$ 28.414,00			
		Caja empacadora 2 x 1/2"	un	772.000,00	1,00	\$ 772.000,00			
		Caja empacadora 0.8x0.8	un	549.435,00	4,00	\$ 2.197.740,00			
		Tablas PVC-5 p"	m2	61.607,00	7,50	\$ 462.052,00			
		Tablas PVC-5 p"	m2	74.979,00	7,50	\$ 562.342,00			
		Tablas Sidericas 3/4" x 2"	m2	33.237,00	3,00	\$ 99.711,00			
		Red Siderica Colaborera 3"	m2	97.861,00	22,00	\$ 2.153.962,00			
		Red Siderica Colaborera 4"	m2	88.666,00	15,00	\$ 1.329.990,00			
		Red Siderica Colaborera 4"	m2	39.861,00	12,00	\$ 478.332,00			
		Red Siderica Colaborera 4"	m2	41.844,00	28,00	\$ 1.491.912,00			
		Placa Contrapeso concreto a 0.10 por metro	m2	605.250,00	20,00	\$ 12.105.000,00			
		Placa metal	m2	317.800,00	65,17	\$ 20.716.631,00			
		Placa Tapaes	m2	317.800,00	20,00	\$ 6.356.000,00			
		Vigas de amarra	m2	201.900,00	30,00	\$ 6.058.740,00			
		Vigas de conexiones	m2	201.900,00	30,00	\$ 6.058.740,00			
		Concreto Anclaje Placa	m2	607.111,00	4,00	\$ 2.428.444,00			
		Acabados 3/4" x 2" - 5 unidades	m2	549.400,00	8,00	\$ 4.395.200,00			
		Reparares muros de azoteas y columnas	kg	2.772,00	9.875,00	\$ 27.180,00			
		Alambre negro	kg	4.800,00	150	\$ 720.000,00			
		Alambres en mallas PVC	m2	4.800,00	80,24	\$ 393.120,00			
		Alambres en mallas PVC de Conexión	m2	113.400,00	60,00	\$ 6.804.000,00			
		Alambre No. 4 suavisado	m2	3.654,00	80,00	\$ 292.320,00			
		Alambre No. 6 suavisado (módulo 1.5)	m2	27.773,00	1.750,00	\$ 48.601.750,00			
		Alambre No. 8 suavisado exterior	m2	44.061,00	300,00	\$ 13.218.300,00			
		Alambre No. 10 suavisado	m2	35.200,00	7,50	\$ 264.000,00			
		Alambre No. 12 suavisado	m2	37.549,00	17,50	\$ 657.107,00			
		Alambre No. 14 suavisado	m2	66.267,00	32,50	\$ 2.143.877,00			
		Alambre No. 16 suavisado	m2	39.216,00	30,00	\$ 1.176.480,00			
		Alambre No. 18 suavisado	m2	106.572,00	7,50	\$ 799.290,00			
		Alambre No. 20 suavisado	m2	188.072,00	7,50	\$ 1.410.540,00			
		Alambre No. 22 suavisado	m2	38.415,00	10,00	\$ 384.150,00			
		Alambre No. 24 suavisado	m2	39.200,00	10,00	\$ 392.000,00			
		Alambre No. 26 suavisado	m2	11.413.007,00	1,00	\$ 11.413.007,00			
		Alambre No. 28 suavisado	m2	270.290,00	2,00	\$ 540.580,00			
		Alambre No. 30 suavisado	m2	154.273,00	36,00	\$ 5.553.828,00			
		Alambre No. 32 suavisado	m2	131.941,00	44,00	\$ 5.816.404,00			
		Alambre No. 34 suavisado	m2	135.711,00	36,00	\$ 4.885.596,00			
		Alambre No. 36 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 38 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 40 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 42 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 44 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 46 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 48 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 50 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 52 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 54 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 56 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 58 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 60 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 62 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 64 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 66 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 68 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 70 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 72 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 74 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 76 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 78 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 80 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 82 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 84 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 86 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 88 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 90 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 92 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 94 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 96 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 98 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 100 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 102 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 104 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 106 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 108 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 110 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 112 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 114 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 116 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 118 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 120 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 122 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 124 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 126 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 128 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 130 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 132 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 134 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 136 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 138 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 140 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 142 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 144 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 146 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 148 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 150 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 152 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 154 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 156 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 158 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 160 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 162 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 164 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 166 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 168 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 170 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 172 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 174 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			
		Alambre No. 176 suavisado	m2	138.029,00	4,00	\$ 552.116,00			



**PREDIO TCBG-5-095**

C2	C2: Deposito con fachada pañetada y pintada, muros en mampostería y cerámica, pisos en cerámica, techo en teja termoacústica a un agua, sin puertas ni ventanas.	Descapote a máquina	m3	\$ 9,825.00	0.30	\$ 3,242.25	\$ 2,499,407.02	\$ 755,107.86	M2
		Replanteo	m2	\$ 2,659.00	3.31	\$ 8,801.29			
		Relleno con Material de Excavación	m3	\$ 15,937.00	0.33	\$ 5,259.21			
		Placa en concreto 3000 PSI 10 cm malla electro.	m2	\$ 105,295.00	3.31	\$ 348,526.45			
		Alistado de piso 4 cm	m2	\$ 33,428.00	3.31	\$ 110,646.68			
		Muro divisorio bloque estriado No. 4	m2	\$ 31,386.00	10.00	\$ 313,860.00			
		Pañete liso muros 1:4	m2	\$ 29,164.00	10.00	\$ 291,640.00			
		Estuco y vinilo 3 manos	m2	\$ 24,212.00	10.00	\$ 242,120.00			
		Teja termoacústica verde-roja(2x0.93m) onduratex	und	\$ 45,255.00	1.50	\$ 67,882.50			
		Estructura metálica para teja de fibrocemento	m	\$ 35,940.00	1.50	\$ 53,910.00			
		Piso cerámica 33.8 x33.8 cm	m2	\$ 50,213.00	3.31	\$ 166,205.03			
		Cerámica formato 25cm x 35 cm	m2	\$ 35,933.00	8.00	\$ 287,464.00			
		Mano de obra	Hc	\$ 19,560.00	14.00	\$ 273,840.00			
		<b>Total costo directo</b>				<b>\$ 2,173,397.41</b>			
		Administración			5%	\$ 108,669.87			
		Imprevistos			3%	\$ 65,201.92			
		Utilidad			7%	\$ 152,137.82			
<b>Total</b>				<b>\$ 2,499,407.02</b>					
<b>Total Construcción m2</b>		<b>ÁREA</b>	<b>3.31</b>	<b>\$ 755,107.86</b>					

**16.2.2. CONSTRUCCIONES ANEXAS**

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ									
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU									
S-095									
ANEXO	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem
M1	M1: Portón de metal a dos hojas de 5,08 m soportadas en columnas en concreto de (0.30x0.30)m con reja de 4.60m de largo, con cubrimiento en teja de zinc a dos aguas soportada en cercha metálica (1,70x0,68)m.	Replanteo	m2	\$ 2,659.00	2.50	\$ 6,847.50	\$ 5,190,337.00	\$ 5,190,337.00	un
		Columna 40 cm x 30 cm	m	\$ 204,295.00	12.50	\$ 2,553,687.50			
		Puerta lamina cold rolled	m2	\$ 204,632.00	5.08	\$ 1,039,530.56			
		Barra lisa cuadrada 1/2" x 6 m	un	\$ 24,093.00	18.00	\$ 433,674.00			
		Cubierta sencilla teja aluzinc cal 24	m2	\$ 201,958.00	3.68	\$ 743,205.44			
		Estructura metálica para teja de fibrocemento	m	\$ 35,940.00	2.80	\$ 100,632.00			
		Meno de obra	Hc	\$ 19,560.00	16.00	\$ 312,960.00			
		<b>Total costo directo</b>				<b>\$ 5,190,337.00</b>			
		<b>Total Construcción m2</b>	<b>unidad</b>		<b>1.00</b>	<b>\$ 5,190,337.00</b>			
		M2	M2: enramada con estructura en metal, con pisos en cerámica, techo en teja termoacústica soportada en cercha metálica a un agua, con arco de 2 m de diámetro, tiene muros en concreto pañetado y pintados de forma escalonada con paso 0.25m y contra paso de 0.65m.	Replanteo	m2	\$ 2,659.00			
Excavación manual general	m3			\$ 14,377.00	2.42	\$ 34,792.34			
Placa en concreto 3000 PSI 10 cm malla elec.	m2			\$ 105,295.00	27.32	\$ 2,876,659.40			
Piso cerámica 33.8 x33.8 cm	m2			\$ 50,213.00	24.16	\$ 1,213,146.08			
Teja termoacústica verde-roja(2x0.93m) onduratex	und			\$ 45,255.00	13.00	\$ 588,315.00			
Estructura metálica para teja de fibrocemento	m			\$ 35,940.00	8.50	\$ 305,490.00			
Muro divisorio bloque estriado No. 4	m2			\$ 31,386.00	21.74	\$ 682,457.18			
Pañete liso muros 1:4	m2			\$ 29,164.00	21.74	\$ 634,025.36			
Estuco y vinilo 3 manos	m2			\$ 24,212.00	21.74	\$ 526,368.88			
Mano de obra	Hc			\$ 19,560.00	24.00	\$ 469,440.00			
<b>Total costo directo</b>				<b>\$ 7,394,935.68</b>					
<b>Total Construcción</b>	<b>área</b>		<b>24.16</b>	<b>\$ 306,081.78</b>					
M3	M3: zona dura en concreto ciclópeo con revestimiento en hormigón asfáltico utilizada para parqueaderos del restaurante.	Replanteo	m2	\$ 2,659.00	221.88	\$ 589,978.92	\$ 29,893,627.08	\$ 134,728.80	m2
		Excavación manual general	m3	\$ 14,377.00	88.75	\$ 1,273,959.75			
		Concreto Ciclópeo	m3	\$ 403,746.00	44.28	\$ 17,869,791.96			
		Pavimento asfáltico md-10 60-70 en obra	m3	\$ 210,955.00	22.19	\$ 4,681,091.45			
		Mano de obra	Hc	\$ 19,560.00	280.00	\$ 5,476,800.00			
		<b>Total costo directo</b>				<b>\$ 29,893,627.08</b>			
<b>Total Construcción</b>	<b>área</b>		<b>221.88</b>	<b>\$ 134,728.80</b>					
M4	M4: zona dura en concreto y cerámica de forma escalonada de 18 escalones, paso 0.20m contra paso de 0.25m 5 descensos de 0.60m contrapaso de 0.25m.	Replanteo	m2	\$ 2,659.00	16.40	\$ 43,607.60	\$ 1,825,907.82	\$ 111,335.84	m2
		Excavación manual general	m3	\$ 14,377.00	1.64	\$ 23,578.28			
		Concreto corriente grava común 3000 PSI	m3	\$ 550,734.00	2.38	\$ 1,310,746.92			
		Grava N°7 1/2"	m3	\$ 64,617.00	0.24	\$ 15,508.08			
		Piso cerámica 33.8 x33.8 cm	m2	\$ 50,213.00	2.38	\$ 119,506.94			
		Mano de obra	Hc	\$ 19,560.00	16.00	\$ 312,960.00			
		<b>Total costo directo</b>				<b>\$ 1,825,907.82</b>			
<b>Total Construcción m2</b>	<b>área</b>		<b>16.40</b>	<b>\$ 111,335.84</b>					

30



M5	M5: cobertizo con bases en concreto ciclópeo, estructura en metal con cubierta en teja de zinc soportada en cercha metálica, muros en bloque pañetados y pintados altura de 0.90 m, pisos en cerámica de (0.30x0.30)m, con un rejá metálica de 1.50 de largo.	Replanteo	m2	\$ 2.659,00	11,18	\$ 29.727,62	\$ 3.195.913,34	\$ 285.859,87	m2
		Concreto Ciclópeo	m3	\$ 403.746,00	1,20	\$ 484.495,20			
		Estructura metálica para teja de fibrocemento	m	\$ 35.940,00	6,80	\$ 244.392,00			
		Cubierta sencilla teja aluzinc col 24	m2	\$ 53.941,00	11,18	\$ 603.060,38			
		Piso cerámica 33.8 x33.8 cm	m2	\$ 50.213,00	11,18	\$ 561.381,34			
		Muro divisorio bloque estrado No. 4	m2	\$ 31.386,00	6,60	\$ 207.147,60			
		Pañete liso muros 1:4	m2	\$ 29.164,00	13,20	\$ 384.964,80			
		Estuco y vinilo 3 manos	m2	\$ 24.212,00	13,20	\$ 319.598,40			
		Barra lisa cuadrada 1/2" x 6 m	un	\$ 24.053,00	2,00	\$ 48.106,00			
		Mano de obra	Hc	\$ 19.560,00	16,00	\$ 312.960,00			
		<b>Total costo directo</b>				<b>\$ 3.195.913,34</b>			
		<b>Total Construcción</b>	área		11,18	\$ 285.859,87			
M6	M6: cuarto frío de (2.85x2.40) m 2.20 de altura en poliuretano, piso en concreto con puerta en acero inoxidable con revestimiento en poliuretano, soportado en base de concreto, el sistema de refrigeración se encuentra en el interior.	Colización1 ( Este cuarto frío con dimensiones: Frente 2.85 mt - Fondo 2.40 mt - Alto 2.30 mt)	un	\$	16.200.000,00	\$ 16.060.000,00	\$ 16.060.000,00	un	
		* Cuarto Frío	un	\$	16.000.000,00				
		* Cuarto Frío Para Refrigeración	un	\$	16.000.000,00				
		MEDIA ARITMETICA		\$	16.056.666,67				
		DESVIACION ESTANDAR		\$	115.470,05				
		COEFICIENTE DE VARIACION		0.72%					
		<b>Total costo directo</b>			<b>\$ 16.060.000,00</b>				
Total unidad	unidad	1,00	\$ 16.060.000,00						
Fuente *: <a href="https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-472239638-cuarto-frio-para-refrigeracion-_JM?position=2&amp;type=item&amp;tracking_id=969031c-2972-4cb0-be05-c7f161c82ed">https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-472239638-cuarto-frio-para-refrigeracion-_JM?position=2&amp;type=item&amp;tracking_id=969031c-2972-4cb0-be05-c7f161c82ed</a> Fuente *: <a href="https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-472239638-cuarto-frio-para-refrigeracion-_JM?position=2&amp;type=item&amp;tracking_id=969031c-2972-4cb0-be05-c7f161c82ed">https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-472239638-cuarto-frio-para-refrigeracion-_JM?position=2&amp;type=item&amp;tracking_id=969031c-2972-4cb0-be05-c7f161c82ed</a>									
M7	M7: muro en bloque pañetado y pintado cada 3 m con columna de (0.30x0.30)m.	Replanteo	m2	\$ 2.659,00	11,34	\$ 30.153,06	\$ 5.987.625,82	\$ 264.013,48	m
		Columna 40 cm x 30 cm	m	\$ 204.295,00	12,00	\$ 2.451.540,00			
		Muro divisorio bloque estrado No. 4	m2	\$ 31.386,00	33,98	\$ 1.066.496,28			
		Pañete liso muros 1:4	m2	\$ 29.164,00	33,98	\$ 990.992,72			
		Estuco y vinilo 3 manos	m2	\$ 24.212,00	33,98	\$ 822.723,76			
		Mano de obra	Hc	\$ 19.560,00	32,00	\$ 625.920,00			
		<b>Total costo directo</b>			<b>\$ 5.987.625,82</b>				
		<b>Total Construcción</b>	metros		22,68	\$ 264.013,48			

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA  
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU  
5-095**

ANEXO	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem
T1	Tanque de gas propano de 500 gls	Mano de obra	Hc	\$ 19.560,00	12,00	\$ 234.720,00	\$ 1.122.132,00	\$ 1.122.132,00	un
		Cargador frontal AE-60+martillo+combustible	H	\$ 143.990,00	6,00	\$ 863.940,00			
		Herramienta menor	%		10,00	\$ 23.472,00			
		<b>Total costo directo</b>				<b>\$ 1.122.132,00</b>			
		<b>Total Construcción</b>		un		1,00			



**16.3. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.**

**I. CONSIDERACIONES**

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

**II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES**

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 1.122.132	
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 180.074	
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	\$ 0,00	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	
<b>VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE</b>	<b>\$ 1.302.206</b>	

Bogotá, D.C., 26 de octubre de 2020

Cordialmente,

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

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



**ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALUOS**

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.  
COMITÉ TECNICO DE AVALUOS CORPORATIVOS  
ACTA N° TCBG-5-095**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 26 de octubre de 2020, 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 BOGOTA D.C.:

**MIEMBROS COMITÉ AVALUOS**

DIEGO MONROY RODRIGUEZ.  
JUAN PABLO CASTRO LOZANO.  
JOSE FELIX ZAMORA MORENO.  
OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ.

Actúo como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo
1	TCBG-5-095

**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 inmuebles.

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

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



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO TCBG-5-095**

**COMITÉ DE AVALÚOS**

**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**

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

**JUAN PABLO CASTRO LOZANO**

Miembro Comité  
RAA AVAL-1020794859

**JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO**

Director del proyecto  
RAA AVAL-80095537

**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**

Perito evaluador  
RAA AVAL-1014242133

34