



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 202250000017551

Bogotá D.C., 17/03/22

Señores:

**ANGGIE DANIELA SOSA ROMERO (C.C. No. 1.032.460.007)**  
**ELSA MILENA SOSA ROMERO (C.C. No. 52.441.656)**  
**HELVER ELIECER SOSA ROMERO (C.C. No. 79.183.840)**  
**MILDRED YAMILE SOSA ROMERO (C.C. No. 52.188.970)**  
**JENNY MARLENNE SOSA ROMERO (C.C. No. 52.082.827)**  
**DERLY ESPERANZA MUNEVAR MONTOYA (C.C. No. 39.724.707)**  
**WILSON ALIRIO MUNEVAR MONTOYA (C.C. No. 79.182.856)**  
**ANA LUCRECIA SOSA MUNEVAR (C.C. No. 20.945.302)**  
**ANA YOLANDA SOSA MUNEVAR (C.C. No. 20.945.777)**  
**BLANCA LIGIA SOSA MUNEVAR (C.C. No. 20.945.303)**  
**ELVA JANETH SOSA MUNEVAR (C.C. No. 20.946.448)**  
**GLORIA INES SOSA MUNEVAR (C.C. No. 41.542.553)**  
**HILDA MARIA SOSA MUNEVAR (C.C. No. 41.430.087)**  
**JULIO CESAR SOSA MUNEVAR (C.C. No. 3.178.536)**  
**LIBIA JUDITH SOSA MUNEVAR (C.C. No. 20.946.065)**  
**LUZ MIRIAM SOSA MUNEVAR (C.C. No. 20.945.304)**  
**ROSA ELENA SOSA MUNEVAR (C.C. No. 20.946.066)**

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

**ASUNTO:** Notificación por AVISO del alcance de Oferta Formal de Compra No. 202250000004511 del 14 de febrero del 2022. Predio TCBG-3-189.

Respetados señores:

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

En virtud de lo anterior, el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, el día 14 del mes de febrero del año 2022 expidió el alcance de Oferta Formal de Compra No. 202250000004511 por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un predio denominado La Cabaña ubicado en la Vereda La Puerta, Municipio de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca,

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000017551**

localizado en las siguientes abscisa Inicial K013+716,86 y Final K013+736,44; localizado en el margen Derecho, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. **157-17825** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá e identificado con la Cédula Catastral No. 25-290-00-01-00-00-0002-0089-0-00-00-0000, cuyos titulares del derecho real de dominio son los señores **ANGGIE DANIELA SOSA ROMERO** identificada con cedula de ciudadanía No. 1.032.460.007, **ELSA MILENA SOSA ROMERO** identificada con cedula de ciudadanía No. 52.441.656, **HELVER ELIECER SOSA ROMERO** identificado con cedula de ciudadanía No. 79.183.840, **MILDRED YAMILE SOSA ROMERO** identificada con cedula de ciudadanía No. 52.188.970, **JENNY MARLENNE SOSA ROMERO** identificada con cedula de ciudadanía No. 52.082.827, **DERLY ESPERANZA MUNEVAR MONTOYA** identificada con cedula de ciudadanía No. 39.724.707, **WILSON ALIRIO MUNEVAR MONTOYA** identificado con cedula de ciudadanía No. 79.182.856, **ANA LUCRECIA SOSA MUNEVAR** identificada con cedula de ciudadanía No. 20.945.302, **ANA YOLANDA SOSA MUNEVAR** identificada con cedula de ciudadanía No. 20.945.777, **BLANCA LIGIA SOSA MUNEVAR** identificada con cedula de ciudadanía (C.C. No. 20.945.303, **ELVA JANETH SOSA MUNEVAR** identificada con cedula de ciudadanía No. 20.946.448, **GLORIA INES SOSA MUNEVAR** identificada con cedula de ciudadanía No. 41.542.553, **HILDA MARIA SOSA MUNEVAR** identificada con cedula de ciudadanía No. 41.430.087, **JULIO CESAR SOSA MUNEVAR** identificado con cedula de ciudadanía No. 3.178.536, **LIBIA JUDITH SOSA MUNEVAR** identificada con cedula de ciudadanía No. 20.946.065, **LUZ MIRIAM SOSA MUNEVAR** identificada con cedula de ciudadanía No. 20.945.304, **ROSA ELENA SOSA MUNEVAR** identificada con cedula de ciudadanía No. 20.946.066) en calidad de titulares inscritos.

Que el día 17 del mes de febrero del año 2022, se envió la citación con radicado No. 202250000004521, para la notificación personal del alcance de Oferta arriba indicada, a la dirección del inmueble denominado La Cabaña ubicado en la Vereda La Puerta, Municipio de Fusagasugá, a través de la empresa de correo certificado 4-72, con número de guía CU001821444CO, citación que fue recibida en su lugar de destino el día 25 de febrero del año 2022 y donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal, así las cosas y transcurridos cinco (5) hábiles días siguientes al recibo de dicha comunicación sin que a la fecha se haya podido realizar la notificación personal al titular inscrito de dicho inmueble, y de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 de la ley 1437 de 2011, se procederá a notificar mediante aviso a través del envío integro de la misma, junto con el avalúo comercial correspondiente.

Así mismo, y en virtud de lo consignado en el artículo 69 ibidem, se emite el presente Aviso ante la imposibilidad de notificar a los titulares inscritos en consecuencia, y en virtud a lo consignado en el artículo 69 ibidem, se procede a publicar el presente aviso junto con la copia íntegra de la oferta formal de compra en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.

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

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202250000017551**

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

Atentamente,

**FRANCOIS REGIS LE MIERE**

Director de Proyecto  
VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

Aprobó: SN

**[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |**

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

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000004511**

Bogotá D.C.,  
Señores:

14 FEB 2022

**ANGGIE DANIELA SOSA ROMERO (C.C. No. 1.032.460.007)**  
**ELSA MILENA SOSA ROMERO (C.C. No. 52.441.656)**  
**HELVER ELIECER SOSA ROMERO (C.C. No. 79.183.840)**  
**MILDRED YAMILE SOSA ROMERO (C.C. No. 52.188.970)**  
**JENNY MARLENNE SOSA ROMERO (C.C. No. 52.082.827)**  
**DERLY ESPERANZA MUNEVAR MONTOYA (C.C. No. 39.724.707)**  
**WILSON ALIRIO MUNEVAR MONTOYA (C.C. No. 79.182.856)**  
**ANA LUCRECIA SOSA MUNEVAR (C.C. No. 20.945.302)**  
**ANA YOLANDA SOSA MUNEVAR (C.C. No. 20.945.777)**  
**BLANCA LIGIA SOSA MUNEVAR (C.C. No. 20.945.303)**  
**ELVA JANETH SOSA MUNEVAR (C.C. No. 20.946.448)**  
**GLORIA INES SOSA MUNEVAR (C.C. No. 41.542.553)**  
**HILDA MARIA SOSA MUNEVAR (C.C. No. 41.430.087)**  
**JULIO CESAR SOSA MUNEVAR (C.C. No. 3.178.536)**  
**LIBIA JUDITH SOSA MUNEVAR (C.C. No. 20.946.065)**  
**LUZ MIRIAM SOSA MUNEVAR (C.C. No. 20.945.304)**  
**ROSA ELENA SOSA MUNEVAR (C.C. No. 20.946.066)**

Predio denominado La Cabaña  
Vereda La Puerta  
Municipio de Fusagasugá  
Departamento de Cundinamarca

**REFERENCIA:** Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 4 del 18 de octubre de 2016 "Realización de los Estudios, Diseños, Construcción, Operación, Mantenimiento, Gestión Social, Predial y Ambiental de la ampliación tercer carril - doble calzada Bogotá - Girardot"

**ASUNTO:** Oficio por el cual se dispone realizar **ALCANCE A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA** No. 202150000032771 del 09 de agosto de 2021, notificada el 27 de septiembre de 2021, de una franja de terreno junto con sus construcciones anexas y especies ubicada en la abscisa Inicial K013+716,86 y Final K013+736,44; localizada en el margen Derecho del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT**,

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000004511**

Unidad Funcional 3, a segregarse del Predio denominado La Cabaña ubicado en la Vereda La Puerta, Municipio de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-290-00-01-00-00-0002-0089-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-17825** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-3-189**.

Respetados señores:

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

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

El día 27 de septiembre de 2021, se notificó la Oferta Formal de Compra No. 202150000032771 del 09 de agosto de 2021, emitida por el Concesionario, registrada en la anotación No. 011 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 157-17825 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Fusagasugá; debido a un ajuste realizado en la ficha técnica predial y en el Avalúo Comercial Corporativo TCBG-3-189, en cuanto al área de terreno requerida.

Así las cosas, mediante el presente, el Concesionario se permite dar alcance a la Oferta Formal de Compra No. 202150000032771 del 09 de agosto de 2021, en los siguientes términos:

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere por motivos de utilidad pública y de conformidad al artículo 58 de la ley 388 de 1997, un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. TCBG-3-189, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado La Cabaña, Vereda La Puerta, Municipio de Fusagasugá,

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202250000004511**

Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. 25-290-00-01-00-00-0002-0089-0-00-00-0000 y Matrícula Inmobiliaria No. 157-17825 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, dicho terreno cuenta con un área requerida de **CIENTO VEINTISÉIS COMA VEINTISÉIS METROS CUADRADOS (126,26 M<sup>2</sup>)**, junto con sus construcciones anexas, cultivos y especies que allí se encuentren.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.**, el 03 de diciembre de 2021, por la suma de **TREINTA Y SEIS MILLONES CIENTO VEINTIDÓS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$36.122.848,00)** correspondiente al avalúo del área de terreno junto con sus construcciones anexas, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	m2	126,26	\$ 148.000	\$ 18.686.480
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 18.686.480</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	un	1,00	\$ 1.991.900	\$ 1.991.900
M2	m	14,83	\$ 345.400	\$ 5.122.282
M3	m	1,68	\$ 434.500	\$ 729.960
M4	m	3,79	\$ 97.300	\$ 368.767
M5	un	1,00	\$ 581.700	\$ 581.700
M6	m2	8,46	\$ 126.200	\$ 1.067.652
M7	m2	5,72	\$ 352.700	\$ 2.017.444
M8	Un	1,00	\$ 768.400	\$ 768.400
M9	Un	1,00	\$ 498.200	\$ 498.200
M10	m2	29,50	\$ 94.800	\$ 2.796.600
M11	Un	1,00	\$ 781.300	\$ 781.300
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 16.724.205</b>
<b>CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				
PASTO NATURAL	m2	82,24	\$ 245	\$ 20.149
ACOBO (D= 0.40-0.60)	un	1,00	\$ 130.904	\$ 130.904
PALMA BOTELLA (D=0.40-0.60)	un	1,00	\$ 134.800	\$ 134.800
MAMONCILLO (D=0.40-0.60 )	un	1,00	\$ 110.792	\$ 110.792
MANGO (D= 0.20-0.40 )	un	3,00	\$ 64.000	\$ 192.000
DURANTA (D=0.10-0.20 )	un	7,00	\$ 3.324	\$ 23.268
PALMA (D=0.10-0.20)	un	1,00	\$ 16.850	\$ 16.850
MANGO ( D= 0.10-0.20)	un	1,00	\$ 16.000	\$ 16.000
PALMA AREKA (D=0.20-0.40)	un	1,00	\$ 67.400	\$ 67.400
<b>TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				<b>\$ 712.163</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 36.122.848</b>

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000004511**

Adicionalmente, se reconoce la suma de **VEINTITRÉS MIL QUINIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$23.500,00)**, que corresponde al valor de daño emergente (Traslado de Servicios Públicos), en aplicación del resarcimiento económico de que trata la Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, que será objeto de reconocimiento adicional así:

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$0	
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 23.500	traslado servicios publicos
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$0	
5. Impuesto Predial	\$0	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$0	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$0	
LUCRO CESANTE		
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$0	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$0,00	
<b>VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE</b>	<b>\$ 23.500</b>	

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

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la ley 1882 de 2018, a partir de la notificación de la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual el(la)(los) propietario(a)(s) tendrá(n) un término de **quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad**, bien sea aceptándola o rechazándola, con ocasión de lo cual deberá manifestarlo al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000004511**

Nº21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse a los números telefónicos 3216990250 - 3104527758 o a los correos electrónicos [correspondencia@consorcioruta40.com](mailto:correspondencia@consorcioruta40.com) y [predial@consorcioruta40.com](mailto:predial@consorcioruta40.com).

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

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

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

En la presente oferta se incluye la solicitud de un permiso de intervención voluntaria sobre el inmueble objeto de oferta, en los términos del artículo 27 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018, del cual se hará uso en el evento de requerirse, **CONSTITUYÉNDOSE EN ENTREGA ANTICIPADA** que se hace efectiva con la firma del presente acuerdo y la entrega material del predio.

Por lo anterior, y atendiendo a lo establecido en el numeral 8.5 (c) del Apéndice 7 Gestión Predial del Contrato de Concesión APP No. 4 el 18 de octubre de 2016, mediante el presente escrito solicitamos a la vez su aceptación para suscribir un permiso de intervención voluntaria que facilite la ejecución de las obras civiles propias del proceso constructivo del proyecto,

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





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000004511**

conforme a lo establecido por el artículo 27 de la ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018.

Que sobre el inmueble objeto de adquisición parcial existen las siguientes limitaciones, medidas cautelares y/o gravámenes, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-17825 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá:

- Medida cautelar, consistente en la Oferta Formal de Compra en Bien Rural, constituida mediante oficio No. 32771 del 28 de septiembre de 2021, proferida por la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI, debidamente registrado en la anotación No. 011.

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

Contra el presente comunicado no procede recurso alguno, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61 de la Ley 388 de 1997 en concordancia con el inciso primero del artículo 13 de la Ley 9 de 1989 y artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000004511**

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-3-189, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el 03 de diciembre de 2021, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,

**FRANCOIS REGIS LE MIERE**

Director de Proyecto

**VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**

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

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |

UNIDAD FUNCIONAL:	3
PREDIO No. :	TCBG-3-189
NOMBRE PROPIETARIO:	DERLY ESPERANZA MUNEVAR MONTOYA Y OTROS
DIRECCION PREDIO:	LA CABANA


No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UN
	N/A		

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UN
1	M1: portón a 2 alas de 3,70m ancho por 2,50m alto; con marco en tubo metálico de 1,5", tiene una puerta interna de 0,60m ancho por 1,90m alto, por cada hoja tiene dos secciones de 11 tubos metálicos verticales de 1" y 3 tubos metálicos horizontales de 1", está soportado sobre dos columnas en piedra y cemento de 0,50m largo por 0,50m ancho por 2,50m alto	1	un
2	M2: cerramiento frontal en muro de piedra y cemento de 1,50m alto por 0,40m ancho, con una viga intermedia de ferroconcreto, malla eslabonada en la parte superior de 1,00m alto soportada en postes de concreto de 0,10m largo por 0,10m ancho por 1,30m alto separados cada 1,80m, con 3 hilos de alambre púas.	14,83	m
3	M3: cerramiento lateral en muro de ladrillo macizo a la vista de 0,50m alto, malla eslabonada en la parte superior de 1,50m alto soportada en postes de concreto de 0,15m largo por 0,10m ancho por 1,50m alto con bases en concreto de 0,25m largo por 0,25m ancho por 0,50m alto separados cada 1,50m.	1,68	m
4	M4: cerca lateral en malla eslabonada y 4 hilos de alambre de púas soportada sobre postes en cemento de 1,50m alto separados cada 2,50m	3,79	m
5	M5: portón metálico de 0,90m ancho por 1,80m alto; con marco en ángulo metálico de 1", tiene 7 varillas verticales de 0,5" y dos diagonales de 0,5"	1	un
6	M6: Entrada en asfalto	8,46	m2
7	M7: Entrada en 2 cintas de piedra pisada y concreto de 0.70 mts de ancho con separación de 0.70 mts en pasto natural.	5,72	m2
8	M8: Caja de desagüe con tapa en concreto de 0.60 mts x 0.60 mts con 2 mts de profundidad, al interior cuenta con revestimiento en concreto.	1	und
9	M9: estufa en bloque de 1.90 mts de largo x 0.70 mts de ancho x 0.90 mts de alto, con lavaplatos de 1.10 mts de largo anclado a la estufa cuenta con llave de acero.	1,00	und
10	M10: placa de concreto y piedra pisada	29,50	m2
11	M11: Portón de 2 hojas de tubo metálico de 3.00 mts de ancho por 1.50 mts de alto soportado en tubos circulares	1	und

No.	DESCRIPCION CULTIVOS Y ESPECIES	CANTIDAD	UN
1	PASTO NATURAL	82,24	m2
2	ACOBO (D= 0.40-0.60)	1	und
3	PALMA BOTELLA (D=0.40-0.60)	1	und
4	MAMONCILLO (D=0.40-0.60 )	1	und
5	MANGO (D= 0.20-0.40 )	3	und
6	DURANTA (D=0.10-0.20 )	7	und
7	PALMA (D=0.10-0.20)	1	und
8	MANGO ( D= 0.10-0.20)	1	und
j	PALMA AREKA (D=0.20-0.40)	1	und



MELISSA SANTANA BARRIOS  
MP: 25222-340154 CND  
REPRESENTANTE DEL CONCESIONARIO

Acobo  
15-12-2014


	<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>	<b>CÓDIGO</b> C40-00001-A0	
	<b>REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL</b>	<b>FECHA:</b> 2018-01-07	Página 1 de 5

Fecha	15/10/2021
Predio	TCBG-3-189

	
<b>Descripción</b> Vista del área requerida	<b>Descripción</b> Vista del área requerida

	
<b>Descripción</b> Vista del M1 Portón	<b>Descripción</b> Vista M2 cerca Lateral.

10

	<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>		<b>CÓDIGO</b> C40-00001-A0	
	<b>REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL</b>		<b>FECHA:</b> 2018-01-07	Página 2 de 5

Fecha	15/10/2021
Predio	TCBG-3-189



Descripción  
Vista de M3 cerramiento lateral



Descripción  
Vista de M4 cerca lateral




Descripción  
Vista del M5 portón.



Descripción  
Vista M6 entrada en asfalto.

Ⓟ

	<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>	<b>CÓDIGO</b> C40-00001-A0	
	<b>REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL</b>	<b>FECHA:</b> 2018-01-07	Página 3 de 5

Fecha	15/10/2021
Predio	TCBG-3-198



Descripción  
Vista de M7 entrada de 2 cintas



Descripción  
Vista de M8 caja de desagüe




Descripción  
Vista de M9 Estufa



Descripción  
Vista de M10 placa de concreto

4

	<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>		<b>CÓDIGO</b> C40-00001-A0	
	<b>REGISTRO FOTOGRAFICO FICHA PREDIAL</b>		<b>FECHA:</b> 2018-01-07	Página 4 de 5

Fecha	15/10/2021
Predio	TCBG-3-198



Descripción  
Vista de M11 portón



Descripción  
Vista de Acobo




Descripción  
Vista de Palma Botella



Descripción  
Vista de Duranta

4

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

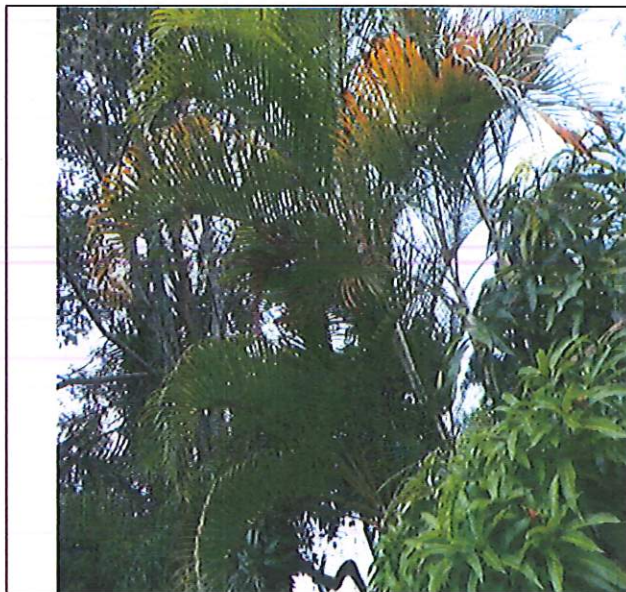
Fecha	15/10/2021
Folio	TCBG-3-198



Descripción  
Vista de Mamoncillo



Descripción  
Vista de mango



Descripción  
Vista de Palma



Descripción  
Vista contador de agua

4



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

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

**CERTIFICADO No.:GCM-012020-10930**  
**FECHA DE EXPEDICIÓN: 29/10/2021**

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

**CERTIFICA**

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

INFORMACIÓN FÍSICA		INFORMACIÓN ECONÓMICA	
DEPARTAMENTO: 25-CUNDINARMARCA		AVALÚO:	
MUNICIPIO: 290-FUSAGASUGÁ		\$ 54738000	
NÚMERO PREDIAL: 252900001000000020089000000000			
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR: 25290000100020089000			
DIRECCIÓN: LA CABANA			
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 157-17825			
ÁREA DE TERRENO (m <sup>2</sup> ): 330			
ÁREA CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> ): 123			
INFORMACIÓN JURÍDICA			
NUMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DEL PROPIETARIO	TIPO DE DOCUMENTO	NUMERO DE DOCUMENTO
1	SOSA ROMERO HELVER-ELIEGER	C	000003183840
2	SOSA ROMERO YENNY-MARLENNE	C	000052082827
3	SOSA ROMERO MILDRED-YAMILE	C	000052188970
4	SOSA ROMERO ELSA-MILENA	C	000052441656
5	SOSA ROMERO ANGIE-DANIELA	C	001032460007
-	-	-	-
<b>TOTAL DE PROPIETARIOS: 5</b>			


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



**NOMBRE Y APELLIDOS**  
**DIRECTOR DE INFORMACIÓN Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL**

GESTIÓN DOCUMENTAL:

Original Destinatario

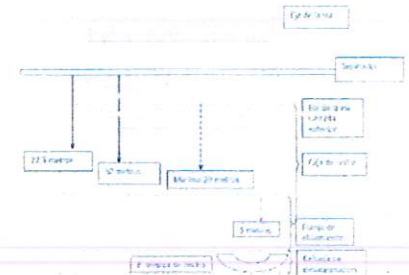
Elaboró: Edgar Sebastian Cubillos Hortua – Contratista 



	<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: 19 DE JUNIO DE 2018

RADICACION: 118

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO	
Propietario: JOSE VICENTE SOSA VARGAS Número Catastral: 00-01-0002-0089-000 Número Matricula Inmobiliaria: 157 - 17825 Área del predio: 330 m <sup>2</sup> Clasificación del Suelo: SUB-URBANO No. 03 Localización: VEREDA LA PUERTA Dirección: LA CABANA Datos del solicitante: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI Numero de recibo: 08-2018012965	
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	
Georeferenciado: NO Detalles del Entorno: NO Curvas de nivel: NO Localización del predio: NO Cuadro de coordenadas: NO Cuadro de mojones y distancias: NO Cuadro de áreas: NO Identificación de Vecinos de los predios colindantes: NO	
DEFINICIÓN	
<b>AFECTACIONES HIDRICAS</b> Ronda Hídrica:	NINGUNA
<b>AFECTACIONES VIALES</b> Plan Vial:	<p style="text-align: center;"><b>VIA PANAMERICANA</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Faja de retiro forzoso desde borde de vía (Ley 1228 de 2008);</li> <li>Arteriales o de primer orden: Las vías que conforman el sistema Nacional de Carreteras o red vía Nacional. 60 metros.</li> <li>Franja de aislamiento (Decreto 4066 de 2008). 05 metros.</li> <li>Calzada de desaceleración de ingreso al predio (Decreto 4066 de 2008). 08 metros.</li> </ol> <p style="text-align: center;">DOBLE CALZADA</p>  <p style="text-align: center;"><b>NOTA: SE DEBE PARAMENTAR MÍNIMO 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

4

4

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

FECHA: 19 DE JUNIO DE 2018

RADICACION: 118

#### 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).
- Si este concepto de uso del suelo permite una actividad comercial deberá cumplir con lo siguiente:
  - a. Los requisitos exigidos en la ley 232 del 95.
  - b. La actividad comercial se deberá desarrollar en el interior del establecimiento y no en el espacio público.
- Los usos que se pueden ejercer en el predio son los autorizados por la respectiva licencia de construcción.
- Predio parcialmente construido.

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

##### FOTOGRAFIA AEREA DEL PREDIO DE ESTUDIO



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

##### ARTÍCULO 316 – ZONAS SUB-URBANAS

**DEFINICION:** El suelo suburbano lo constituyen las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos de suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la ley 99 de 1993 y la ley 142 de 1994.

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

**PARAGRAFO 1:** En la zona rural se establece una categoría de zona suburbana. Para esta zona se le asigna el uso de vivienda campestre, recreacional y turística, de acuerdo a lo establecido en el plano de zonificación del suelo rural (Plano No. 12).

φ

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

FECHA: 19 DE JUNIO DE 2018

RADICACION: 118

**8. CORREDORES VIALES DE SERVICIOS RURALES**

Esta actividad se encuentra aledaña a las vías de primer orden y puede ser objeto a desarrollos diferentes al uso principal. Se refiere específicamente a la franja paralela a la vía Panamericana, en el tramo comprendido por la proyección de la vía variante y el Plan de Chinautas en las veredas La Puerta y El Triunfo que debe caracterizarse por un ancho de 200 metros a partir del borde de la vía, calzada de desaceleración y parqueo y aislamiento ambiental de 15 metros. (ver plano No. 12)

**USO PRINCIPAL:** Servicios de ruta: Paradores, restaurantes y estacionamientos, centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías y ciclovías.

**USO COMPATIBLE:** Terminal de transportes terrestre, de pasajeros y de carga.

**USO CONDICIONADO:** Comercio de insumos agropecuarios, agroindustria, industria, establecimiento de vallas y avisos (según lo dispuesto en la ley 140 de 1997), estaciones de servicio, depósitos de gas, centros vacacionales.

Estos usos quedan condicionados al trámite de la licencia ambiental ante la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR.

**USO PROHIBIDO:** Minería y Parcelaciones.

**ÁREA MÍNIMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA:** El área mínima del predio sobre el cual se desarrollará será de (1) una hectárea.

**ÍNDICE DE OCUPACIÓN:** El índice máximo de ocupación será del 20% del área del predio, y el restante 80% es el área a reforestar con especies nativas.

**ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN:** El índice máximo de construcción será del 30% del área del lote.

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

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

**OBSERVACIONES**

- Presentar anteproyecto. Para solicitar proceso de otorgamiento según resolución 1002 de 2010 en sus planes topográficos según 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 detallado de amenazas y riesgo por fenómeno de remoción en masa e inundaciones ambientales que exhiben las montañas de mitigación de riesgos, en predios ubicados en zonas de amenaza de origen pedológico e hidrológico y permitir la viabilidad de futuros desarrollos.

Arq. FABIO H. SABOGAL RUIZ  
PROFESIONAL UNIVERSITARIO

Arq. TANIA B. GUALTEROS GIL  
DIRECCIÓN DE INFORMACIÓN Y PLANEACIÓN TERRITORIAL  
DIRECTORA

4

**SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN**

GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

CÓDIGO GCSP-F-185

VERSIÓN 001

FECHA 18/02/2015

FICHA PREDIAL

PROYECTO DE CONCESIÓN

AMPLIACION TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDÓT

UNIDAD FUNCIONAL

3

CONTRATO No.:

APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016

PREDIO No.

TCBG-3-189

SECTOR O TRAMO

TÚNEL COSTADO BOGOTÁ-JAIBANÁ

ABSC. INICIAL  
ABSC. FINAL

K013+716,86  
K013+736,44

MARGEN  
LONGITUD EFECTIVA

Derecha  
19,58

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

DERLY ESPERANZA MUNEVAR MONTOYA Y OTROS

CEDULA  
DIRECCION / EMAIL  
DIRECCION DEL PREDIO

39.724.707  
3022133522  
LA CABANA

MATRICULA INMOBILIARIA  
157-17825  
CEDULA CATASTRAL  
25290001000000020089000000000

VEREDA/BARRIO:

LA PUERTA  
FUSAGASUGÁ

CLASIFICACION DEL SUELO

SUBURBANO  
NORTE  
SUR

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

RESIDENCIAL  
0 - 7 % Plata

Predio requerido para:

TERCER CARRIL

TOPOGRAFIA

COUNTANTES

LONGITUD  
19,58  
19,51  
6,39  
6,47

INCO ahora AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (MJ 1 - 3)  
DERLY ESPERANZA MUNEVAR MONTOYA Y OTROS (MJ 5-8)  
EISON YEGICIR RODRIGUEZ (MJ 3-5)  
VIA DE ACCESO (MJ 8 - 1)

**INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES**

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
PASTO NATURAL	82,24		m2
ACOB0 (D= 0.40-0.60)	1		und
PALMA BOTELLA (D=0.40-0.60)	1		und
MAMONCILLO (D=0.40-0.60)	1		und
MANGO (D= 0.20-0.40)	3		und
DURANTA (D=0.10-0.20)	7		und
PALMA (D=0.10-0.20)	1		und
MANGO (D= 0.10-0.20)	1		und
PALMA AREKA (D=0.20-0.40)	1		und

**ITEM**

N/A

**DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES**

TOTAL AREA CONSTRUIDA

CANTIDAD

0

UNID

m2

**ITEM**

M1:

1

M2:

2

M3:

3

M4:

4

M5:

5

de 0,5"

de 0,5"

de 0,5"

de 0,5"

de 0,5"

de 0,5"

de 0,5"

de 0,5"

de 0,5"

de 0,5"

de 0,5"

de 0,5"

de 0,5"

de 0,5"

de 0,5"

de 0,5"

de 0,5"

de 0,5"

de 0,5"

de 0,5"

de 0,5"

de 0,5"

de 0,5"

de 0,5"

de 0,5"

de 0,5"

de 0,5"

de 0,5"

de 0,5"

de 0,5"

de 0,5"

AREA TOTAL TERRENO

AREA REQUERIDA

AREA REMANENTE

AREA SOBRANTE

AREA TOTAL REQUERIDA

329,62

126,26

0,00

203,36

126,26

m<sup>2</sup>

m<sup>2</sup>

m<sup>2</sup>

m<sup>2</sup>

m<sup>2</sup>

m<sup>2</sup>

m<sup>2</sup>

m<sup>2</sup>

m<sup>2</sup>

m<sup>2</sup>

m<sup>2</sup>

m<sup>2</sup>

m<sup>2</sup>

m<sup>2</sup>

m<sup>2</sup>

m<sup>2</sup>

m<sup>2</sup>

FECHA DE ELABORACION:

15/10/2021

Elaboró:

Ing. Melissa Santana Barríos

M.P.: 25222-340154 CND

Revisó:

Ing. Andrés Hernández Guevaré Cedeo

M.P.: 2531-319866 CND

**OBSERVACIONES:**

- El nombre del predio es tomado del certificado catastral, el área total del predio es tomada de la Escritura Pública No 2354 del 10/10/2006 de la Notaría 2 de Fusagasugá.
- La información de la vereda es tomada del Certificado de uso del suelo expedido por la secretaría de planeación del municipio de Fusagasugá.
- La clasificación de uso del suelo es tomada del certificado de uso del suelo expedido por la secretaría de planeación del municipio de Fusagasugá.
- Se registra en el FMI 157-17825 en su anotación No. 007 compraventa parcial de 190,38 m2 en favor de la INCO ahora AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI, área actualmente requerida por el proyecto e identificada con FMI 157-100629 y TCBG-3-189-1.
- El número de contacto pertenece a la señora Hilda zosa una de la propietarias.



**SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN**  
**GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE**

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

**PROCESO**  
**FORMATO**

**FICHA PREDIAL**

**PROYECTO DE CONCESIÓN** AMPLIACION TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT  
**CONTRATO No.:** APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016  
**PREDIO No.** TCBG-3-189  
**ABSC. INICIAL** K013+716,86  
**ABSC. FINAL** K013+736,44

**UNIDAD FUNCIONAL** 3  
**SECTOR O TRAMO** TÚNEL COSTADO BOGOTÁ-JAIBANÁ  
**MARGEN LONGITUD EFECTIVA** Derecha 19,58

**NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO** DERLY ESPERANZA MUNEVAR MONTOYA Y OTROS  
**CEDULA DIRECCION / EMAIL** 39.724.707 3022133522 LA CABANA  
**DIRECCION DEL PREDIO** MATRICULA INMOBILIARIA 157-17825  
 CEDULA CATASTRAL 25290000100000000200890000000000

**VEREDA/BARRIO:** LA PUERTA  
**MUNICIPIO:** FUSAGASUGÁ  
**DPTO:** CUNDINAMARCA  
**Clasificación del Suelo** SUBURBANO NORTE  
**Actividad Económica del Predio** RESIDENCIAL SUR  
**Topografía** 0 - 7 % Plana OCCIDENTE  
**Predio requerido para:** TERCER CARRIL

**INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES**  
**DESCRIPCION** CANT DENS UN  
 TOTAL AREA CONSTRUIDA 0 m2

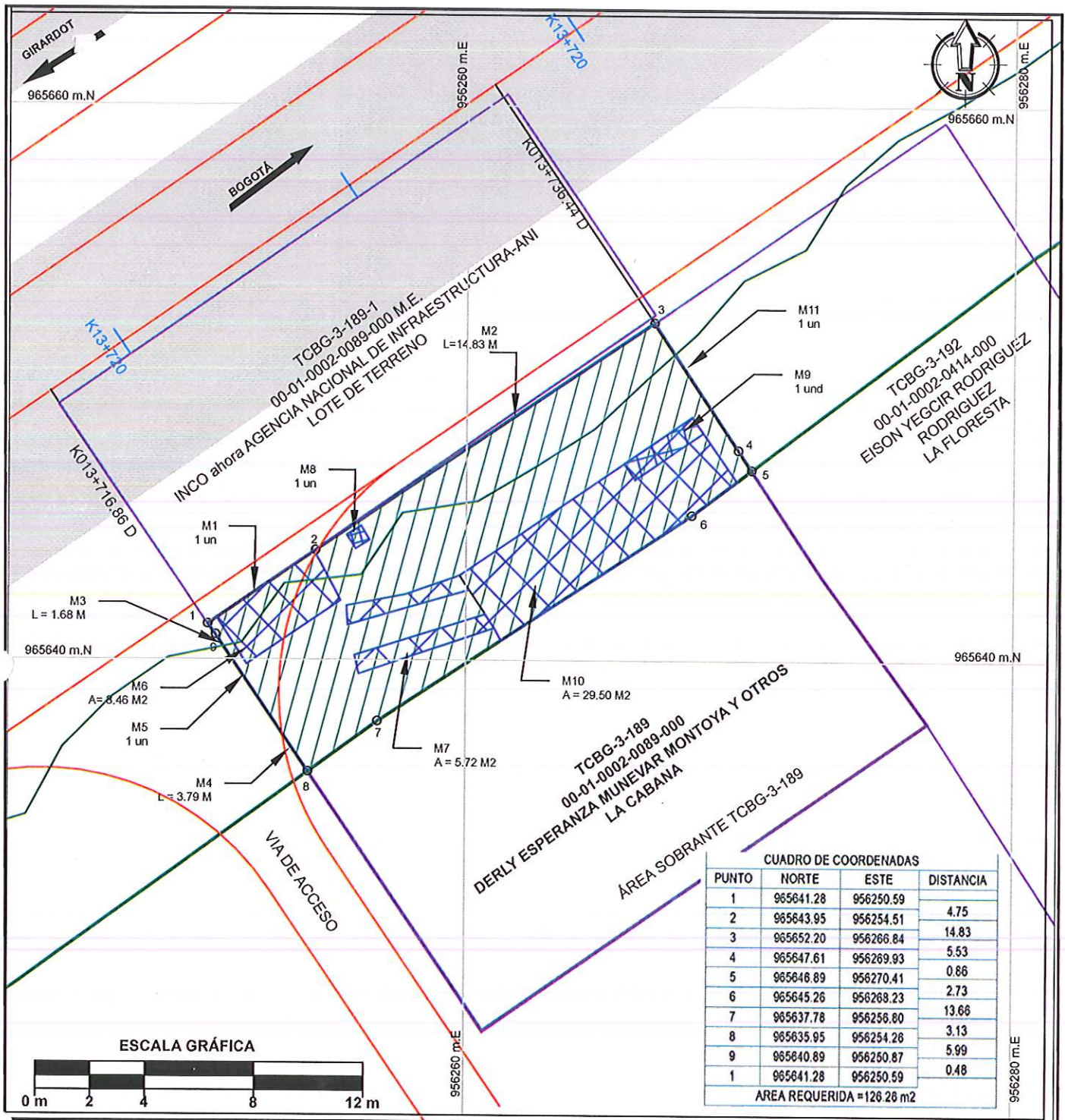
ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
6	M6: Entrada en asfalto	8,46	m2
7	M7: Entrada en 2 cintas de piedra pisada y concreto de 0.70 mts de ancho con separación de 0.70 mts en pasto natural.	5,72	m2
8	M8: Caja de desagüe con tapa en concreto de 0.60 mts x 0.60 mts con 2 mts de profundidad, al interior cuenta con revestimiento en concreto.	1,00	und
9	M9: estufa en bloque de 1.90 mts de largo x 0.70 mts de ancho x 0.90 mts de alto, con lavaplatos de 1.10 mts de largo anclado a la estufa	1,00	und
10	M10: placa de concreto y piedra pisada	29,50	m2
11	M11: Portón de 2 hojas de tubo metálico de 3.00 mts de ancho por 1.50 mts de alto soportado en tubos circulares	1,00	und

**DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES:**  
 Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público?  
 Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?  
 Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?  
 Aplica informe de análisis de Área Remanente?  
 De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?

**FECHA DE ELABORACIÓN:** 15/10/2021  
**Elaboró:** Ing. Melissa Santana Barríos  
 M/P: 25222-340154 CND  
**Revisó y Aprobó:** Ing. Andrés Muñoz Aguirre Cano  
 M/P: 25222-319866 CND

**ÁREA TOTAL TERRENO** 329,62 m<sup>2</sup>  
**ÁREA REQUERIDA** 126,26 m<sup>2</sup>  
**ÁREA REMANENTE** 0,00 m<sup>2</sup>  
**ÁREA SOBRANTE** 203,36 m<sup>2</sup>  
**ÁREA TOTAL REQUERIDA** 126,26 m<sup>2</sup>

**OBSERVACIONES:**  
 \*En la zona de requerimiento se encuentra el contador del agua, perteneciente a la empresa EMISERFUSA con No 20-12059482, que sera objeto de traslado.  
 \*La actividad Residencial del predio no se ve afectada por el Área requerida.



PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	965641.28	965620.59	
2	965643.95	965254.51	4.75
3	965652.20	965266.84	14.83
4	965647.61	965269.93	5.53
5	965648.89	965270.41	0.86
6	965645.26	965268.23	2.73
7	965637.78	965256.80	13.66
8	965635.95	965254.26	3.13
9	965640.89	965250.87	5.99
1	965641.28	965250.59	0.48

AREA REQUERIDA = 126.26 m<sup>2</sup>

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

REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN  
ING. CATASTRAL Y GEODESTA  
M.P. 28222-115051 CND

APROBÓ: ANDRÉS MAURICIO AGUIRRE CAÑO  
ING. CATASTRAL Y GEODESTA  
M.P. 25222-319666 CND

ELABORÓ: MELISSA SANTANA BARRIOS  
ING. CATASTRAL Y GEODESTA  
M.P. 28222-342154 CND

DIBUJÓ: MELISSA SANTANA BARRIOS  
ING. CATASTRAL Y GEODESTA  
M.P. 28222-342154 CND

PROPIETARIO:  
**DERLY ESPERANZA MUNEVAR MONTOYA Y OTROS**

**CONVENCIONES**

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

AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:
126.26 M <sup>2</sup>	329.62 M <sup>2</sup>	0.00 M <sup>2</sup>	203.36 M <sup>2</sup>	0.00 M <sup>2</sup>

FECHA ELAB.: 15/10/2021

ESCALA: 1:200

UNIDAD FUNCIONAL: 3

PLANO: 1 De 1

No. CATASTRAL: 252900001000000020089000000000

FICHA GRAFICA No. TCBG-3-189



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



## AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-3-189

CLASE DE INMUEBLE:	SUBURBANO - LOTE DE TERRENO
DIRECCIÓN:	LA CABANA
VEREDA/BARRIO:	LA PUERTA
MUNICIPIO:	FUSAGASUGÁ
DEPARTAMENTO:	CUNDINAMARCA
SOLICITANTE:	CONSORCIO RUTA 40
SOLICITANTE:	El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017. Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.

Aprobo

13-01-2022

BOGOTÁ D.C., DICIEMBRE 03 DE 2021





**TABLA DE CONTENIDO**

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

- 1.1. Solicitante
- 1.2. Tipo de inmueble
- 1.3. Tipo de avalúo
- 1.4. Marco Normativo
- 1.5. Departamento
- 1.6. Municipio
- 1.7. Vereda o Corregimiento
- 1.8. Dirección del inmueble
- 1.9. Abscisado de área Requerida
- 1.10. Uso Actual Del Inmueble
- 1.11. Uso Por Norma
- 1.12. Información Catastral
- 1.13. Fecha visita al predio
- 1.14. Fecha del informe de avalúo

**2. DOCUMENTOS**

**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

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

2

**4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

- 4.1. Delimitación del sector
- 4.2. Actividad predominante
- 4.3. Topografía
- 4.4. Características climáticas
- 4.5. Condiciones agrologicas
- 4.6. Servicios públicos
- 4.7. Servicios comunales
- 4.8. Vías de acceso y transporte

**5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

**6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO**

- 6.1. Ubicación
- 6.2. Área del terreno
- 6.3. Linderos
- 6.4. Vías de acceso al predio



- 6.5. Unidades fisiográficas
- 6.6. Áreas construidas
- 6.7. Características constructivas
- 6.8. Anexos, otras construcciones
- 6.9. Cultivos y especies
  
7. MÉTODOS VALUATORIOS
  
8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA
  - 8.1. Relación de ofertas obtenidas
  - 8.2. Depuración del mercado
  
9. INVESTIGACIÓN DIRECTA
  - 9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa)
  
10. CALCULOS VALOR TERRENO
  - 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
  - 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente
  - 10.3. Servidumbres
  - 10.4. Zonas de protección
  
11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION
  - 11.1. Costos de reposición
  - 11.2. Depreciación (fitto y corvinni)
  
12. CALCULO VALOR ANEXOS
  - 12.1. Costos de reposición
  - 12.2. Depreciación (fitto y corvinni)
  
13. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES
  - 13.1. Soportes de valores de cultivos y especies
  
14. CONSIDERACIONES GENERALES
  
15. RESULTADO DE AVALÚO
  
16. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA



**1. INFORMACIÓN GENERAL**

- 1.1. **SOLICITANTE:** El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017 de prestación de servicios Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.2
- 1.4. **MARCO JURÍDICO:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Decreto 1170 de 2015, Decreto 2181 de 2006, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014, Resolución IGAC 316 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.
- 1.5. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.6. **MUNICIPIO:** Fusagasugá.
- 1.7. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** La Puerta.
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** La Cabaña.
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K013+716,86 D y abscisa final K013+736,44 D.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Residencial.
- 1.11. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del municipio de Fusagasugá – Cundinamarca el uso por norma del predio es CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES.
- 1.12. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

Cedula. Catastral actual	25-290-00-01-00-00-0002-0089-0-00-00-0000
Área de terreno	0Ha 330,0 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
Área de construcción	123,0 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2021	\$54.738.000

Fuente: Consulta catastral IGAC.

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

**2. DOCUMENTOS CONSULTADOS  
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS**

- Ficha Predial del PREDIO TCBG-3-189.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-3-189.
- Certificado Catastral.
- Títulos de Adquisición.

**DOCUMENTOS CONSULTADOS**

- Consulta Catastral del predio.
- Estudio de títulos de PREDIO TCBG-3-189.



### 3. INFORMACIÓN JURÍDICA

#### 3.1. PROPIETARIOS:

- Anggie Daniela Sosa Romero C.C. 1.032.460.007
- Elsa Milena Sosa Romero C.C. 52.441.656
- Helver Eliecer Sosa Romero C.C. 3.183.840
- Mildred Yamile Sosa Romero C.C. 52.188.970
- Yenny Marlenne Sosa Romero C.C. 52.082.827
- Derly Esperanza Munévar Montoya C.C. 39.724.707
- Wilson Alirio Munévar Montoya C.C. 79.182.856
- Ana Lucrecia Sosa Munevar C.C. 20.945.302
- Ana Yolanda Sosa Munevar C.C. 20.945.777
- Blanca Ligia Sosa Munevar C.C. 20.945.303
- Elva Janeth Sosa Munevar C.C. 20.946.448
- Gloria Inés Sosa Munevar C.C. 41.452.553
- Hilda María Sosa Munevar C.C. 41.430.087
- Julio Cesar Sosa Munevar C.C. 3.178.536
- Libia Judith Sosa Munevar C.C. 20.946.065
- Luz Miriam Sosa Munevar C.C. 20.945.304
- Rosa Elena Sosa Munevar C.C. 20.946.066

5

#### 3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Escritura Pública No. 3985 del 29 de diciembre de 2012 otorgada en la Notaría 2 de Soacha.
- Escritura Pública No. 4437 del 31 de diciembre de 2016 otorgada en la Notaría 2 de Soacha.

#### 3.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 157-17825.

#### 3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 157-17825 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente alcance recae la inscripción de una medida cautelar, consistente en una inscripción de Oferta Formal de Compra Parcial por una faja de terreno del predio objeto de estudio, la cual se inscribió en debida forma en la anotación No 011 del respectivo folio de matrícula inmobiliaria:

- **Anotación 011:** Oferta de compra en bien rural alcance, mediante Oficio 32771 del 28 de septiembre de 2021.

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



**4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

**4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** La vereda La Puerta, en donde se ubica el predio objeto de avalúo se encuentra en un sector determinado de la siguiente forma: se localiza al sur oeste del perímetro urbano del municipio de Fusagasugá, y delimita de la siguiente manera, al norte con las veredas El Mango, Bateas, El Cairo y La Vega del municipio de Tibacuy; al oriente con las veredas San Antonio, Espinalito y El Placer; al sur con la vereda San Roque del municipio de Arbeláez; al occidente con la vereda El Triunfo.<sup>1</sup>



**4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente el sector depende principalmente del comercio localizado a lo largo de las vías principales, al igual que el desarrollo del sector turístico, condominios campestres y usos comerciales.

**4.3. TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía plana (0-7%).

**4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico Cálido Seco. La altura promedio es de 1700 msnm, y la temperatura media anual es de 20 °C.<sup>2</sup>

**4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MWXb, cuenta con un valor potencial de 49, y las siguientes características<sup>3</sup>:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MWXb	Cálido seco	Depósitos coluvio aluviales	Typic Ustorthents,	Superficial y moderadamente	Muy baja a baja

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

<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.



**PREDIO TCBG-3-189**

		mezclados	Typic Calciustolls	profundo, Drenaje bueno, y Fertilidad media y baja	
--	--	-----------	-----------------------	--	--

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

**5. REGLAMENTACION URBANÍSTICA**

7

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



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

## 6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

- 6.1. **UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado a 7,6 kilómetros aproximadamente del perímetro urbano del municipio de Fusagasugá-Cundinamarca, en una zona suburbana.



**UBICACIÓN DEL PREDIO**



Fuente: Google Earth, Consulta: 30 de diciembre de 2021

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

9

ÁREA TOTAL TERRENO:	329,62 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA:	126,26 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE:	0,00 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE:	203,36 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	126,26 m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial TCBG-3-189.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	19,58 m	INCO ahora AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (MJ 1 - 3)
SUR	19,51 m	DERLY ESPERANZA MUNEVAR MONTOYA Y OTROS (MJ 5-8)
ORIENTE	6,39 m	EISON YEGCIR RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ (MJ 3-5)
OCCIDENTE	6,47 m	VÍA DE ACCESO (MJ 8 - 1)

Fuente: Ficha predial TCBG-3-189.

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





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

**Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1):** Área: 126,26 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido seco, con pendiente plana, su uso actual es Residencial, cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a Corredor Vial de Servicios Rurales.

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

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

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

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: portón a 2 alas de 3,70 m ancho por 2,50 m alto; con marco en tubo metálico de 1,5", tiene una puerta interna de 0,60 m ancho por 1,90 m alto, por cada hoja tiene dos secciones de 11 tubos metálicos verticales de 1" y 3 tubos metálicos horizontales de 1", está soportado sobre dos columnas en piedra y cemento de 0,50 m largo por 0,50 m ancho por 2,50 m alto	1,00	un	20	Bueno	100
M2: cerramiento frontal en muro de piedra y cemento de 1,50 m alto por 0,40 m ancho con una viga intermedia de ferroconcreto, malla eslabonada en la parte superior de 1,00 m alto soportada en postes de concreto de 0,10 m largo por 0,10 m ancho por 1,30 m alto separados cada 1,80 m, con 3 hilos de alambre púas.	14,83	m	20	Bueno	100
M3: cerramiento lateral en muro de ladrillo macizo a la vista de 0,50 m alto, malla eslabonada en la parte superior de 1,50 m alto soportada en postes de concreto de 0,15 m largo por 0,10 m ancho por 1,50 m alto con bases en concreto de 0,25 m largo por 0,25 m ancho por 0,50 m alto separados cada 1,50 m.	1,68	m	20	Bueno	100
M4: cerca lateral en malla eslabonada y 4 hilos de alambre de púas soportada sobre postes en cemento de	3,79	m	15	Regular	50

10



**PREDIO TCBG-3-189**

1,50 m alto separados cada 2,50 m					
M5: portón metálico de 0,90 m ancho por 1,80 m alto; con marco en ángulo metálico de 1", tiene 7 varillas verticales de 0,5" y dos diagonales de 0,5"	1,00	un	10	Bueno	50
M6: Entrada en asfalto	8,46	m <sup>2</sup>	20	Bueno	100
M7: Entrada en 2 cintas de piedra pisada y concreto de 0.70 mts de ancho con separación de 0.70 mts en pasto natural.	5,72	m <sup>2</sup>	20	Bueno a regular	100
M8: Caja de desagüe con tapa en concreto de 0.60 mts x 0.60 mts con 2 mts de profundidad, al interior cuenta con revestimiento en concreto.	1,00	Un	15	Bueno a regular	100
M9: estufa en bloque de 1.90 mts de largo x 0.70 mts de ancho x 0.90 mts de alto, con lavaplatos de 1.10 mts de largo anclado a la estufa cuenta con llave de acero.	1,00	Un	15	Regular	100
M10: placa de concreto y piedra pisada	29,50	m <sup>2</sup>	20	Regular	100
M11: Portón de 2 hojas de tubo metálico de 3.00 mts de ancho por 1.50 mts de alto soportado en tubos circulares	1,00	Un	10	Bueno a regular	50

11

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

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD
PASTO NATURAL	82,24	m <sup>2</sup>
ACOBO (D= 0.40-0.60)	1	Un
PALMA BOTELLA (D=0.40-0.60)	1	Un
MAMONCILLO (D=0.40-0.60)	1	Un
MANGO (D= 0.20-0.40)	3	Un
DURANTA (D=0.10-0.20)	7	Un
PALMA (D=0.10-0.20)	1	Un
MANGO (D= 0.10-0.20)	1	Un
PALMA AREKA (D=0.20-0.40)	1	Un

**7. MÉTODO DE AVALÚO**

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



**MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO**

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

**MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN**

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

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

**8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA**

**8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:**

**Unidad fisiográfica 1**

Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno bajo el régimen normativo CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES se encontraron las siguientes ofertas:

ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGA VEREDA LA PUERTA								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (M2)	AREA CONSTRUIDA (M2)
1	3016333745	María Camila	Fusagasuga	La Puerta	Finca	\$ 3.400.000.000	18.000	508,00
2	3107611100	Cecilia Padilla	Fusagasuga	La Puerta	Lote	\$ 360.000.000	2.721	0,00
3	3174428506	Martha Rueda	Fusagasuga	La Puerta	Finca	\$ 1.800.000.000	6.900	600,00
4	3152238779	Giovany Ramirez	Fusagasuga	La Puerta	Lote	\$ 1.700.000.000	13.000	0,00
5	3152238779	Giovany Ramirez	Fusagasuga	La Puerta	Finca	\$ 3.450.000.000	23.000	350,00

**8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:**

**Unidad fisiográfica 1**

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



**PREDIO TCBG-3-189**

ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGA VEREDA LA PUERTA								TERRENO		CONSTRUCCIONES		
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR (m <sup>2</sup> )	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR/m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL
1	3016333745	María Camila	FUSAGASUGA	LA PUERTA	Finca	\$ 3.400.000.000,00	\$ 3.230.000.000,00	18.000	\$ 137.778	508,00	GLOBAL	\$ 750.000.000
2	3107811100	Cecilia Pazola	FUSAGASUGA	LA PUERTA	Lote	\$ 360.000.000,00	\$ 355.000.000,00	2.721	\$ 130.467	0,00	\$ -	\$ -
3	3174428506	Martha Rueda	FUSAGASUGA	LA PUERTA	Finca	\$ 1.800.000.000,00	\$ 1.620.000.000,00	6.900	\$ 155.072	600,00	GLOBAL	\$ 550.000.000
4	3152238779	Giovany Ramirez	FUSAGASUGA	LA PUERTA	Lote	\$ 1.200.000.000,00	\$ 1.683.000.000,00	13.000	\$ 129.452	0,00	\$ -	\$ -
5	3152238779	Giovany Ramirez	FUSAGASUGA	LA PUERTA	Finca	\$ 3.450.000.000,00	\$ 3.415.500.000,00	23.000	\$ 137.687	350,00	GLOBAL	\$ 282.500.000
MEDIA ARITMETICA							\$ 137.973,16					
DESVIACION ESTÁNDAR							10.271,37	LIMITE SUPERIOR	\$ 148.244,46			
COEFICIENTE DE VARIACION							7,44%	LIMITE INFERIOR	\$ 127.701,73			

**9. INVESTIGACIÓN DIRECTA**

**9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:**

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

**10. CÁLCULOS VALOR TERRENO**

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

Unidad fisiográfica 1

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR TERRENO/M2
1	LA PUERTA	Finca	\$ 137,778
2	LA PUERTA	Lote	\$ 130,467
3	LA PUERTA	Finca	\$ 155,072
4	LA PUERTA	Lote	\$ 129,462
5	LA PUERTA	Finca	\$ 137,087
PROMEDIO			\$ 137,973
DESVIACION ESTÁNDAR			10,271
COEF DE VARIACION			7,44%
LIMITE SUPERIOR			\$ 148,244,46
LIMITE INFERIOR			\$ 127,701,73

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

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Metro cuadrado	m <sup>2</sup>	\$148.000



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

**Unidad fisiográfica 1**

**Oferta 1:** Finca recreacional sobre la vía Panamericana, Tramo Fusa - Melgar, topografía plana a ligeramente plana, cuenta con casa de un nivel con 3 habitaciones, cocina, 2 baños, edad aproximada 10 años, estructura en muros de carga, estado de conservación bueno, con casa con 2 habitaciones, 1 baño y edad aproximada de 15 años, estructura en muros de carga, estado de conservación bueno, con 2 cabañas con 2 habitaciones, 1 baño y edad aproximada 20 años, estructura en muros de carga, una piscina, kiosco y bodega de 12x15m en muros de carga con edad de 15 años aproximadamente, estado de conservación bueno, cuenta con servicios públicos. Fuente: información verificada en campo.

**Oferta 2:** Lote sobre la vía Panamericana, vereda LA PUERTA, Tramo Fusa - Melgar, topografía plana a ligeramente plana, sin construcciones, el lote cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos. Fuente: información verificada en campo.

**Oferta 3:** Finca sobre la vía Panamericana, vereda LA PUERTA, Tramo Fusa - Melgar, topografía plana a ligeramente plana, con una construcción de 600 m<sup>2</sup>. La finca cuenta con disponibilidad de servicios públicos. Fuente: información verificada en campo.

**Oferta 4:** Lote sobre la vía Panamericana, ubicado aproximadamente cerca al primer retorno del sentido Bogotá – Girardot de la vía Panamericana, vereda LA PUERTA, Tramo Fusa - Melgar, topografía plana, sin construcciones, el lote cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos. Fuente: información verificada en campo.

**Oferta 5:** Finca sobre la vía Panamericana, Tramo Fusa - Melgar, topografía plana a ligeramente plana, cuenta con una casa, piscina y kiosco, ubicado aproximadamente cerca al segundo retorno del sentido Bogotá – Girardot de la vía Panamericana, topografía plana, cuenta con servicios públicos. Fuente: información verificada en campo.



**10.3. SERVIDUMBRES**

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

**10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN**

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

**11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES**

**11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN**

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales:

**11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI**

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales:

**12. CÁLCULOS VALOR ANEXOS**

**12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN**

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 199.

15

**12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI**

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

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	20	100	20,00%	2	14,22%	\$2.322.167,02	\$330.274,85	\$1.991.892,17	\$ 1.991.900
M2	20	100	20,00%	2	14,22%	\$402.693,16	\$57.273,84	\$345.419,32	\$ 345.400
M3	20	100	20,00%	2	14,22%	\$506.588,71	\$72.050,59	\$434.538,12	\$ 434.500
M4	15	50	30,00%	3	34,07%	\$147.599,92	\$50.287,44	\$97.312,48	\$ 97.300
M5	10	50	20,00%	2	14,22%	\$678.093,40	\$96.443,19	\$581.650,21	\$ 581.700
M6	20	100	20,00%	2	14,22%	\$147.095,97	\$20.921,02	\$126.174,95	\$ 126.200
M7	20	100	20,00%	2,5	19,11%	\$436.015,35	\$83.317,30	\$352.698,05	\$ 352.700
M8	15	100	15,00%	2,5	16,01%	\$914.918,06	\$146.508,57	\$768.409,49	\$ 768.400
M9	15	100	15,00%	3	25,16%	\$665.787,27	\$167.542,70	\$498.244,57	\$ 498.200
M10	20	100	20,00%	3	27,93%	\$131.561,75	\$36.742,70	\$94.819,05	\$ 94.800
M11	10	50	20,00%	2,5	19,11%	\$965.878,50	\$184.567,79	\$781.310,71	\$ 781.300

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

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

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



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO TCBG-3-189**

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
PASTO NATURAL	82,24	m <sup>2</sup>	\$245
OCOBO (D= 0.40-0.60)	1	Un	\$130.904
PALMA BOTELLA (D=0.40-0.60)	1	Un	\$134.800
MAMONCILLO (D=0.40-0.60)	1	Un	\$110.792
MANGO (D= 0.20-0.40)	3	Un	\$64.000
DURANTA (D=0.10-0.20)	7	Un	\$3.324
PALMA (D=0.10-0.20)	1	Un	\$16.850
MANGO (D= 0.10-0.20)	1	Un	\$16.000
PALMA AREKA (D=0.20-0.40)	1	Un	\$67.400



#### 14. CONSIDERACIONES GENERALES

- El predio presenta una ubicación con frente sobre una vía principal Boqueron-Fusagasuga, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El predio está ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo urbanístico comercial, el sector cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos básicos.
- La franja presenta un topografía definida como plana 0-7%.
- La franja objeto de avalúo no presenta servidumbres en el area requerida.
- La franja objeto de avalúo no presenta zonas de protección en el área requerida.
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaremos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.





**15. RESULTADO DE AVALÚO**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	m2	126,26	\$ 148.000	\$ 18.686.480
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 18.686.480</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	un	1,00	\$ 1.991.900	\$ 1.991.900
M2	m	14,83	\$ 345.400	\$ 5.122.282
M3	m	1,68	\$ 434.500	\$ 729.960
M4	m	3,79	\$ 97.300	\$ 368.767
M5	un	1,00	\$ 581.700	\$ 581.700
M6	m2	8,46	\$ 126.200	\$ 1.067.652
M7	m2	5,72	\$ 352.700	\$ 2.017.444
M8	Un	1,00	\$ 768.400	\$ 768.400
M9	Un	1,00	\$ 498.200	\$ 498.200
M10	m2	29,50	\$ 94.800	\$ 2.796.600
M11	Un	1,00	\$ 781.300	\$ 781.300
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 16.724.205</b>
<b>CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				
PASTO NATURAL	m2	82,24	\$ 245	\$ 20.149
ACOBO (D= 0.40-0.60)	un	1,00	\$ 130.904	\$ 130.904
PALMA BOTELLA (D=0.40-0.60)	un	1,00	\$ 134.800	\$ 134.800
MAMONCILLO (D=0.40-0.60 )	un	1,00	\$ 110.792	\$ 110.792
MANGO (D= 0.20-0.40 )	un	3,00	\$ 64.000	\$ 192.000
DURANTA (D=0.10-0.20 )	un	7,00	\$ 3.324	\$ 23.268
PALMA (D=0.10-0.20)	un	1,00	\$ 16.850	\$ 16.850
MANGO ( D= 0.10-0.20)	un	1,00	\$ 16.000	\$ 16.000
PALMA AREKA (D=0.20-0.40)	un	1,00	\$ 67.400	\$ 67.400
<b>TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				<b>\$ 712.163</b>
<b>TOTAL AVALÚO</b>				<b>\$ 36.122.848</b>

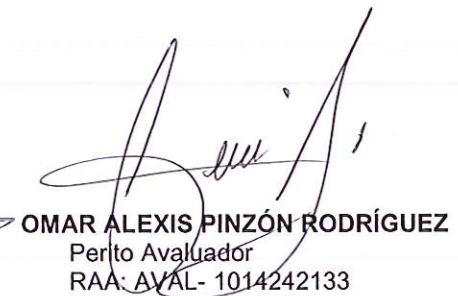
18

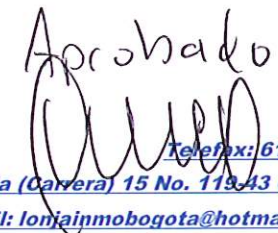
**TOTAL AVALÚO: TREINTA Y SEIS MILLONES CIENTO VEINTIDÓS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$36.122.848,00).**

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

Cordialmente,

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

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

  
 Aprobado



**16. DOCUMENTOS ANEXOS**  
**16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO**

**ENTORNO**



**ENTORNO**



**CONSTRUCCIONES ANEXAS**

**M1**



**M2**



**M3**



**M4**





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO TCBG-3-189**

**M5**



**M6**



**M7**



20

**ESPECIES Y CULTIVOS**





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO TCBG-3-189**





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIL AIBROS

**PREDIO TCBG-3-189**

**16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO**

	<b>FORMATO EXPEDICIÓN CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANÍSTICO</b>	Código: FO-DI-0XX
	<b>PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO</b>	Versión: 1
		Página: 1 de 3
Estado: Publicación, Inscripción, Archivo, Sistema de Planeación, Información, Documento		Aprobado: Comité MED - CAL EAD - Asesor

FECHA: 10 DE JUNIO DE 2014

RADICACIÓN: 118

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO	
Propietario: JOSE VICENTE SOSA VARGAS Número Catastral: 66-01-0060-0000-001 Número Matricial: 66-01-0060-0000-001-17424 Área del predio: 210 m <sup>2</sup> Coordenadas del punto: S-78-080400 N-2 E1 Veredamiento: VEREDA LA PUERTA Municipio: LA CAJALAYA Dirección del predio: AVENIDA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI Número de predio: 10-2118212311	
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	
Topografía: NO Cuadro de parcelas: NO Estado de obra: NO Localización del predio: NO	Estado de parcelación: NO Cuadro de parcelas y superficies: NO Estado de obra: NO Manifestación de Veredas de los predios colindantes: NO
DEFINICIÓN	
<b>ARQUITECTURA</b> MAQUINA <b>HEBECAS</b> Banca Urbana <b>AFECCIONES</b> VALES: Plan VAL:	<b>VIA PANAMERICANA</b> 1. Ejecución de obras desde fondo de año 2000 (Ley 1221 de 2000) 2. Admisión a un primer loteo. Las vías son pertenencias de la Corporación de Calidad y del ex Subsecretaría de Movilidad. 3. Proyecto de Adjudicación Decreto 4285 de 2005, 15 hectáreas. 4. Contrato de construcción de infraestructura predio: Decreto 4088 de 2013, 08 hectáreas.  VÍA DE BARRIO PANAMERICANA ENTRE EL CALLEJÓN DEL R. DE LA CALLEJA CUERPO DE LA VÍA PANAMERICANA
<b>ÁREAS DE RESERVA O ZONA DE PROTECCIÓN</b> PROTECCIÓN: DATA DE OBTENCIÓN DE INTERÉS PÚBLICO: OTRAS AFECCIONES:	RESERVA: PROTECCIÓN: INTERÉS PÚBLICO: OTRAS AFECCIONES:

22

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

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



**FORMATO EXPEDICIÓN CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANÍSTICO**

**PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO**

Código: PO-DF-0XX

Version: 1

Página: 2 de 3

Estado: Profesional (Inscripción) Rango: Director de Planeación y Promoción Urbana

Aprobación: Comité MED - CAL - MED - Aprobado

FECHA: 19 DE JUNIO DE 2014

RADICACION: 119

**OBSERVACIONES**

- De conformidad con el Manual Único Regulatorio Colombiano (MUR) 2010, Ley 433 de 2010, Decreto 1421 de 2010 y el Decreto 1422 de 2010.
- El presente concepto de uso del suelo se emite con base en el Acuerdo 029 del 2001 Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Bogotá D.C.
- El presente concepto de uso del suelo se emite con base en el Decreto 1422 de 2010, Decreto 1421 de 2010 y el Decreto 1423 de 2010.
- El presente concepto de uso del suelo se emite con base en el Decreto 1422 de 2010, Decreto 1421 de 2010 y el Decreto 1423 de 2010.
- El presente concepto de uso del suelo se emite con base en el Decreto 1422 de 2010, Decreto 1421 de 2010 y el Decreto 1423 de 2010.
- El presente concepto de uso del suelo se emite con base en el Decreto 1422 de 2010, Decreto 1421 de 2010 y el Decreto 1423 de 2010.
- El presente concepto de uso del suelo se emite con base en el Decreto 1422 de 2010, Decreto 1421 de 2010 y el Decreto 1423 de 2010.
- El presente concepto de uso del suelo se emite con base en el Decreto 1422 de 2010, Decreto 1421 de 2010 y el Decreto 1423 de 2010.
- El presente concepto de uso del suelo se emite con base en el Decreto 1422 de 2010, Decreto 1421 de 2010 y el Decreto 1423 de 2010.
- El presente concepto de uso del suelo se emite con base en el Decreto 1422 de 2010, Decreto 1421 de 2010 y el Decreto 1423 de 2010.

**CONCEPTO DE NORMA SEGUN ACUERDO 029 DEL 2001 P. O. T. (VIGENTE)**

**FOTOGRAFIA AEREA DEL PREDIO DE ESTUDIO**



**USO DEL SUELO SEGUN ACUERDO 029/2001 Y/O DECRETOS QUE LO REGLAMENTAN**

**ARTICULO 316 - ZONAS SUB-URBANAS**

**DEFINICIÓN:** El suelo suburbano lo constituyen las áreas situadas fuera del casco urbano, en las que se permiten los usos de suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, atendiendo a las realidades como: áreas de explotación agrícola que cuentan con zonas de vivienda, cultivos, huertos, de recreación y de descanso, perteneciendo al subsector urbano, en terrenos públicos o de propiedad de particulares, en las zonas de las Leyes 142 de 1994 y Ley 142 de 1994.

**Artículo 3. ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO RURAL EN EL MUNICIPIO DE FINECAPIVIA**

Para la zonificación de los usos del suelo rural en el municipio de Finecapivia se establecen las siguientes zonas: (ver plan No. 12)

1. ZONA DE PROTECCION
2. ZONA DE CONSERVACION ETNOLOGICA Y DE ACACMEMOS
3. ZONAS DE AMORTIGUACION DE FUENTES PROTEGIDAS
4. ZONA FORESTAL PROTECTORA PRO-CULTIVA
5. ZONA REPROPOSICION TRADICIONAL
6. ZONA PARCELACIONES RURALES CON VIGENCIA DE CONSTRUCCIONES DE VIVIENDA CAMPESTRE
7. PARQUE DE ACTIVIDAD ECONOMICA
8. COMERCIALIZACION DE SERVICIOS RURALES
9. ZONA MULTIFUNCIONAL

**CARRARATO:** El presente concepto de uso del suelo se emite con base en el Decreto 1422 de 2010, Decreto 1421 de 2010 y el Decreto 1423 de 2010.



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

**Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815**



**PREDIO TCBG-3-189**



**FORMATO EXPEDICION CONCEPTO DE USO  
DEL SUELO URBANISTICO  
PROCESO DIRECCIONAMIENTO  
ESTRATEGICO**

Código: F.D. 000  
Version: 1  
Página: 1 de 3  
Aprobó: Evelyn BARRERA GONZALEZ - Abogada

Elaboró: Profesores, Urbanistas, Planes, Estudios de Planeación  
PACTO CALLE 10

FECHA: 09 DE JUNIO DE 2010

RADICACION: 110

**6. CORREDORES VIALES DE SERVICIOS RURALES**

Este corredor es un espacio público o del área de prima urbanización y puede ser creado o reordenado durante el proceso de planeación. Se define por su función y a la forma física a la que corresponde en el suelo, con el fin de proporcionar un acceso seguro a la vía pública y a la prestación de servicios rurales. El ancho mínimo de este corredor es de 200 metros a partir del borde de la vía pública. El ancho mínimo y máximo de este corredor es de 100 metros (ver punto No. 17).

**USO PRINCIPAL:** Servicios de transporte, actividades y recreación, tránsito de viajeros de unidades agrícolas, tránsito de mercancías para el comercio y actividades agrícolas y pecuarias.

**USO COMPATIBLE:** Comercial, transporte, recreación y actividades agrícolas y pecuarias.

**USO CONDICIONADO:** Comercio de mercancías agrícolas, agroindustrias, tránsito, actividades de venta y almacenamiento de mercancías agrícolas y pecuarias, actividades agrícolas y pecuarias, actividades de recreación y turismo.

**ÁREA VIAL DE ACCION URBANISTICA:** El área vial de acción urbanística es el espacio público que se destina para el tránsito de unidades agrícolas y pecuarias, actividades agrícolas y pecuarias, actividades de recreación y turismo.

**ÍNDICE DE OBTENCION:** El índice máximo de obtención es de 100% en el predio y el máximo 20% en el área de influencia del predio.

**ÍNDICE DE CONTRUCCION:** El índice máximo de construcción es de 20% del área del predio.

**PROYECTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT) DE BOGOTÁ (2008)**

Table with columns for 'CATEGORÍA' and 'USO'. Below the table is a signature and stamp of the 'CORPORACION COLOMBIANA DE FIDEICOMISOS'.



16.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

Table with columns: ANEXO, ITEM, Descripción del ítem, unidad, valor unit, Cantidad por unidad de APU, Valor por APU, Total APU, Valor adoptado, Unidad del ítem. It lists various construction items like 'M1: Muro de piedra', 'M2: Muro de concreto', etc., with their respective costs and quantities.





**16.4. PRESUPUESTO CULTIVOS Y/O ESPECIES**

ESPECIE	DIAMETRO			
	(0,10- 0,20 m)	(0,21-0,40m)	(0,40-0,60m)	(> 0,61 m)
ACOBO (D= 0.40-0.60)	\$ 3.927	\$ 31.417	\$ 130.904	\$ 342.096
PALMA BOTELLA (D=0.40-0.60)	\$ 16.850	\$ 67.400	\$ 134.800	\$ 168.500
MAMONCILLO (D=0.40-0.60)	\$ 3.324	\$ 26.590	\$ 110.792	\$ 289.537
MANGO (D= 0.20-0.40)	\$ 16.000	\$ 64.000	\$ 128.000	\$ 160.000
DURANTA (D=0.10-0.20)	\$ 3.324	\$ 26.590	\$ 110.792	\$ 289.537
PALMA (D=0.10-0.20)	\$ 16.850	\$ 67.400	\$ 134.800	\$ 168.500
MANGO ( D= 0.10-0.20)	\$ 16.000	\$ 64.000	\$ 128.000	\$ 160.000
PALMA AREKA (D=0.20-0.40)	\$ 16.850	\$ 67.400	\$ 134.800	\$ 168.500

ESPECIE	M2
PASTOS NATURALES	245,00



**16.5. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS**

**I. CONSIDERACIONES**

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


**II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES**

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$0	
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 23.500	traslado servicios publicos
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$0	
5. Impuesto Predial	\$0	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$0	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$0	
LUCRO CESANTE		
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$0	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$0,00	
<b>VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE</b>	<b>\$ 23.500</b>	

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

Cordialmente,

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

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

*Aprobado*  




**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO TCBG-3-189**

**ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS**

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.  
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS  
ACTA N° TCBG-3-189**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 03 de diciembre de 2021, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato N° 68IF2C7748-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

**MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS**

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ.

SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN.

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO.

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ.

Actuó como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Total Avalúo
1	TCBG-3-189	\$36.122.848

**SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40**

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

28

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: 0000815



**PREDIO TCBG-3-189**

**COMITÉ DE AVALÚOS**




**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**

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



**SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN**

Miembro Comité  
RAA AVAL-1024546304



**JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO**

Director del proyecto  
RAA AVAL-80095537



**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**

Perito evaluador  
RAA AVAL-1014242133

29

*Aprobo*  


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

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