

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000013511

Bogotá D.C., 09 MAR 2022

Señores:

ALIANZA FIDUCIARIA S.A. (NIT 860.531.315-3) "SOCIEDAD QUE ACTUA ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN CALIDAD DE VOCERA DEL FIDEICOMISO PARQUEO HACIENDA SAN PABLO" (NIT No. 830053812)

Predio denominado Área Afectación Vial Roun Point El Indio
Vereda Fusagasugá
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: Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No. 202250000005511 del 17 de febrero de 2022. Predio TCBG-4-091-1

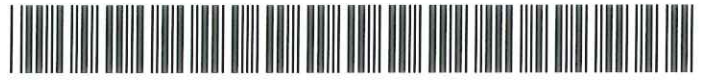
Respetados señores:

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 17 del mes de febrero del año 2022 expidió la Oferta Formal de Compra No. 202250000005511 por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un predio denominado Área Afectación Vial Roun Point El Indio, ubicado en la vereda Fusagasugá, jurisdicción del municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, localizado en las abscisas: Inicial K000+105,58 (I) - Abscisas Final: K000+208,64 (I), identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 157-145300 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Cédula Catastral No. **25-290-01-00-00-00-1637-0008-0-00-00-0000**, cuyo titular del derecho real de dominio es **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. (NIT 860.531.315-3) "SOCIEDAD QUE ACTUA ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN CALIDAD DE VOCERA DEL FIDEICOMISO PARQUEO HACIENDA SAN PABLO" (NIT No. 830053812).**

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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000013511

Que el día 17 del mes de febrero del año 2022, se envió la citación con radicado No. 202250000005521, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a través de la empresa de correo certificado ENVIOS 472 SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A, citación que fue recibida en la dirección del predio el día 24 - febrero 2022, y en la dirección de notificación judicial el día 21 - febrero 2022 y donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal, así las cosas y transcurridos cinco (5) hábiles días siguientes al recibo de dicha comunicación sin que a la fecha se haya podido realizar la notificación personal al titular inscrito de dicho inmueble, y de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 de la ley 1437 de 2011, se procede a notificar mediante aviso a través del envío integro de la misma, junto con el avalúo comercial correspondiente.

Así mismo, la citación con radicado No. 202250000005521, fue publicada en la página WEB de la ANI - VIA 40 EXPRESS, y en un lugar de acceso al público en las oficinas del Consorcio Vial Ruta 40, ubicada en la carrera 27 N°21-36 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, la cual fue fijada el 22 de febrero de 2022 y desfijada el 28 de febrero de 2022, de conformidad a lo establecido en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

Atentamente,



DIEGO ARROYO BAPTISTE

Gerente General Suplente
VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |

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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000005511

Bogotá D.C., 17 FEB 2022

Señores:

ALIANZA FIDUCIARIA S.A. (NIT 860.531.315-3) "SOCIEDAD QUE ACTUA ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN CALIDAD DE VOCERA DEL FIDEICOMISO PARQUEO HACIENDA SAN PABLO" (NIT 830053812-2)

Predio denominado Área Afectación Vial Roun Point El Indio

Vereda Fusagasugá (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Municipio de Fusagasugá
Departamento de Cundinamarca

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

ASUNTO: Oficio por el cual se presenta la **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno y sus mejoras ubicados en las siguientes abscisas inicial: K000+105,58 I - Final: K000+208,64 I; localizado en el margen Izquierdo del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT**, unidad Funcional 4, a segregarse del Predio denominado Área Afectación Vial Roun Point El Indio Vereda Fusagasugá (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) Municipio de Fusagasugá departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-290-01-00-00-00-1637-0008-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-145300** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-4-091-1**.

Respetados señores:

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, identificada con NIT. 830.125.996.9, en coordinación con el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS**

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000005511

S.A.S., identificado con NIT. 901.009.478-6, en virtud del Contrato de Concesión bajo el esquema APP No. 4 el 18 de octubre de 2016, ejecutarán el proyecto vial "Ampliación Tercer Carril -Doble Calzada Bogotá - Girardot", como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.

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

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere por motivos de utilidad pública y de conformidad al artículo 58 de la ley 388 de 1997, un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. TCBG-4-091-1, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado Área Afectación Vial Roun Point El Indio Vereda Fusagasugá (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) Municipio de Fusagasugá departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-290-01-00-00-1637-0008-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-145300** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá Dicho terreno cuenta con un área requerida de **MIL TRECIENTOS SESENTA Y CINCO COMA TREINTA Y TRES METROS CUADRADOS (1.365,33 M²)**, junto con sus construcciones, mejoras, cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C** el **08** de **octubre** de **2021**, por la suma de: **NOVECIENTOS VEINTIÚN MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL CIENTO CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$921.749.140,00)** Correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones, mejoras, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000005511

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m2	1.365,33	\$ 419.000	\$ 572.073.270
TOTAL TERRENO				\$ 572.073.270
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m2	71,78	\$ 1.969.300	\$ 141.356.354
C2	m2	75,10	\$ 1.219.900	\$ 91.614.490
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 232.970.844
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m2	8,19	\$ 398.800	\$ 3.266.172
M2	m	88,32	\$ 129.500	\$ 11.437.440
M3	un	1,00	\$ 1.397.300	\$ 1.397.300
M4	un	1,00	\$ 1.521.600	\$ 1.521.600
M5	m2	182,20	\$ 107.300	\$ 19.550.060
M6	m	62,64	\$ 29.400	\$ 1.841.616
M7	m	81,23	\$ 29.100	\$ 2.363.793
M8	m2	45,77	\$ 199.700	\$ 9.140.269
M9	m2	57,93	\$ 549.900	\$ 31.855.707
M10	m2	11,69	\$ 427.600	\$ 4.998.644
M11	m2	283,76	\$ 19.500	\$ 5.533.320
M12	m2	6,35	\$ 189.900	\$ 1.205.865
M13	m	4,83	\$ 305.900	\$ 1.477.497
M14	m	4,83	\$ 31.700	\$ 153.111
M15	un	5,00	\$ 27.000	\$ 135.000
M16	m2	84,39	\$ 223.900	\$ 18.894.921
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 114.772.315
CULTIVOS Y/O ESPECIES				
Cobertura en pasto natural	m2	685,32	\$ 245	\$ 167.903
Plantas ornamentales (Jardín)	m2	140,43	\$ 10.000	\$ 1.404.300
Eucalipto (D=0,40-0,60m)	un	2,00	\$ 130.904	\$ 261.808
Pino Canario (D=0,10-0,20m)	un	2,00	\$ 32.500	\$ 65.000
Palma Botella (D=0,10-0,20m)	un	2,00	\$ 16.850	\$ 33.700
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 1.932.711
TOTAL AVALÚO				\$ 921.749.140

Adicionalmente, se reconoce la suma de **CINCO MILLONES QUINIENTOS CATORCE MIL QUINIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 5.514.575,00)**, que corresponde al valor de daño emergente, en aplicación del resarcimiento económico de que trata la Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, que será objeto de reconocimiento adicional. Así:

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000005511

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$0	
2. Desmante, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$5.514.575	DESMONTE Y TRASLADO PARQUE DE JUEGOS Y VALLAS DE PUBLICIDAD DESCRITOS Y CALCULADOS EN EL ITEM 16,5 DEL PRESENTE INFORME
3. Desconexión de servicios públicos	\$0	
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$0	
5. Impuesto Predial	\$0	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$0	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$0	
LUCRO CESANTE		
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$0	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$0,00	
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE	\$5.514.575	

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 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse a los números telefónicos 321 329 9468, 310 451 9272 o a los correos

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000005511

electrónicos correspondencia@consorcioruta40.com predial@consorcioruta40.com y ediaz@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, 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.

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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000005511

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

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

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-4-091-1, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por **LA CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el **08 de octubre 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 |

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

www.via40express.com

PROYECTO DE CONCESIÓN AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT
CONTRATO No. APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016

PRECIO No. TCG-4-091-1
ADSC. FINAL K0007-105.58
ADSC. FINAL K0007-208.64

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO ALIANZA FIDUCIARIA S.A., SOCIEDAD QUE ACTUA ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN CALIDAD DE VOCERA DEL FIDECOMISO PARQUE HACIENDA SAN PABLO

VEREDA/BARRIO: LA VENTA
MUNICIPIO: FUSAGAGUA
DPTO: CUNDINAMARCA
CLASIFICACION DEL SUELO: URBANO
ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO: COMERCIAL
TOPOGRAFIA: GLOBIETA

PRECIO requerido para: 4
SECTOR O TRAMO: JAIBANA - CUCHARAL
MARGEN: IZQUIERDA
LONGITUD EFECTIVA: 103,06

NIT: 860.331.315-3
DIRECCION / EMAIL: SUMMITA 15 # 92-65 / Edificio Torre Alianza (Tel. 01 654 77 00)
DIRECCION DEL PREDIO: AREA DE AFECTACION VIA ROUT POINT

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD
1	M1: Terraza de 5,57 m ² la cual tiene el acceso en la sala C1 con un vertical tipo corredor y un balcón de 2,62 m ² el cual tiene acceso en la habitación principal C1 con una puerta en vidrio tipo corredor, la cubierta de estos, corresponde a dos voladizos en placa de concreto de 0,35 m de espesor y cumbrera con una baranda en carpintería metálica de 1,10m de altura.	1	m ²
2	M2: Cerchamiento en carpintería metálica, anclado a zapatas en concreto octógono de 0,25 m de diámetro y 0,60m de espesor por cada poste vertical con altura de 1,35 m instalado cada 2,00 m entre los cuales se encuentran 12 en vertical con altura de 1,30 m. Tienen 2 Travesaños como refuerzos horizontales de 2,00 m de longitud.	88,32	m
3	M3: Pórtico a dos bojes en carpintería metálica en ornamentación sencilla, aporticado en 2 columnas en ferrocemento de 0,22 m x 0,33 m x altura de 2,30 m, marco en perfil rectangular con medidas de 2,40 m x 2,00 m de altura con refuerzo al medio y 17 barras en vertical por cada boja.	1	Un
4	M4: Pórtico a dos bojes en carpintería metálica en ornamentación sencilla, aporticado en 2 columnas en concreto de 0,30 m x 0,30 m x altura de 2,50 m, refuerzo de un pilar en piedra y concreto de 0,30 m de diámetro y 2,30 m de altura, con refuerzo de 10 barras rectangulares en vertical de 0,02m de perfil y 2 Luminas metálicas.	1	Un
5	M5: Vía en estructura asfáltica (subrasante, subbase y base) de 5,00m de ancho.	132,20	m ²
6	M6: Bocillo perimetral, prefabricado en concreto de 0,20m de grosor y 0,50m de altura.	62,64	m

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS
C1: Construcción de un (1) pso. utilizada como apartamento modesto, construido en base de concreto con estructura de vigas y columnas en ferrocemento, muros en ladrillo macizo, techado en teja termocristalina y piso en gramo, cubierta en epa termocristalina y piso en gramo, pisos en cerámico, puertas en carpintería de madera y ventanas en aluminio.
Distribución: sala, 2 habitaciones con booking closet, sala de TV, 3 baños los cuales presentan el servicio de ducha empotrada en cerámica y división en vidrio templado, sanitario y lavamanos; dos de los baños cuentan con lavamanos en cerámica y mueble en madera, cocina semi integral con un mesón en marmol de (1,40m*0,60m*0,90m de altura) con lavaplatos en aluminio y mobiliario sencillo en madera, un segundo mesón en marmol de (2,40m*0,90m*0,90m de altura) con estufa, zona de lavado la cual tiene un lavadero flotante en gramo pulido de (0,30m*0,60m) con palisadada a dos haldas en cerámica.

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS
C1 con una puerta en vidrio tipo corredor, la cubierta de estos, corresponde a dos voladizos en placa de concreto de 0,35 m de espesor y cumbrera con una baranda en carpintería metálica de 1,10m de altura.
M2: Cerchamiento en carpintería metálica, anclado a zapatas en concreto octógono de 0,25 m de diámetro y 0,60m de espesor por cada poste vertical con altura de 1,35 m instalado cada 2,00 m entre los cuales se encuentran 12 en vertical con altura de 1,30 m. Tienen 2 Travesaños como refuerzos horizontales de 2,00 m de longitud.
M3: Pórtico a dos bojes en carpintería metálica en ornamentación sencilla, aporticado en 2 columnas en ferrocemento de 0,22 m x 0,33 m x altura de 2,30 m, marco en perfil rectangular con medidas de 2,40 m x 2,00 m de altura con refuerzo al medio y 17 barras en vertical por cada boja.
M4: Pórtico a dos bojes en carpintería metálica en ornamentación sencilla, aporticado en 2 columnas en concreto de 0,30 m x 0,30 m x altura de 2,50 m, refuerzo de un pilar en piedra y concreto de 0,30 m de diámetro y 2,30 m de altura, con refuerzo de 10 barras rectangulares en vertical de 0,02m de perfil y 2 Luminas metálicas.
M5: Vía en estructura asfáltica (subrasante, subbase y base) de 5,00m de ancho.
M6: Bocillo perimetral, prefabricado en concreto de 0,20m de grosor y 0,50m de altura.

AREA TOTAL TERRENO	AREA REQUERIDA	AREA REMANENTE	AREA SOBRIANTE	AREA TOTAL REQUERIDA
1365,33 m ²	1365,33 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	1365,33 m ²

FECHA DE ELABORACIÓN: 30/04/2011
Elaboró: JENY ROCIO BUENO BRITO
M.P. 23313-51243 CND
Revisó y Aprobó: ANDRÉS VALDERRAMA AGUIRRE CANG
M.P. 23223-51066 CND

OBSERVACIONES:
1. El área total del predio en toma de la Escritura Pública 872 del 29 de mayo de 2010 de la Notaría 26 de Bogotá.
2. Conforme al Acuerdo No. 29 de 2004, por medio del cual se adopta el "Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Fusagagua", según el artículo 313 y en conjunto con la cartografía adjunta, se determina que el área requerida del predio se encuentra ubicada en la vereda "LA VENTA" y en un lote de "AREA DE DESARROLLO HABITACIONAL DE DENSIDAD BAJA" y "ZONA DE COMERCIO C".
3. El predio objeto de estudio según la conformación de la urbanización corresponde al Área de Afectación Vereda Buen Hombres.
4. La dirección de notificación y número de contacto corresponde a la empresa ALIANZA FIDUCIARIA S.A. (SOCIEDAD QUE ACTUA ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN CALIDAD DE VOCERA DEL FIDECOMISO PARQUE HACIENDA SAN PABLO).
5. El ape correspondiente al Ramal 1 (Línea Occidental) no aporta Longitud Efectiva sobre el Proyecto Ampliación Tercer Carril Doble Calzada Bogotá - Girardot por conducir hacia otro destino, por tal motivo las Abiscas se determinan tomando como referencia el Ramal 3A por ser paralelo y embalsar a la construcción la Coirena con el Eje de Duple Principal.
6. La residente de urbanismo manifiesta que a la construcción área M5 se hace falta una copa de rodadura la cual se contempla en el presupuesto de obra de presente obra.
7. Dentro del área requerida se encuentran 2 (dos) voladizos con estructura en carpintería metálica anclada a zapatas en concreto de (0,50m*0,50m*0,50m de profundidad) ambas cuentan con red de iluminación, teniendo en cuenta la estructura estas son objeto de demolición y traslado.
8. Dentro del área requerida del predio se encuentra un parque de juegos en estructura metálica tubular compuesto por rodadero 2 columpios y una barra, teniendo en cuenta que esta estructura es objeto de demolición y traslado.
9. La construcción principal C1 se encuentra delimitada fuera del área requerida, se incluye en el inventario general teniendo en cuenta que los cimientos y estructura metálica IPS es una sola junta con la estructura de la construcción área M6.



PROYECTO DE CONCESION
AMPLIACION TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

SETEMA INTEGRADO DE N
GESTION CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE
FICHA PRELIMINAR

CÓDIGO
CSCP-F-185

VERSIÓN
001

FECHA
18/02/2015

CONTRATO No.:
APP No 044 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2015

PRECIO No.
T000-1005.56
ABSIC INICIAL
T000-1005.56
ABSIC FINAL

UNIDAD FUNCIONAL
4

MARGEN
IZQUIERDA
30,50

NOMBRE DEL PROPIETARIO DEL PREDIO
ALIANZA FIDUCIARIA S.A., SOCIEDAD QUE ACTUA ÚNICAMENTE EN CALIDAD DE VENCEDORA DEL FIDEICOMISO PARQUEO HACIENDA SAN PABLO

DIRECCION / EMAIL
DIRECCION DEL PREDIO

SECTOR O TITULO
JAIBANÁ - CUCHARAL

MATRICULA INMOBILIARIA
157-145300

VEREDA/BARRIO:
LA VENTA

CLASIFICACION DEL SUELO
URBANO

LONGITUD
13.387/90,25

MUNICIPIO:
FUSAGAGA

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO
COMERCIAL

ANDEGOS
NORTE
SUR
ORIENTE
OCCIDENTE

DPTO:
CUNDINAMARCA

TOPOGRAFIA
0,7 % Plana

COORDENADAS
MUNICIPIO DE FUSAGAGA (M 1 - BIVALUANZA FIDUCIARIA S.A., SOCIEDAD QUE ACTUA ÚNICAMENTE EN CALIDAD DE VENCEDORA DEL FIDEICOMISO PARQUEO HACIENDA SAN PABLO (M 1 - 20)
VIA BOGOTÁ - GIRARDOT (M 20 - 30)
ALIANZA FIDUCIARIA S.A., SOCIEDAD QUE ACTUA ÚNICAMENTE EN CALIDAD DE VENCEDORA DEL FIDEICOMISO PARQUEO HACIENDA SAN PABLO - LINDIO PUNTUAL (M 20)

Predio requerido para:

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

CANTIDAD

UNID

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

CANTIDAD

UNID

DESCRIPCION

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

CANTIDAD

UNID

DESCRIPCION

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

CANTIDAD

UNID

DESCRIPCION

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

CANTIDAD

UNID

DESCRIPCION

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

CANTIDAD

UNID

DESCRIPCION

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

CANTIDAD

UNID

DESCRIPCION

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

CANTIDAD

UNID

FECHA DE ELABORACION:
Elaboró: ING. ANDRÉS MAURICIO AGUIRRE CANO
M.P. 25222-33866-010

AREA TOTAL TERRENO
1365,33 m²

AREA REQUERIDA
1365,33 m²

AREA REMANENTE
0,00 m²

AREA SOBRIANTE
0,00 m²

AREA TOTAL REQUERIDA
1365,33 m²

AREA SOBRIANTE
0,00 m²

AREA TOTAL REQUERIDA
1365,33 m²

Observaciones:

10. La construcción área M9 se encuentra parcialmente delimitada fuera del área requerida, se incluye en su totalidad ya que por su estructura permite estabilidad y hincabilidad.

11. La construcción área M10 se encuentra delimitada fuera del área requerida, se incluye en el inventario predial teniendo en cuenta que su estructura se encuentra anclada a la MP, adicionalmente, al requerir la construcción área M10 permite hincabilidad.

12. La construcción área M11 se encuentra delimitada fuera del área requerida, se incluye en el inventario predial teniendo en cuenta que su estructura se encuentra anclada a la MP, adicionalmente, al requerir la construcción área M11 permite hincabilidad.

13. La construcción área M12 se encuentra delimitada fuera del área requerida, se incluye en el inventario predial teniendo en cuenta que su estructura se encuentra anclada a la MP, adicionalmente, al requerir la construcción área M12 permite hincabilidad.

14. La construcción área M13 se encuentra delimitada fuera del área requerida, se incluye en el inventario predial teniendo en cuenta que su estructura se encuentra anclada a la MP, adicionalmente, al requerir la construcción área M13 permite hincabilidad.

15. La construcción área M14 se encuentra delimitada fuera del área requerida, se incluye en el inventario predial teniendo en cuenta que su estructura se encuentra anclada a la MP, adicionalmente, al requerir la construcción área M14 permite hincabilidad.

16. La construcción área M15 se encuentra delimitada fuera del área requerida, se incluye en el inventario predial teniendo en cuenta que su estructura se encuentra anclada a la MP, adicionalmente, al requerir la construcción área M15 permite hincabilidad.

17. Actualmente el predio objeto de estudio hace uso de los servicios públicos de energía y agua, sin embargo, el predio no cuenta con medidores propios ya que se abastecen de los medidores de obras comunes del proyecto "Hacienda San Pablo", los cuales se encuentran fuera del área requerida.

18. La construcción área M16 se encuentra delimitada fuera del área requerida, se incluye en el inventario predial teniendo en cuenta que su estructura se encuentra anclada a la MP, adicionalmente, al requerir la construcción área M16 permite hincabilidad.

19. La construcción área M17 se encuentra delimitada fuera del área requerida, se incluye en el inventario predial teniendo en cuenta que su estructura se encuentra anclada a la MP, adicionalmente, al requerir la construcción área M17 permite hincabilidad.

20. La construcción área M18 se encuentra delimitada fuera del área requerida, se incluye en el inventario predial teniendo en cuenta que su estructura se encuentra anclada a la MP, adicionalmente, al requerir la construcción área M18 permite hincabilidad.

UNIDAD FUNCIONAL:	4
PREDIO No. :	TCBG-4-091-1
NOMBRE PROPIETARIO:	ALIANZA FIDUCIARIA S.A., SOCIEDAD QUE ACTUA UNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN CALIDAD DE VOCERA DEL FIDEICOMISO PARQUEO HACIENDA SAN PABLO
DIRECCION PREDIO:	AREA DE AFECTACION VIA ROUN POINT

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UN
1	C1: Construcción de un (1) piso, utilizada como apartamento modelo, cimentada en base de concreto con estructura de vigas y columnas en ferroconcreto, muros en ladrillo pañetados, estucados y pintados, cubierta en teja termoacústica y cielo raso en drywall, pisos enchapados en cerámica, puertas en carpintería de madera y ventanas en aluminio. Distribución: sala, 2 habitaciones con booking closet, sala de TV, 3 baños los cuales prestan el servicio de ducha enchapada en cerámica y división en vidrio templado, sanitario y lavamanos; dos de los baños cuentan con lavamanos en cerámica y mármol con un mobiliario sencillo en madera, cocina semi integral con un mesón en mármol de (1,40m*0,60m*0,90m de altura) con lavaplatos en aluminio y mobiliario sencillo en madera, un segundo mesón en mármol de (2,45m*0,90m*0,90m de altura) con estufa, zona de lavado la cual tiene un lavadero flotante en granito pulido de (0,80m*0,60m) con salpicadero a dos hiladas en cerámica .	71,78	m2

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UN
1	M1: Terraza de 5.57 m ² la cual tiene el acceso en la sala C1 con un ventanal tipo corredera y un balcón de 2.62 m ² el cual tiene acceso en la habitación principal C1 con una puerta en vidrio tipo corredera, la cubierta de estos corresponde a dos voladizos en placa de concreto de 0.25 m de espesor y cuentan con una baranda en carpintería metálica de 1,10m de altura.	8,19	m2
2	M2: Cerramiento en carpintería metálica, anclado a zapatas en concreto ciclópeo de 0.25 m de diámetro y 0.40m de espesor por cada poste vertical con altura de 1.35 m instalado cada 2,00 m entre los cuales se encuentran 12 en vertical con altura de 1.30 m, tiene 2 travesaños como refuerzos horizontales de 2,00 m de longitud.	88,32	m
3	M3: Portón a dos hojas en carpintería metálica en ornamentación sencilla, aporticado en 2 columnas en ferroconcreto de 0.23 m* 0.33 m y altura de 2.30 m, marco en perfil rectangular con medidas de 2.60 m *2,00 m de altura con refuerzo al medio y 17 paraleles en vertical por cada hoja.	1	Un
4	M4: Portón a dos hojas en carpintería metálica en ornamentación sencilla, aporticado en 2 columnas en piedra trabajada y concreto de 0.80 m x 0.80 m y altura de 2.50 m, refuerzo de un pilar en piedra y concreto de 0.30 m de diámetro, marco rectangular de 2.50 m*2.30 m de altura, con refuerzo de 20 paraleles rectangulares en vertical de 0,02m de perfil y 2 laminas metálicas.	1	Un
5	M5: Via en estructura asfáltica (subrasante, subbase y base) de 5,00m de ancho.	182,20	m2
6	M6: Bordillo perimetral, prefabricado en concreto de 0,20m de grosor y 0,30m de altura.	62,64	m

No.	DESCRIPCION CULTIVOS Y ESPECIES	CANTIDAD	UN
1	Cobertura en pasto natural	685,32	m2
2	Plantas ornamentales (Jardín)	140,43	m2
3	Eucalipto (D=0,40-0,60m)	2	Un
4	Pino Canario (D=0,10-0,20m)	2	Un
5	Palma Botella (D=0,10-0,20m)	2	Un

JEIMY ROCIO BUENO BRITO
M.P 25335-341243 CND
REPRESENTANTE DEL CONCESIONARIO

Aprueba

17/06/21


UNIDAD FUNCIONAL:	4
PREDIO No. :	TCBG-4-091-1
NOMBRE PROPIETARIO:	ALIANZA FIDUCIARIA S.A., SOCIEDAD QUE ACTUA UNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN CALIDAD DE VOCERA DEL FIDEICOMISO PARQUEO HACIENDA SAN PABLO
DIRECCION PREDIO:	AREA DE AFECTACION VIA ROUN POINT

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UN
2	C2: Construcción de un (1) piso con terraza, con cimentación en zapatas de concreto, columnas en ferrocemento tipo voladizo de 0.35 m* 0.35 m, estructura metálica tipo IPS con base en metal deck y cemento con un espesor de 0.08 m; muros en un combinado de eterboard con sistema en seco y vidrio de seguridad, cubierta en teja termoacústica y cielo raso en eterboard, piso enchapado en cerámica, puertas en carpintería de madera y ventanas en aluminio. Distribución: Sala de ventas con piso en laminado de madera, baño social y baño privado, ambos prestan el servicio de sanitario y lavamanos, cocina con mobiliario sencillo semi integral cuenta con un mesón en mármol y granito de (2,10m*0,50m*0,90m de altura), deposito. La terraza tiene un piso enchapado en cerámica, bordillo en concreto de 0,30m de altura y 0,20m de grosor que soporta 29 unidades de cristal de 1,00 m x 0.70m adosadas a postes en aluminio; anexo en la terraza hay 6 unidades de concreto con medidas de (0.30 m * 0.30 m * 0.20 m de altura) la cuales soportan postes de luminarias de 0,90m de altura. La construcción tiene anclados a su estructura 2 muros anexos de decoración arquitectónica tipo caja, en drywall con capa en fibra de vidrio y se encuentran estucados y pintados.	75,10	m2

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UN
7	M7: Bordillo perimetral en cemento de 0.10 m de grosor y 0.25 m de altura.	81,23	m
8	M8: Zona dura, dispuesta como sendero peatonal en concreto de 0,10m de espesor, enchapada en cerámica de 1.20 m x 0.23 m, en uno de sus lados cuenta con un perfil metálico rectangular de 80 x 40 mm, calibre 14 y un lleno de arena y grava.	45,77	m2
9	M9: Enramada con cubierta en eterboard, estructura metálica tipo IPS, base en metal deck y piso en losas de cemento de 1.80 m * 1.17 m y espesor de 0.08 m y parcialmente enchapado en cerámica en la parte trasera, sobre su perímetro se localiza una estructura metálica rectangular con 17 unidades de 0.12 m * 0.12 m y altura de 2.40 m, anexo a la estructura tiene un pasamanos metálico con perfil rectangular y de 0.90m de altura. En la enramada se encuentra la escalera de acceso a la terraza de C2 la cual es en estructura metálica con 17 escalones con una medida de 1.80 m de ancho, tiene 0.30 m de paso y 0,20m de contrapaso y cuenta con pasamanos metálico con perfil rectangular y de 0.90m de altura. La enramada tiene adosada a su estructura principal dos escaleras de acceso a la C2, la primera tiene 4 escalones y es de 1.90 m de ancho y la segunda tiene 5 escalones de 1.60 m de ancho.	57,93	m2
10	M10: Rampa con 8 bases en concreto de 0.25 m de diámetro, estructura metálica tipo IPS y base en metal deck con losa de cemento de 0.08 m de espesor; pasamanos metálico con perfil rectangular de 0,04m y altura de 0.90 m, 3 travesaños rectangulares como refuerzo estructural.	11,69	m2
11	M11: Adecuación de terreno con materiales en arena y grava de piedra para parqueadero, cuenta con 12 bases prefabricadas en concreto pintadas para la disposición de 6 vehículos, la adecuación incluye bases en concreto para postes de iluminación de 0,25m de diámetro y 0,40m de profundidad.	283,76	m2
12	M12: Muro en ladrillo y ferrocemento, pañetado y pulido de (12,70m de longitud*0,50m de grosor y 0,70m de altura).	6,35	m2
13	M13: Cerramiento provisional institucional en lámina de carpintería metálica de 2,50m de altura con refuerzo de estructura metálica, anclado a zapatas en concreto de (0,40m*0,40m*0,40m de profundidad)	4,83	m
14	M14: Cerca viva en plantas ornamentales y nativas	4,83	m
15	M15: Bases en concreto para reflectores de 0,25m de diámetro y 0,40m de profundidad.	5	Un
16	M16: Enramada con cubierta en lamina de polietileno y estructura en carpintería metálica en ornamentación elaborada, soportada en postes metálicos, piso en concreto parcialmente enchapado en cerámica, se encuentran 2 espacios para jardín de plantas ornamentales.	84,39	m2

No.	DESCRIPCION CULTIVOS Y ESPECIES	CANTIDAD	UN

JEIMY ROCIO BUENO BRITO
M.P 25335-341243 CND
REPRESENTANTE DEL CONCESIONARIO

	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	CÓDIGO C40-00001-A0	
	REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL	FECHA: 2018-01-07	Página 1 de 9

Fecha	30/04/2021
Predio	TCBG-4-091-1



Vista general del área requerida.



Vista general del área requerida.



Vista general del área requerida.



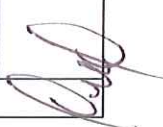
Vista general del área requerida.




Construcción C1.



Sala C1.



	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT		CÓDIGO C40-00001-A0	
	REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL		FECHA: 2018-01-07	Página 2 de 9

Fecha	30/04/2021
Predio	TCBG-4-091-1



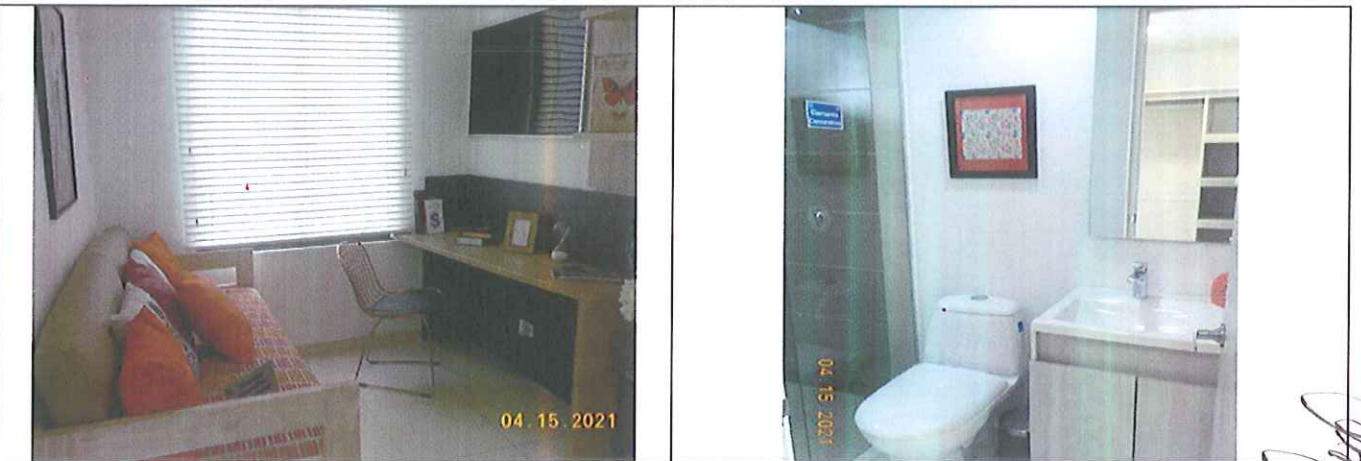
Habitación C1.

Booking closet C1



Habitación C1.


Booking closet C1



Sala de Tv C1.

Baño C1.



	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	CÓDIGO C40-00001-A0	
	REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL	FECHA: 2018-01-07	Página 3 de 9

Fecha	30/04/2021
Predio	TCBG-4-091-1



Baño C1.



Baño C1.



Cocina C1.



Zona de lavado C1.




Construcción C2.



Terraza C2.



	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	CÓDIGO C40-00001-A0	
	REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL	FECHA: 2018-01-07	Página 4 de 9

Fecha	30/04/2021
Predio	TCBG-4-091-1




	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	CÓDIGO C40-00001-A0	
	REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL	FECHA: 2018-01-07	Página 5 de 9

Fecha	30/04/2021
Predio	TCBG-4-091-1



M1: Terraza.



M1: Balcón.



M2: Cerramiento.



M3: Portón.




M4: Portón.

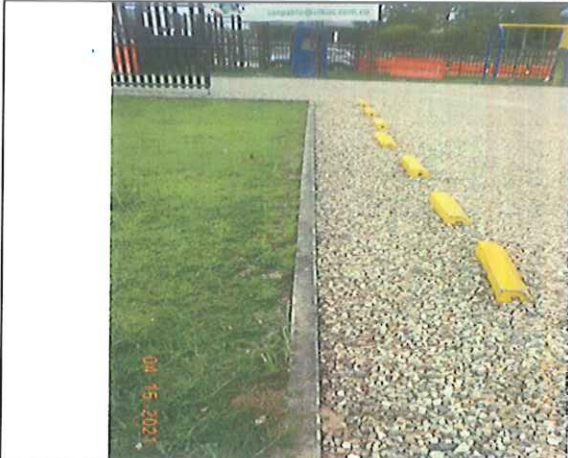


M5: Vía y M6: Bordillo.



	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	CÓDIGO C40-00001-A0	
	REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL	FECHA: 2018-01-07	Página 6 de 9

Fecha	30/04/2021
Predio	TCBG-4-091-1



M7: Bordillo.



M8: Zona dura.



M9: Enramada.



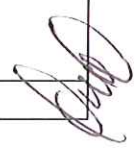
M9: Enramada.




Escaleras de acceso a terraza C2.



Escaleras M9.



	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	CÓDIGO C40-00001-A0	
	REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL	FECHA: 2018-01-07	Página 7 de 9

Fecha	30/04/2021
Predio	TCBG-4-091-1



Escaleras M9.



M10: Rampa.



M11: Adecuación de terreno (Parqueadero).




M12: Muro.



Letrero M12.



M13: Cerramiento.

	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	CÓDIGO C40-00001-A0	
	REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL	FECHA: 2018-01-07	Página 8 de 9

Fecha	30/04/2021
Predio	TCBG-4-091-1



M14: Cerca viva.



M15: Base para reflectores.



M16: Enramada.



M16: Enramada.




Vallas publicitarias.



Parque infantil.

Handwritten signature

	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	CÓDIGO C40-00001-A0	
	REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL	FECHA: 2018-01-07	Página 9 de 9

Fecha	30/04/2021
Predio	TCBG-4-091-1



Postes publicitarios.



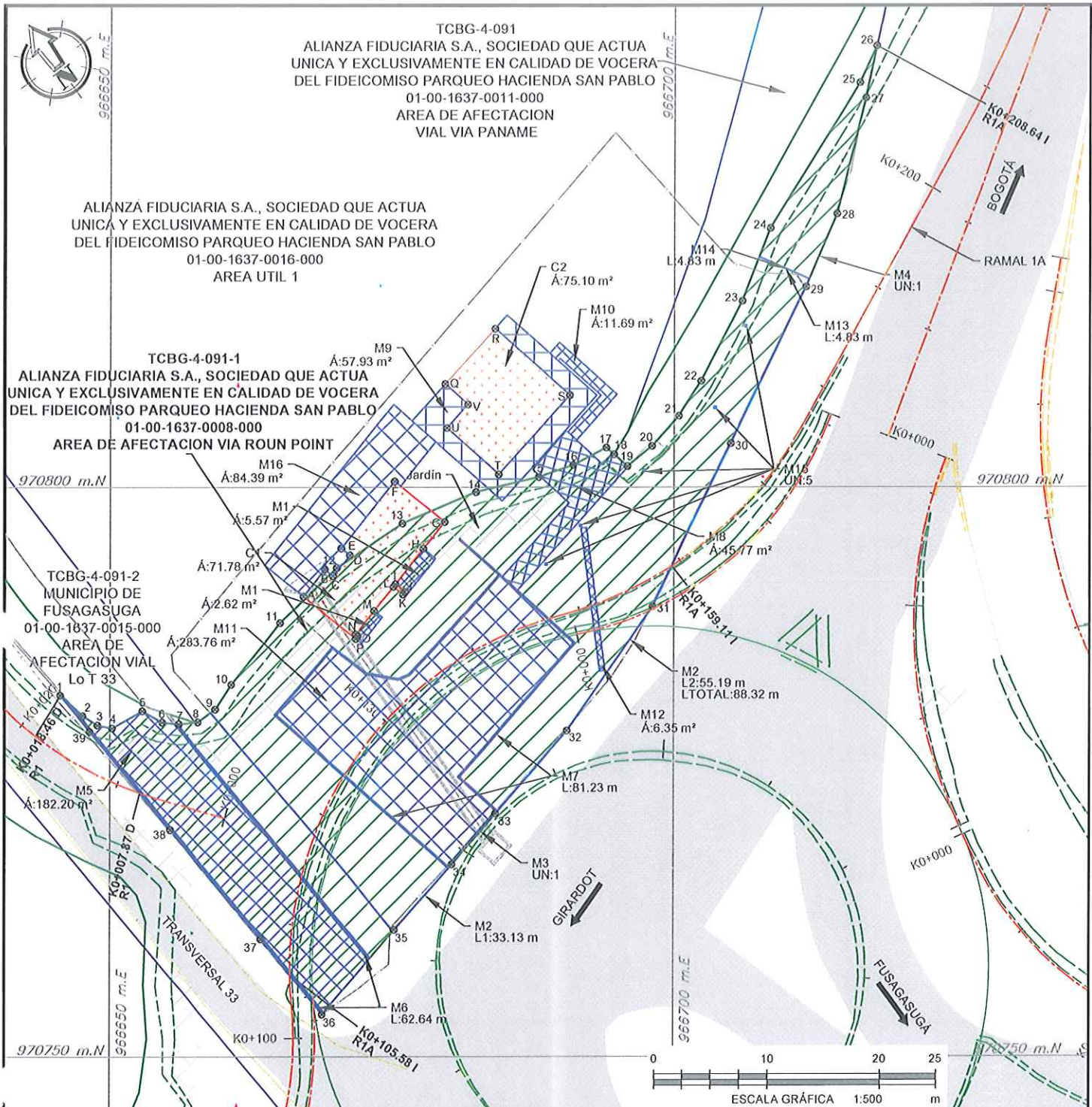
Poste de localización.



Muro C2.



Muro C2



AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

REVISÓ: **JUAN FORERO MARROQUIN**
 INGENIERO CATASTRAL Y GEOCESTRÁ
 M.P. 25222-115091 CND

APROBÓ: **Ing. ANDRÉS MAURICIO AGUIRRE CANO**
 INGENIERO CATASTRAL Y GEOCESTRÁ
 M.P. 25222-315065 CND

Logos of participating organizations: ANI (Agencia Nacional de Infraestructura), INTERVENCIÓN (SEGI, CONSORCIO SEGI-INDOPLAN, CENCINPLAN), CONVESIONARIO (VIA400), and DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN (Ruta 4 CONSORCIO VIAL).

LABORÓ: **JEIMY ROCIO BUENO BRITO**
 INGENIERA TOPOGRÁFICA
 M.P. 25335-341243 CND

DIBUJÓ: **JEIMY ROCIO BUENO BRITO**
 INGENIERA TOPOGRÁFICA
 M.P. 25335-341243 CND

PROPIETARIO: **ALIANZA FIDUCIARIA S.A., SOCIEDAD QUE ACTUA UNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN CALIDAD DE VOCERA DEL FIDEICOMISO PARQUEO HACIENDA SAN PABLO**

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

CUADRO DE AREAS (M2)				
AREA REQUERIDA	AREA TOTAL	AREA CONST.	AREA SOBR.	AREA REMAN.
1365.33 m²	1365.33 m²	146.88 m²	0.00 m²	0.00 m²

FECHA ELAB.: **30/04/2021**

ESCALA: **1:500**

UNIDAD FUNCIONAL: **4**

PLANO: **1 de 2**

No. CATASTRAL: **2529001000001637000800000000**

FICHA GRAFICA No. **TCBG-4-091-1**

Handwritten signature

COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
PTO	NORTE	ESTE	DIST. (m.)
1	970781.72	966645.58	2.69
2	970779.91	966647.57	
3	970779.08	966648.88	1.55
4	970778.81	966650.18	1.33
5	970780.32	966652.88	3.09
6	970779.33	966654.65	2.03
7	970779.17	966656.07	1.43
8	970779.35	966657.82	1.76
9	970780.47	966659.33	1.89
10	970782.65	966660.76	2.60
11	970788.09	966665.08	6.94
12	970792.91	966670.13	6.99
13	970796.81	966675.91	6.97
14	970799.56	966682.42	7.06
15	970800.87	966687.95	5.68
16	970801.94	966691.00	3.24
17	970803.47	966693.95	3.32
18	970802.87	966694.64	0.92
19	970801.84	966695.82	1.56
20	970803.60	966698.03	2.83
21	970806.27	966700.42	3.58
22	970809.33	966702.39	3.64
23	970816.37	966705.99	7.91
24	970822.76	966708.42	6.83
25	970835.51	966716.34	15.02
26	970838.74	966717.85	3.57
27	970834.18	966716.89	4.66
28	970824.00	966714.30	10.50
29	970817.62	966711.60	6.93
30	970803.85	966704.99	15.27
31	970789.52	966698.10	15.90
32	970778.58	966690.49	13.33
33	970771.28	966684.17	9.65
34	970766.82	966680.35	5.88
35	970761.12	966675.24	7.66
36	970753.70	966668.88	9.77
37	970760.30	966663.40	8.58
38	970769.86	966655.37	12.48
39	970778.51	966648.20	11.24
1	970781.72	966645.58	4.14
ÁREA REQUERIDA (m2):			1365.33

COORDENADAS CONSTRUCCIÓN C1			
PTO	NORTE	ESTE	DIST. (m.)
A	970790.39	966667.14	3.06
B	970792.79	966669.06	
C	970792.19	966669.80	0.95
D	970794.03	966671.27	2.35
E	970794.63	966670.52	0.95
F	970800.50	966675.22	7.52
G	970796.94	966679.67	5.70
H	970794.58	966677.78	3.01
I	970791.49	966675.31	3.96
J	970790.81	966676.16	1.09
K	970790.58	966675.97	0.30
L	970791.26	966675.12	1.09
M	970789.15	966673.44	2.69
N	970787.08	966671.78	2.65
O	970786.92	966671.98	0.25
P	970786.69	966671.79	0.30
A	970790.39	966667.14	5.94
ÁREA CONSTRUIDA C1 (m2):			71.78

COORDENADAS CONSTRUCCIÓN C2			
PTO	NORTE	ESTE	DIST. (m.)
Q	970809.07	966679.70	6.55
R	970813.94	966684.08	
S	970808.08	966690.69	8.83
T	970801.12	966684.42	9.37
U	970805.21	966679.85	6.13
V	970807.27	966681.70	2.77
Q	970809.07	966679.70	2.70
ÁREA CONSTRUCCIÓN C2 (m2):			75.10

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT		REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN <small>ING. CATASTRAL Y GEOCESTA M.P. 25222-115091 CHD</small> APROBÓ: Ing. ANDRÉS MAURICIO AGUIRRE CANO <small>ING. CATASTRAL Y GEOCESTA M.P. 25222-318065 CHD</small>	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 AREA DE PROTECCION
Agencia Nacional de Infraestructura CONSORCIO SEG-INCOPLAN 	CONSORCIO VIAL 	ELABORÓ: JEIMY ROCIO BUENO BRITO <small>ING. TOPOGRAFICA M.P. 25335-341243 CHD</small> DEBUJÓ: JEIMY ROCIO BUENO BRITO <small>ING. TOPOGRAFICA M.P. 25335-341243 CHD</small>	PROPIETARIO: ALIANZA FIDUCIARIA S.A., SOCIEDAD QUE ACTUA UNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN CALIDAD DE VOCERA DEL FIDEICOMISO PARQUEO CALIENTA SAN PABLO
CUADRO DE AREAS (M2)		FECHA ELAB.: 30/04/2021	UNIDAD FUNCIONAL: 4
AREA REQUERIDA 1365.33 m²	AREA TOTAL: 1365.33 m²	AREA CONST: 146.88 m²	AREA SOBR: 0.00 m²
		AREA REMAN: 0.00 m²	ESCALA: N/A
		PLANO: 2 de 2	No. CATASTRAL 252900100000016370008000000000 FICHA GRAFICA No. TCBG-4-091-1

	CERTIFICADO CATASTRAL	Código: FO-PT-036
	PLANIFICACIÓN INTEGRAL DEL TERRITORIO	Versión:1
		Fecha de aprobación:11/12/20
		Página: 1 de 1
Elaboró: Profesional Universitario	Revisó: Jefe de Desarrollo Institucional	Aprobó: Comité de Calidad

CERTIFICADO No.: GCM-012020-10162
FECHA: 2/15/2021

LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE FUSAGASUGÁ certifica que el siguiente predio se encuentra inscrito en la base de datos catastral del municipio de Fusagasugá:

INFORMACIÓN ECONÓMICA
AVALÚO: \$ 103.750.000

INFORMACIÓN FÍSICA
DEPARTAMENTO: 25-CUNDINARMARCA MUNICIPIO: 290-FUSAGASUGÁ NÚMERO PREDIAL: 252900100000016370008000000000 NÚMERO PREDIAL ANTERIOR: 25290010016370008000 DIRECCIÓN: AREA DE AFECTACION VIA ROUN POINT MATRÍCULA: 157-145300 ÁREA DE TERRENO (m ²): 1365 ÁREA CONSTRUIDA (m ²): 0

INFORMACIÓN JURÍDICA			
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	ALIANZA-FIDUCIARIA-S-A	N	008300538122
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
			TOTAL DE PROPIETARIOS: 1

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



FIRMA:

CARLOS HUMBERTO NOVOA PINTO
DIRECTOR DE INFORMACIÓN Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

GESTIÓN DOCUMENTAL

Original: Destinatario

Elaboró: Lucas David Ibáñez Díaz – Profesional / Gestor Catastral Multipropósito 

NOTA: La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión. De conformidad con el artículo 2.2.2.5 del Decreto 148 de 2020, Inscripción o incorporación. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la Base Catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.

Parágrafo: La inscripción en el catastro no contribuye título de dominio, ni sanea los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio. La base de datos de FUSAGASUGÁ no incluye información de los catastros diferentes al municipio Fusagasugá. Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: atencioncatastro@fusagasugacundinamarca.gov.co



FECHA DE EXPEDICIÓN: 07-OCT-2021 RADICADO: 1-21-0104

DATOS DEL PREDIO		DATOS DEL SOLICITANTE	
Número Catastral	01-00-1637-0008-000	Nombre	CONSORCIO RUTA 40
Matrícula Inmobiliaria	157-145300	Documento de Identificación	79787749
Barrio	SECTOR LA VENTA	Referencia Recibo de pago:	47521261502280
Dirección	AREA DE AFECTACION VIA ROUN POINT		

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

Áreas Comerciales Tipo 2 (C-2)

USO PRINCIPAL: Comercio tipo 1 y 2	CLASIFICACION: Urbano
USO COMPLEMENTARIO: Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.	DESCRIPCION: Son aquellos establecimientos compatibles con la vivienda, que por su propia actividad generan algún impacto, tal como: congestión de tránsito, ruidos, olores. Del tipo 2 en adelante aparece principalmente el comercio de cobertura sectorial o de comuna. Pertenecen a este grupo los locales con áreas mayores a 60 m2 con servicios públicos básicos independientes, en centros comerciales el área mínima del local no podrá ser menor de 9 m2. Para efectos de los centros comerciales se contabilizará el total del área de los locales que lo conforman y no cada uno por separado. Para el desarrollo de proyectos de centros comerciales requerirán un área mínima de 6.400.00 MZ.
	- El comercio solo aplica sobre el frente a la Vía Antigua Panamericana

USO CONDICIONADO Y/O RESTRINGIDO:
Institucional tipo 1, Centro comerciales

USO PROHIBIDO: Los no mencionados

DEFINICIÓN DE USOS

COMERCIO TIPO 1

Se refiere al comercio que no genera mayores impactos tanto ambientales como urbanos, no requieren concentración ni permanencia de flujos peatonales y vehiculares, y no producen ruidos ni olores contaminantes, pertenecen a este tipo la mayoría del comercio de cobertura local o barrial. Pertenecen a esta clasificación las siguientes actividades:

- A) Venta de bienes
- 1. Para la venta al detal de artículos y comestibles de primera necesidad: frutas, pan, víveres, bebidas, periódicos, cafetería, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores (sin consumo), tiendas, comidas rápidas.
- 2. Venta de artículos de consumo doméstico: droguerías, papelerías, misceláneas.
- 3. Elaboración casera de alimentos: galletas, ponqués, arequipos, cocadas, dulces, pan casero, arepas, tamales.
- B) Venta de servicios
- 1. Venta de servicios personales: sastrerías, modisterías, peluquerías, salones de belleza, lavanderías, remontadoras de calzado.
- 2. Servicios técnicos y profesionales: estudios fotográficos, turismo, estudios de profesionales, servicios médicos, odontológicos, veterinarios.

El COMERCIO TIPO 2

Son aquellos establecimientos compatibles con la vivienda, que por su propia actividad generan algún impacto, tal como: congestión de tránsito, ruidos, olores. Del tipo 2 en adelante aparece principalmente el comercio de cobertura sectorial o de comuna. A este grupo pertenecen entre otras las siguientes actividades:

- A. Almacenes en general al detal: ropa, telas, cortinas, artículos para hogar, muebles, marquerías, electrodomésticos, zapaterías, joyerías, artesanías, artículos veterinarios, artículos deportivos, plásticos, ferretería, compra ventas, comidas rápidas, discos, repuestos y talleres de electrodomésticos, reparación de electrodomésticos, eléctricos.
- B. Oficinas: bancos y corporaciones financieras, consultorios médicos y dentales, veterinarias, ópticas.
- C. Alimentación: restaurantes, asaderos, piqueteaderos, cafés.
- D. Turismo: hoteles, albergues, hospedajes.
- E. Mercados.
- F. Academias y centros de enseñanza: belleza, artes marciales, físico culturismo, corte y confección.
- G. Varios: almacenes de repuestos, compra y venta de vehículos y maquinaria, artículos agropecuarios, lavanderías, litografías, laboratorios.
- H. Parqueaderos.



EL USO INSTITUCIONAL TIPO 1 se refiere como tal a los establecimientos compatibles y complementarios con el uso residencial, cuyo servicio es de carácter local y no produce incomodidades al tráfico urbano. Este grupo está conformado entre otros por las siguientes actividades:

- A) Educativos: escuelas primarias.
- A) Asistenciales: sala - cunas, guarderías, jardines infantiles, puestos de salud y pequeños centros de salud.
- B) Comunes y culturales: UNIDS, centros comunales, bibliotecas.
- C) Recreativos: Parques, juegos infantiles, zonas verdes, plazoletas.

#N/A

NOTAS

EL PREDIO FORMA PARTE DE LA VIA

ALCANCE URBANISTICO

AFECTACIONES

AFECTACION HIDRICA:



RONDA HIDRÁULICA. La ronda hidráulica de los cuerpos de agua es la franja de terreno no edificable, de uso público, constituida por franjas paralelas a las líneas de borde del cauce permanente, con un ancho suficiente que garantice la amortiguación de crecientes, la recarga hídrica, la preservación ambiental y el equilibrio ecológico.

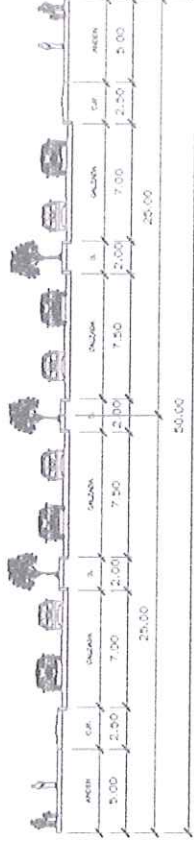
- A) Se establece como ronda un ancho no inferior de treinta (30) metros paralelos al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de ríos y quebradas en zonas urbanas no desarrolladas.
- B) Se establece como ronda un ancho no inferior de quince (15) metros paralelos al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de quebradas en zonas urbanas desarrolladas.
- C) Se establece como ronda un ancho no inferior de diez (10) metros paralelos al nivel máximo de aguas a cada lado de las escorrentías naturales de los terrenos en zonas urbanas no desarrolladas.

PARAGRAFO: Paralelos a estas rondas hidráulicas únicamente se podrán desarrollar vías, zonas verdes, zonas comunes y fachadas, por ningún motivo se permitirá el manejo de culatas.

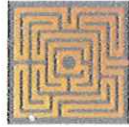
D) La Jefatura del Medio Ambiente o quien haga sus veces, en coordinación con de la Corporación Autónoma Regional CAR, elaborarán los estudios correspondientes para fijar el ancho de las rondas de las quebradas y escorrentías en conflicto dentro del perímetro urbano. Además, elaborarán los estudios o los Planes de Manejo de cada una de las quebradas y escorrentías urbanas.

AFECTACION VIAL:

**VIAS V-1
VIA PANAMERICANA**



OTRAS AFECTACIONES: No Aplica



CURADURÍA URBANA 1

César Augusto Aguilera Sierra
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

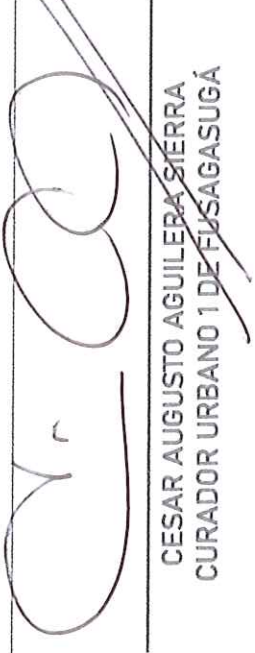
CONCEPTO DE USO DEL SUELO

FOTOGRAFIA AEREA



OBSERVACIONES

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


CESAR AUGUSTO AGUILERA SIERRA
CURADOR URBANO 1 DE FUSAGASUGÁ

V.B.


PAOLA VANESSA GIL CUENCA
TECNICA ADMINISTRATIVA

Centro comercial Escorial Center
Carrera 6 No. 7-36 Oficina 217 Segundo (2) Piso
Teléfonos: 3242803636
Correo: info@curaduria1fusagasuga.com



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-4-091-1

CLASE DE INMUEBLE: URBANO- LOTE DE TERRENO
CON CONSTRUCCIONES

DIRECCIÓN: ÁREA DE AFECTACIÓN VÍA
ROUN POINT

VEREDA/BARRIO: LA VENTA

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.

Aprobado
17-11-2021
[Signature]

BOGOTÁ D.C., OCTUBRE 08 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

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

- 4.1. Delimitación del sector
- 4.2. Actividad predominante
- 4.3. Estratificación socioeconómica
- 4.4. Vías Importantes Del Sector
- 4.5. Topografía
- 4.6. Servicios públicos
- 4.7. Servicios comunales
- 4.8. Transporte

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

- 6.1. Ubicación
- 6.2. Área del terreno
- 6.3. Linderos



- 6.4. Forma del lote
- 6.5. Frente
- 6.6. Fondo
- 6.7. Relación frente fondo
- 6.8. Vías de acceso al predio
- 6.9. Servicios públicos
- 6.10. Unidades fisiográficas
- 6.11. Estratificación
- 6.12. Áreas construidas
- 6.13. Características constructivas
- 6.14. Anexos, otras especies
- 6.15. 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.
- 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 Venta
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Área De Afectación Vía Roun Point.
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K000+105,58 l y abscisa final K000+208,64 l.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Comercial.
- 1.11. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del municipio de Fusagasugá – Cundinamarca el uso por norma del predio es ZONA DE COMERCIO C-2.

4

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula. Catastral actual	25-290-01-00-00-00-1637-0008-0-00-00-0000
Área de terreno	0 Ha 1.365 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	0 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2021	\$ 103.750.000

Fuente: Consulta catastral IGAC.

- 1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 15 de julio de 2021.
- 1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 08 de octubre de 2021.

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Ficha Predial del PREDIO TCBG-4-091-1.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-4-091-1.
- Certificado Catastral.
- Títulos de Adquisición.



DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Consulta Catastral del predio.
- Estudio de títulos de PREDIO TCBG-4-091-1.

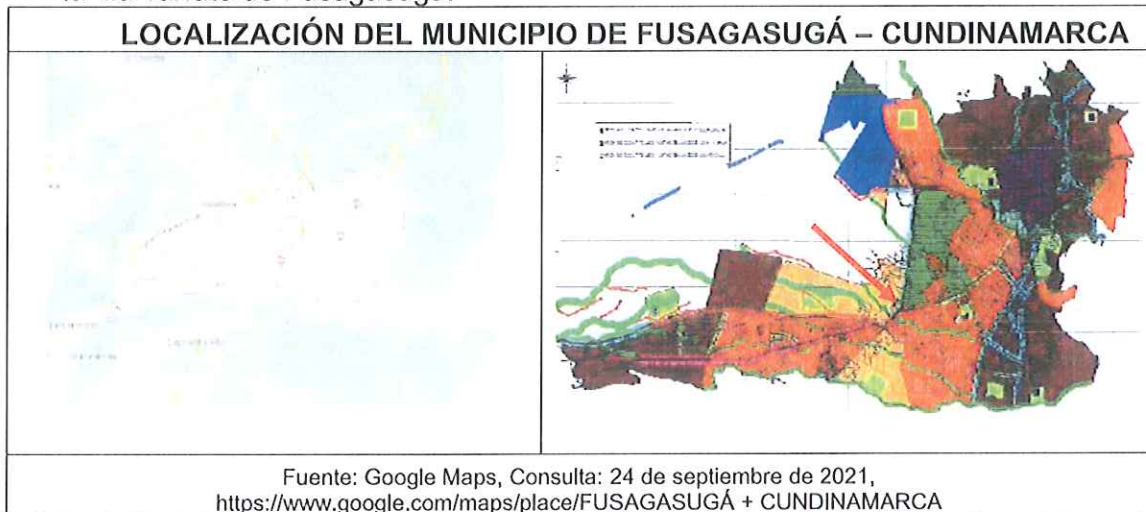
3. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 3.1. PROPIETARIOS:** ALIANZA FIDUCIARIA S.A. "SOCIEDAD QUE ACTÚA ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN CALIDAD DE VOCERA DEL FIDEICOMISO PARQUEO HACIENDA SAN PABLO" NIT 830.053.812-2.
- 3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Escritura Pública No. 872 del 29 de mayo de 2019 de la Notaria 26 de Bogotá D.C.
- 3.3. MATRICULA INMOBILIARIA:** No. 157-145300.
- 3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-145300, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio se encuentra libre de gravámenes, limitaciones al dominio, servidumbres.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

- 4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** El barrio La Venta se localiza en el perímetro urbano del municipio de Fusagasugá, y delimita de la siguiente manera: al norte con la vía variante de Fusagasugá; al oriente con la carrera 24; al sur la avenida calle 22 de Fusagasugá en el departamento de Cundinamarca; al occidente con la vía varíate de Fusagasugá.¹

5















¹ 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 de las vías principales, al igual que el desarrollo del sector turístico, condominios campestres y usos comerciales.
- 4.3. **ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:** El sector donde se encuentra ubicado el predio objeto de avalúo comercial presenta estrato 3.
- 4.4. **VÍAS IMPORTANTES DEL SECTOR:** La Av. Calle 22, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con dos calzadas.
- 4.5. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del predio objeto de avalúo es de topografía Plana (0-7%).
- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica, gas natural y alcantarillado, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas.
- 4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** El sector donde se encuentra ubicado el predio objeto de avalúo comercial cuenta con acceso directo a servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras.
- 4.8. **TRANSPORTE:** El sector se ubica en el centro 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, se cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 5 minutos.
5. **REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**
NORMA URBANÍSTICA APLICADA: De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Fusagasugá – Cundinamarca, aprobado mediante Acuerdo 029 de 2001, y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaria de Planeación e Infraestructura de Fusagasugá, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en una zona en la cual su uso es ZONA DE COMERCIO C-2. No obstante lo anterior la franja objeto de avalúo se encuentra ubicada en una zona de la cual su uso es ZONA DE COMERCIO C-2 Y ÁREA DE DESARROLLO HABITACIONAL DE DENSIDAD BAJA (Ver anexo 16.2 – Certificación uso del suelo).






CONVENCIONES

-  ZONA DE ACTIVIDAD MULTIPLE centro
-  ZONA DE COMERCIO C-3 ESPECIAL
-  ZONA DE ACTIVIDAD INSTITUCIONAL RECREATIVA CULTURAL Y DEPORTIVA
-  ZONA DE ACTIVIDAD INSTITUCIONAL Y U.N.I.D.S.
-  ZONA DE CONSERVACION HIDROLOGICA.
-  ZONAS VERDES
-  ZONA DE ACTIVIDAD INSTITUCIONAL Y DE SERVICIOS ESPECIALES
-  ZONA DE COMERCIO C-1
-  **ZONA DE COMERCIO C-2**
-  ZONA COMERCIO C-3
-  ZONA DE ACTIVIDAD MULTIPLE ESPECIAL
-  PARQUE DE ACTIVIDAD ECONOMICA -2UR

— PERIMETRO URBANO



	AREA DE DESARROLLO HABITACIONAL DE DENSIDAD ALTA
	AREA DE DESARROLLO HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA
	AREA DE DESARROLLO HABITACIONAL DE DENSIDAD BAJA

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

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN: Se trata de un predio ubicado dentro del perímetro urbano del municipio de Fusagasugá Cundinamarca en el barrio La Venta.



Fuente: Google Earth, Consulta: 24 de septiembre de 2021

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	1.365,33 m ²
ÁREA REQUERIDA:	1.365,33m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	0,00 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	1.365,33 m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-4-091-1.



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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	13,88/90,55 m	MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ (Mj 1 - 8) / ALIANZA FIDUCIARIA S.A., SOCIEDAD QUE ACTÚA UNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN CALIDAD DE VOCERA DEL FIDEICOMISO PARQUEO HACIENDA SAN PABLO (Mj 8 - 26)
SUR	99,56 m	VÍA BOGOTÁ - GIRARDOT (Mj 26 - 36)
ORIENTE	0,00 m	ALIANZA FIDUCIARIA S.A., SOCIEDAD QUE ACTÚA UNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN CALIDAD DE VOCERA DEL FIDEICOMISO PARQUEO HACIENDA SAN PABLO - LINDERO PUNTUAL (Mj 26)
OCCIDENTE	36,44 m	TRANSVERSAL 33 (Mj 36 - 1)

Fuente: Ficha predial TCBG-4-091-1.

6.4. **FORMA DE LOTE:** El predio objeto de avalúo presenta forma irregular.

6.5. **FRENTE:** Dadas las condiciones de la forma geométrica que tiene el predio no es posible determinar el frente.

9

6.6. **FONDO:** Dadas las condiciones de la forma geométrica que tiene el predio no es posible determinar el fondo.

6.7. **RELACIÓN FRENTE FONDO:** Dadas las condiciones de la forma geométrica que tiene el predio no es posible determinar la relación frente fondo.

6.8. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por la Av Calle 22 la cual comunica al municipio de Fusagasugá con la vía Boquerón-Fusagasugá, estas vías se encuentran pavimentadas en buen estado, con una calzada en dos sentidos.

6.9. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos, energía eléctrica y acueducto.

6.10. **UNIDADES FISIOGRAFICAS:** La franja del área requerida presenta las siguientes unidades fisiográficas:

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 1.365,33 m². Correspondiente a suelos con topografía plana, su uso actual es Comercial, cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a **ÁREA DE DESARROLLO HABITACIONAL DE DENSIDAD BAJA y ZONA DE COMERCIO C-2.**



- 6.11. **ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:** El sector donde se encuentra ubicado el predio objeto de avalúo comercial presenta estrato 3.
- 6.12. **ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales:

CONSTRUCCIÓN	USO	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
C1: Construcción de un (1) piso, utilizada como apartamento modelo, cimentada en base de concreto con estructura de vigas y columnas en ferro concreto, Muros en ladrillo pañetados, estucados y pintados, cubierta en teja termoacústica y cielo raso en drywall, pisos enchapados en cerámica, puertas en carpintería de madera y ventanas en aluminio. Distribución: sala, 2 habitaciones con booking closet, sala de TV, 3 baños los cuales prestan el servicio de ducha enchapada en cerámica y división en vidrio templado, sanitario y lavamanos; dos de los baños cuentan con lavamanos en cerámica y mármol con un mobiliario sencillo en madera, cocina semi integral con un mesón en mármol de (1,40 m*0,60 m*0,90 m de altura) con lavaplatos en aluminio y mobiliario sencillo en madera, un segundo mesón en mármol de (2,45 m*0,90 m*0,90 m de altura) con estufa, zona de lavado la cual tiene un lavadero flotante en granito pulido de (0,80 m*0,60 m) con salpicadero a dos hiladas en cerámica.	Comercial	71,78 m ²	2	Bueno	100
C2: Construcción de un (1) piso con terraza, con cimentación en zapatas de concreto, columnas en ferro concreto tipo voladizo de 0.35 m* 0.35 m, estructura metálica tipo IPS con base en metaldeck y cemento con un espesor de 0.08 m; muros en un combinado de eterboard con sistema en seco y vidrio de seguridad, cubierta en teja	Comercial	75,10 m ²	2	Bueno	100

10



<p>termoacústica y cielo raso en eterboard, piso enchapado en cerámica, puertas en carpintería de madera y ventanas en aluminio. Distribución: Sala de ventas con piso en laminado de madera, baño social y baño privado, ambos prestan el servicio de sanitario y lavamanos, cocina con mobiliario sencillo semi integral cuenta con un mesón en mármol y granito de (2,10 m*0,50 m*0,90 m de altura), deposito. La terraza tiene un piso enchapado en cerámica, bordillo en concreto de 0,30 m de altura y 0,20 m de grosor que soporta 29 unidades de cristal de 1,00 m x 0.70 m adosadas a postes en aluminio; anexo en la terraza hay 6 unidades de concreto con medidas de (0.30 m* 0.30 m *0.20 m de altura) la cuales soportan postes de luminarias de 0,90m de altura. La construcción tiene anclados a su estructura 2 muros anexos de decoración arquitectónica tipo caja, en drywall con capa en fibra de vidrio y se encuentran estucados y pintados.</p>					
--	--	--	--	--	--

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

ÍTEM	CARACTERÍSTICAS	CARACTERÍSTICAS
	C1	C2
CIMENTACIÓN	Placa en concreto	Zapatas en concreto
ESTRUCTURA	Vigas y columnas	Columnas en ferroconcreto
ENTREPISO	No Aplica	No Aplica
FACHADA	Muro en ladrillo	Estructura metálica y vidrio de seguridad
CUBIERTA	Teja termoacústica	Teja termoacústica
CIELO RASO	Drywall	Cielo raso en eterboard
PISOS	Enchape en cerámica	Enchape en cerámica y lámina de madera
COCINA	Mobiliario sencillo de madera y mesón en mármol	Mobiliario semi integral con mesón en mármol y granito
BAÑOS	Mobiliario sencillo	Mobiliario sencillo
ACABADOS BAÑO	Enchape	Enchape



ACABADOS MUROS	Pañete, estuco y pintura	Eterboard combinado con sistema seco
OTROS	No presenta	No presenta
VETUSTEZ	2 años	2 años
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno	Bueno

6.14. 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: Terraza de 5.57 m ² la cual tiene el acceso en la sala C1 con un ventanal tipo corredera y un balcón de 2.62m ² el cual tiene acceso en la habitación principal C1 con una puerta en vidrio tipo corredera, la cubierta de estos corresponde a dos voladizos en placa de concreto de 0.25m de espesor y cuentan con una baranda en carpintería metálica de 1,10m de altura.	8,19	m ²	2	Bueno	100
M2: Cerramiento en carpintería metálica, anclado a zapatas en concreto ciclópeo de 0.25m de diámetro y 0,40m de espesor por cada poste vertical con altura De 1.35m instalado cada 2,00m entre los cuales se encuentran 12 en vertical con altura de 1.30m, tiene 2 travesaños como refuerzos horizontales de 2,00m de longitud.	88,32	m	2	Bueno	100
M3: Portón a dos hojas en carpintería metálica en ornamentación sencilla, aporticado en 2 columnas en ferro concreto de 0.23m*0.33m y altura de 2.30m, marco en perfil rectangular con medidas de 2.60 m *2,00 m de altura con refuerzo al medio y 17 paraleles en vertical por cada hoja.	1	Un	2	Bueno	100
M4: Portón a dos hojas en carpintería metálica en ornamentación sencilla, aporticado en 2 columnas en piedra trabajada y	1	un	2	Bueno	100



concreto de 0.80mx0.80m y altura de 2.50m, refuerzo de un pilar en piedra y concreto de 0.30m de diámetro, marco rectangular de 2.50m *2.30m de altura, con refuerzo de 20 paralelos rectangulares en vertical de 0,02m de perfil y 2 láminas metálicas.					
M5: Vía en estructura asfáltica (subrasante, subbase y base) de 5,00m de ancho.	182,20	m ²	2	Bueno	100
M6: Bordillo perimetral, prefabricado en concreto de 0,20m de grosor y 0,30m de altura.	62,64	m	2	Bueno	100
M7: Bordillo perimetral en cemento de 0.10 m de grosor y 0.25 m de altura.	81,23	m	2	Bueno	100
M8: Zona dura, dispuesta como sendero peatonal en concreto de 0,10m de espesor, enchapada en cerámica de 1.20mx 0.23 m, en uno de sus lados cuenta con un perfil metálico rectangular de 80 x 40 mm, calibre 14 y un lleno de arena y grava.	45,77	m ²	2	Bueno	100
M9: Enramada con cubierta en eterboard, estructura metálica tipo IPS, base en metal deck y piso en losas de cemento de 1.80 m*1.17 m y espesor de 0.08m y parcialmente enchapado en cerámica en la parte trasera, sobre su perímetro se localiza una estructura metálica rectangular con 17 unidades de 0.12 m * 0.12 m y altura de 2.40 m, anexo a la estructura tiene un pasamanos metálico con perfil rectangular y de 0.90 m de altura. En la enramada se encuentra la escalera de acceso a la terraza de C2 la cuales en estructura metálica con 17 escalones con una medida de 1.80 m de ancho, tiene 0.30 m de paso y 0,20m de contrapaso y cuenta con pasamanos metálico con	57,93	m ²	2	Bueno	100



perfil rectangular y de 0.90 m de altura. La enramada tiene adosada a su estructura principal dos escaleras de acceso a la C2, la primera tiene 4 escalones y es de 1.90 m de ancho y la segunda tiene 5 escalones de 1.60 m de ancho.					
M10: Rampa con 8 bases en concreto de 0.25 m de diámetro, estructura metálica tipo IPS y base en metaldeck con losa de cemento de 0.08 m de espesor; pasamanos metálico con perfil rectangular de 0,04 m y altura de 0.90 m, 3 travesaños rectangulares como refuerzo estructural.	11,69	m ²	2	Bueno	100
M11: Adecuación de terreno con materiales en arena y grava de piedra para parqueadero, cuenta con 12 bases prefabricadas en concreto pintadas para la disposición de 6 vehículos, la adecuación incluye bases en concreto para postes de iluminación de 0,25 m de diámetro y 0,40 m de profundidad.	283,76	m ²	2	Bueno	100
M12: Muro en ladrillo y ferro concreto, pañetado y pulido de (12,70 m de longitud*0,50 m de grosor y 0,70 m de altura).	6,35	m ²	2	Bueno	100
M13: Cerramiento provisional institucional en lámina de carpintería metálica de 2,50 m de altura con refuerzo de estructura metálica, anclado a zapatas en concreto de (0,40 m*0,40 m*0,40 m de profundidad)	4,83	m	2	Bueno	100
M14: Cerca viva en plantas ornamentales y nativas	4,83	m	NA	N/A	NA
M15: Bases en concreto para reflectores de 0,25 m de diámetro y 0,40 m de profundidad.	5	un	2	Bueno	100
M16: Enramada con cubierta en lámina de polietileno y estructura en carpintería metálica en ornamentación elaborada, soportada	84,39	m ²	2	Bueno	100



en postes metálicos, piso en concreto parcialmente enchapado en cerámica, se encuentran 2 espacios para jardín de plantas ornamentales.					
---	--	--	--	--	--

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

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD
Cobertura en pasto natural	685,32	m ²
Plantas ornamentales (Jardín)	140,43	m ²
Eucalipto (D=0,40-0,60m)	2	un
Pino Canario (D=0,10-0,20m)	2	un
Palma Botella (D=0,10-0,20m)	2	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.

15

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 Área De Desarrollo Habitacional De Densidad Baja. Se encontró las siguientes ofertas.

ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGA URBANO								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (M2)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)
1	3143054738	Ana Hernandez	Fusagasuga	Marsella	calle 2 - 26	\$ 65.000.000	72	0
2	3208074431	Finca Raiz	Fusagasuga	Porta Bello	Carrera 24 A	\$ 270.000.000	68	150
3	3187231683	Carmen	Fusagasuga	Porta Bello	calle 2-22G	\$ 75.000.000	72	0
4	3138298115	Carlos	Fusagasuga	Villa patricia	Calle 19-39	\$ 330.000.000	84	165
5	3187952711	hernado cucaita	Fusagasuga	Villa patricia	calle 20 -39	\$ 350.000.000	112	280

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:

ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGA URBANO												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	BARRIO	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)	ÁREA (m ²)	VALOR / m ²	VALOR TOTAL
1	3143054738	Ana Hernandez	Fusagasuga	Marsella	calle 2 - 26	\$ 65.000.000	\$ 63.000.000	72	\$ 875.694	0,00	\$ -	\$ -
2	3208074431	Finca Raiz	Fusagasuga	Porta Bello	Carrera 24 A	\$ 270.000.000	\$ 243.000.000	68	\$ 328.411	150,00	\$ 1.200.000	\$ 160.000.000
3	3187231683	Carmen	Fusagasuga	Porta Bello	calle 2-22G	\$ 75.000.000	\$ 67.500.000	72	\$ 937.500	0,00	\$ -	\$ -
4	3138298115	Carlos	Fusagasuga	Villa patricia	Calle 19-39	\$ 330.000.000	\$ 297.000.000	84	\$ 883.529	165,00	\$ 1.350.000	\$ 222.750.000
5	3187952711	hernado cucaita	Fusagasuga	Villa patricia	calle 20 -39	\$ 350.000.000	\$ 325.500.000	112	\$ 856.250	280,00	\$ 820.000	\$ 229.600.000
MEDIA ARITMETICA						\$ 895.968,72						
DESVIACION ESTÁNDAR						34.600,55	LIMITE SUPERIOR	\$ 930.569,30				
COEFICIENTE DE VARIACION						3,88%	LIMITE INFERIOR	\$ 861.368,15				

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	Marsella	calle 2 - 26	\$ 875.694
2	Porta Bello	Carrera 24 A	\$ 926.471
3	Porta Bello	calle 2-22G	\$ 937.500
4	Villa patricia	Calle 19-39	\$ 883.929
5	Villa patricia	calle 20 -39	\$ 856.250
PROMEDIO			\$ 895.968,72
DESVIACION ESTÁNDAR			34.601
COEF DE VARIACION			3,86
LIMITE SUPERIOR			\$ 930.569
LIMITE INFERIOR			\$ 861.368

Partiendo del hecho de que no se obtuvieron ofertas de predios con áreas similares al avaluado y considerando que se trata de un terreno en bruto, se realizó un ejercicio, el cual consistió en aplicar el Artículo 15° de la resolución 620 de 2008, el cual dice: "Para la estimación del precio de un terreno en bruto, cuando por las condiciones del mercado no se pueda estimar directamente, se calculará partiendo del valor del terreno urbanizado, y se aplicará la siguiente fórmula:

17

$$V.T.B = \%AU \left(\frac{Vtu}{1 + g} - Cu \right)$$

% AU Porcentaje área útil
 Vtu Valor del terreno urbanizado
 g Ganancia por la acción de urbanizar
 Cu Costos de urbanismo
 (Debe incluir los costos financieros y no solo los de obra)

Para el desarrollo de este ejercicio, se utilizó como valor de terreno urbanizado, \$930.000 m², el cual corresponde al valor del límite superior de las ofertas encontradas, dadas las características de ubicación y normativas del predio objeto de avalúo.



COSTOS UNITARIOS DE URBANISMO SOBRE AREA NETA			
PESO DE LAS ACTIVIDADES DE URBANISMO			
ITEM	DESCRIPCION	ITEM	VR-UNIT (\$/M2)
I	PRELIMINARES	X	\$ 20,298
II	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS		
	ACUEDUCTO	X	\$ 3,473
	ALCANTARILLADO	X	\$ 13,593
III	INSTALACIONES ELECTRICAS	X	\$ 33,236
IV	VIAS		
	URB. PRIMARIO - AFIRMADO Y EXCAVACIÓN A MÁQUINA	X	\$ 16,082
	VIA V3 a V4 en Asfalto	X	\$ 21,440
	VR-UNIT (\$/M2)		\$ 108,122
	VALOR M2 DE URBANISMO ADOPTADO		\$ 108,000

EJERCICIO PARA LOTEO

$$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{V_{tu}}{1 + g} - Cu \right\}$$

18

EJERCICIO PARALOTEO		
$V.T.B = \%O \left\{ \frac{VTU}{1 + g} - CU \right\}$	%O Porcentaje de Ocupación	55%
	VTU Valor Terreno Urbanizado	\$ 930.000
	CU Costos de Urbanismo	\$ 108.000
	g Ganancia por Urbanizar	7%
V.T.B. Valor de Terreno en Bruto		\$418.637
V.T.B. Valor de Terreno en Bruto Adoptado		\$419.000

Nota: El índice de ocupación esta de conformidad con el Acuerdo 29 de 2001 Por medio del cual se adopta el "Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Fusagasugá", se aprueba en toda su extensión el documento técnico de soporte y los planos generales y se determinan sus componentes y contenidos. - Art 213, El porcentaje de utilidad o ganancia adoptado de Construdata Edición 187.

Se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Metro cuadrado	m ²	\$419.000



10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidades fisiográficas 1

Oferta 1: Lote de terreno de 72 m², Sobre la calle 2 con carrera 26, pendiente plana y servicios públicos.

Oferta 2: Lote de terreno de 68 m², Sobre la Carrea 24 A, pendiente plana y servicios públicos.

Oferta 3: Lote de terreno de 72 m², sobre la calle 2 con carrera 22G, pendiente plana y servicios públicos.

Oferta 4: Casa con área de terreno de 84 m², cuenta con 165 m² de construcción sobre la calle 19 con carrera 39, pendiente plana y servicios públicos.

Oferta 5: Casa con área de terreno de 112 m², cuenta con 280 m² de construcción sobre la calle 20 con carrera 39, pendiente plana y servicios públicos.

19

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

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.



11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI

La franja objeto de adquisición predial presenta construcciones principales.

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1	2	100	2,00%	2	3,53%	\$ 2.041.376,60	\$ 72.111,63	\$ 1.969.264,97	\$ 1.969.300
C2	2	100	2,00%	2	3,53%	\$ 1.264.588,35	\$ 44.671,58	\$ 1.219.916,77	\$ 1.219.900

12. CALCULOS 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.

12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI

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

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	2	100	2,00%	2	3,53%	\$413.420,94	\$14.604,09	\$398.816,85	\$ 398.800
M2	2	100	2,00%	2	3,53%	\$134.229,20	\$4.741,65	\$129.487,55	\$ 129.500
M3	2	100	2,00%	2	3,53%	\$1.448.483,30	\$51.167,67	\$1.397.315,63	\$ 1.397.300
M4	2	100	2,00%	2	3,53%	\$1.577.271,20	\$55.717,11	\$1.521.554,09	\$ 1.521.600
M5	2	100	2,00%	2	3,53%	\$111.221,16	\$3.928,89	\$107.292,27	\$ 107.300
M6	2	100	2,00%	2	3,53%	\$30.432,09	\$1.075,01	\$29.357,08	\$ 29.400
M7	2	100	2,00%	2	3,53%	\$30.217,36	\$1.067,43	\$29.149,93	\$ 29.100
M8	2	100	2,00%	2	3,53%	\$206.998,19	\$7.312,21	\$199.685,98	\$ 199.700
M9	2	100	2,00%	2	3,53%	\$570.022,63	\$20.136,05	\$549.886,58	\$ 549.900
M10	2	100	2,00%	2	3,53%	\$443.302,42	\$15.659,66	\$427.642,76	\$ 427.600
M11	2	100	2,00%	2	3,53%	\$20.245,47	\$715,17	\$19.530,30	\$ 19.500
M12	2	100	2,00%	2	3,53%	\$196.821,54	\$6.952,72	\$189.868,82	\$ 189.900
M13	2	100	2,00%	2	3,53%	\$317.051,89	\$11.199,86	\$305.852,03	\$ 305.900
M14	N/A	N/A	NA	N/A	0,00%	\$31.695,67	\$31.695,67	\$31.695,67	\$ 31.700
M15	2	100	2,00%	2	3,53%	\$27.941,32	\$987,03	\$26.954,29	\$ 27.000
M16	2	100	2,00%	2	3,53%	\$232.137,79	\$8.200,27	\$223.937,52	\$ 223.900



13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

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

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Cobertura en pasto natural	685,32	Un	\$245
Plantas ornamentales (Jardín)	140,43	Un	\$10.000
Eucalipto (D=0,40-0,60m)	2	m ²	\$130.904
Pino Canario (D=0,10-0,20m)	2	m ²	\$32.500
Palma Botella (D=0,10-0,20m)	2	Un	\$16.850

Nota: Se adopta valor de la especie "Pino caribea" como nombre común de la especie "Pino canario"



14. CONSIDERACIONES GENERALES

- La franja objeto de avalúo se accede por una vía pavimentada la cual comunica al municipio de Fusagasugá con Tibacuy y la carrera 24b, estas vías se encuentran pavimentadas en buen estado de conservación, con una calzada en dos sentidos.
- La franja esta 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 área 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.

22



15. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m2	1.365,33	\$ 419.000	\$ 572.073.270
TOTAL TERRENO				\$ 572.073.270
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m2	71,78	\$ 1.969.300	\$ 141.356.354
C2	m2	75,10	\$ 1.219.900	\$ 91.614.490
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 232.970.844
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m2	8,19	\$ 398.800	\$ 3.266.172
M2	m	88,32	\$ 129.500	\$ 11.437.440
M3	un	1,00	\$ 1.397.300	\$ 1.397.300
M4	un	1,00	\$ 1.521.600	\$ 1.521.600
M5	m2	182,20	\$ 107.300	\$ 19.550.060
M6	m	62,64	\$ 29.400	\$ 1.841.616
M7	m	81,23	\$ 29.100	\$ 2.363.793
M8	m2	45,77	\$ 199.700	\$ 9.140.269
M9	m2	57,93	\$ 549.900	\$ 31.855.707
M10	m2	11,69	\$ 427.600	\$ 4.998.644
M11	m2	283,76	\$ 19.500	\$ 5.533.320
M12	m2	6,35	\$ 189.900	\$ 1.205.865
M13	m	4,83	\$ 305.900	\$ 1.477.497
M14	m	4,83	\$ 31.700	\$ 153.111
M15	un	5,00	\$ 27.000	\$ 135.000
M16	m2	84,39	\$ 223.900	\$ 18.894.921
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 114.772.315
CULTIVOS Y/O ESPECIES				
Cobertura en pasto natural	m2	685,32	\$ 245	\$ 167.903
Plantas ornamentales (Jardín)	m2	140,43	\$ 10.000	\$ 1.404.300
Eucalipto (D=0,40-0,60m)	un	2,00	\$ 130.904	\$ 261.808
Pino Canario (D=0,10-0,20m)	un	2,00	\$ 32.500	\$ 65.000
Palma Botella (D=0,10-0,20m)	un	2,00	\$ 16.850	\$ 33.700
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 1.932.711
TOTAL AVALÚO				\$ 921.749.140

23



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

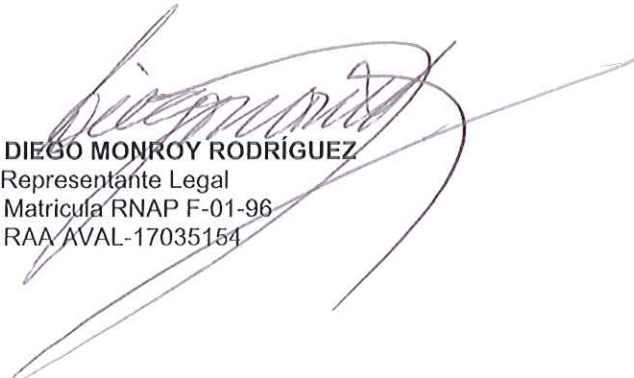
Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815




PREDIO TCBG-4-091-1

TOTAL AVALÚO: NOVECIENTOS VEINTIÚN MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL CIENTO CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$921.749.140,00)

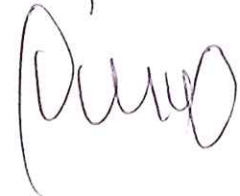
Bogotá, D.C., 08 de octubre de 2021.
Cordialmente,



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-4-091-1

- 16. DOCUMENTOS ANEXOS
- 16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

VISTA GENERAL



VISTA GENERAL



CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

C1



C1



C1



C1



25



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-4-091-1

C1



C1



C2



C2



C2



C2



26

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

4
Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-4-091-1

C2



C2



CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1



M2



M3



M4





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-4-091-1

M5 y M6



M7



M8



M9



M10



M11



28

**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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-4-091-1

M12



M13



M14



M15



M16



29



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-4-091-1

CULTIVOS Y/O ESPECIES

ESPECIES




ESPECIES





16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO

 CURADURÍA URBANA 1 César Augusto Aguilera Sierra Registrador Único • Falsosmita - Curaduría 1 •		TCBG 4-091-1 CONCEPTO DE USO DEL SUELO	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 07-DIC-2021		RADICADO: 1-21-0104	
DATOS DEL PREDIO		DATOS DEL SOLICITANTE	
Número Catastral	01-00-1637-0008-000	Nombre	CONSORCIO RUTA 40
Matrícula Inmobiliaria	157-165300	Documento de Identificación	79787749
Barrio	SECTOR LA VENTA	Referencia Recibo de pago:	47591261502280
Dirección	AREA DE AFECTACION VIA ROUN POINT		
USO DEL SUELO SEGÚN EL ACUERDO 029 DEL 2001 'POT'			
Áreas Comerciales Tipo 2 (C-2)			
USO PRINCIPAL: Comercio tipo 1 y 2		CLASIFICACIÓN: Urbano DESCRIPCIÓN: Son aquellos establecimientos compatibles con la vivienda, que por su propia actividad generan algún impacto, tal como: congestión de tránsito, ruidos, olores. Del tipo 2 en adelante aparece principalmente el comercio de cobertura sectorial o de comuna. Pertenecen a este grupo los locales con áreas mayores a 50 m2 con servicios públicos básicos independientes, en centros comerciales el área mínima del local no podrá ser menor de 9 m2. Para efectos de los centros comerciales se contabilizará el total del área de los locales que lo conforman y no cada uno por separado. Para el desarrollo de proyectos de centros comerciales requieren un área mínima de 6.400,00 M2.	
USO COMPLEMENTARIO: Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar		El comercio solo aplica sobre el frente a la Vía Antigua Panamericana	
USO CONDICIONADO Y/O RESTRINGIDO: Institucional tipo 1, Centros comerciales		USO PROHIBIDO: Los no mencionados	
DEFINICIÓN DE USOS			
COMERCIO TIPO 1 Se refiere al comercio que no genera mayores impactos tanto ambientales como urbanos, no requieren concentración ni permanencia de flujos peatonales y vehiculares, y no producen ruidos ni olores contaminantes, pertenecen a este tipo la mayoría del comercio de cobertura local o barrial. Pertenecen a esta clasificación las siguientes actividades: A) Venta de bienes 1. Para la venta al detal de artículos y compatibles de primera necesidad: frutas, pan, víveres, bebidas, periódicos, cafetería, lácteos, carnes, salsa instantánea, rancho, licores (sin consumo), fiendas, comidas rápidas. 2. Venta de artículos de consumo doméstico: droguerías, papeterías, misceláneas. 3. Elaboración casera de alimentos: galletas, ponqués, arepas, cocadas, dulces, pan casero, arepas, tamales. B) Venta de servicios 1. Venta de servicios personales: costurerías, modisterías, peluquerías, salones de belleza, lavanderías, remanoteros de calzado. 2. Servicios técnicos y profesionales: estudios fotográficos, turismo, estudios de profesionales, servicios médicos, odontológicos, veterinarios.			
EL COMERCIO TIPO 2 Son aquellos establecimientos compatibles con la vivienda, que por su propia actividad generan algún impacto, tal como: congestión de tránsito, ruidos, olores. Del tipo 2 en adelante aparece principalmente el comercio de cobertura sectorial o de comuna. A este grupo pertenecen entre otras las siguientes actividades: A. Almacenes en general al detal: ropa, telas, cortinas, artículos para hogar, muebles, marroquinerías, electrodomésticos, zapaterías, joyerías, arteserías, artículos veterinarios, artículos deportivos, plásticos, ferretería, compra venta, comidas rápidas, discos, repuestos y talleres de electrodomésticos, reparación de electrodomésticos, eléctricos. B. Clonias: bancos y corporaciones financieras, consultorios médicos y dentales, veterinarios, ópticas. C. Alimentación: restaurantes, asaderos, piqueaderos, cafés. D. Turismo: hoteles, albergues, hospedajes. E. Mercados. F. Academias y centros de enseñanza: belleza, artes marciales, físico culturismo, corte y confección. G. Varios: almacenes de repuestos, compra y venta de vehículos y maquinaria, artículos agropecuarios, lavanderías, fotográficas, laboratorios. H. Porquerías.			
Centro comercial Estival Center Carrera 4 No. 7-31 Oficina 211 Segundo Of. Piso Teléfono: 324283346 Correo: info@curaduria1bogota.gov.co			



CURADURÍA URBANA I
 César Augusto Aguilera Sierra
 REGISTRADO SUBROGADO
 • Topografía - Curaduría •

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

EL USO INSTITUCIONAL TIPO I se refiere como tal a los establecimientos compatibles y complementarios con el uso residencial, cuyo servicio es de carácter local y no produce incomodidades al tráfico urbano. Este grupo está conformado entre otros por las siguientes actividades:
 A) Educativas: escuelas primarias.
 B) Asistencial: sala - cunas, guarderías, jardines infantiles, puestos de salud y pequeños centros de salud
 C) Comunitarias y culturales: UNBS, centros comunitarios, bibliotecas
 D) Recreativos: Parques, juegos infantiles, zonas verdes, plazoletas

NINGUNA

NOTAS
 EL PREDIO FORMA PARTE DE LA VIA

ALCANCE URBANÍSTICO

AFECTACIONES

AFECTACION HÍDRICA



RONDA HÍDRICA: La ronda hidráulica de los cuerpos de agua es la franja de terreno no edificable, de uso público, constituida por franjas paralelas a las líneas de borde del cauce permanente, con un ancho suficiente que garantice la amortiguación de crecientes, la recarga hídrica, la preservación ambiental y el equilibrio ecológico.

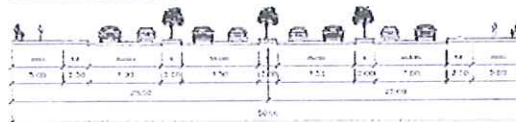
- A) Se establece como ronda un ancho no inferior de treinta (30) metros paralelos al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de ríos y quebradas en zonas urbanas no desarrolladas.
- B) Se establece como ronda un ancho no inferior de quince (15) metros paralelos al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de quebradas en zonas urbanas desarrolladas.
- C) Se establece como ronda un ancho no inferior de diez (10) metros paralelos al nivel máximo de aguas a cada lado de las escorrentías naturales de los terrenos en zonas urbanas no desarrolladas.

PARAGRAFO: Paralelos a estas rondas hidráulicas únicamente se podrán desarrollar vías, zonas verdes, zonas comunes y fachadas, por ningún motivo se permitirá el manejo de colatas.

D) La Jefatura del Medio Ambiente o quien haga sus veces, en coordinación con de la Corporación Autónoma Regional CAR, elaborarán los estudios correspondientes para fijar el ancho de las rondas de las quebradas y escorrentías en conflicto dentro del perímetro urbano. Además, elaborarán los estudios o los Planes de Manejo de cada una de las quebradas y escorrentías urbanas.

AFECTACION VIAL:

**VIA V-1
 VIA PANAMERICANA**



OTRAS AFECTACIONES: No Aplica

Centro comercial Escorial Center
 Carrera 6 No. 1-36 Oficina 217 Segundo (2) Piso
 Teléfono: 3347098636
 Correo: info@curaduria1topografia.com



CURADURÍA URBANA 1
César Augusto Aguilera Sierra
Arquitecto - Urbanista - U.E.
• Fusagasugá - Cundinamarca •

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

FOTOGRAFIA AEREA



OBSERVACIONES

- a) El presente concepto de uso de suelo se expide según en el Acuerdo 029 del 2001 "Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Fusagasugá" y/o Decretos que lo reglamentan.
- b) El presente concepto es de carácter informativo. No constituye un permiso de funcionamiento. Ni otorga derechos ni obligaciones al peticionario. (Numeral 3 del Artículo 2.2.6.1.3.1. Sección 3 del Decreto 097 de 2015 del Artículo 2.2.6.1.3.1.)
- c) Este concepto se expide con base en el artículo 28 de la Ley 1437 DE 2011, por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.
- d) En el caso de existir reglamento de copropiedad los usos serán los estipulados en el mismo.
- e) La ampliación de estos conceptos, pueden ser verificados en el Acuerdo 029 de 2001, Plan de Ordenamiento Vigente para el Municipio de Fusagasugá y/o Decretos que lo reglamentan.
- f) **LOS USOS QUE SE PUEDEN EJERCER EN EL PREDIO SON LOS AUTORIZADOS POR LA RESPECTIVA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.**

33

CESAR AUGUSTO AGUILERA SIERRA
CURADOR URBANO 1 DE FUSAGASUGÁ

V.B.

PAULA VANESSA GIL CUENCA
TECNICA ADMINISTRATIVA

Centro comercial Escorial Center
Carrera 6 No. 7-31 Of. cna 211 Sagrado Q3 Piso
Teléfono: 3042833336
Correo: info@curaduria1fusagasuga.com



16.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

Table with columns: CONSTRUCCION, ITEM, Descripción del ítem, unidad, valor unit, Cantidad por unidad de APU, Valor por APU, Total APU, Valor adoptado, Unidad del ítem. Includes item C1: Construcción de un (1) piso...

Table with columns: CONSTRUCCION, ITEM, Descripción del ítem, unidad, valor unit, Cantidad por unidad de APU, Valor por APU, Total APU, Valor adoptado, Unidad del ítem. Includes item C2: Construcción de un (1) piso con terraza...



16.5. PRESUPUESTO TRASLADO

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA									
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU									
4-091-1									
ANEXO	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem
T1	Dentro del área requerida del predio se encuentra un parque de juegos en estructura metálica tubular compuesto por rodadero 2 columpio y una silla teniendo en cuenta su estructura esta es el objeto de desmonte y traslado.	Mano de obra	Hc	\$ 38.522,00	27,00	\$ 1.040.094,00	\$ 1.224.927,00	\$ 1.224.927,00	un
		Grúa manual para 1 ton	d	\$ 40.412,00	2,00	\$ 80.824,00			
		Herramienta menor	%		10,00	\$ 104.009,40			
		Total costo directo				\$ 1.224.927,40			
		Total Construcción		un		1,00			
T2	Dentro del área requerida del predio se encuentran dos (2) jaulas publicitarias con estructura metálica tubular anclada a zapatas en concreto de Ø 50m x 0,50m x 0,50m de profundidad ambas cuentan con red de iluminación, teniendo en cuenta su estructura esta es el objeto de desmonte y traslado.	Mano de obra AA	Hc	\$ 38.522,00	17,00	\$ 654.874,00	\$ 1.455.024,00	\$ 1.455.024,00	un
		Mano de obra FF	Hc	\$ 31.500,00	12,00	\$ 378.000,00			
		Concreto ciclopeo	m3	\$ 421.667,00	0,75	\$ 316.250,25			
		Grúa manual para 1 ton	d	\$ 40.412,00	1,00	\$ 40.412,00			
		Herramienta menor	%		10,00	\$ 85.487,40			
Total costo directo				\$ 1.455.023,65					
Total Construcción		un		1,00	\$ 1.455.024,00				
T3	Dentro del área requerida del predio se encuentran dos (2) M2 de altura aproximadamente 4m anclados a zapatas en concreto de Ø 50m x 0,50m x 0,50m de profundidad los cuales soportan pancartas publicitarias del proyecto "Hacienda San Pablo". Teniendo en cuenta su estructura estas serán objeto de traslado.	Mano de obra	Hc	\$ 38.522,00	17,00	\$ 654.874,00	\$ 1.160.862,00	\$ 1.160.862,00	un
		Concreto ciclopeo	m3	\$ 421.667,00	0,60	\$ 253.000,20			
		Grúa telescópica	Hr	\$ 187.500,00	1,00	\$ 187.500,00			
		Herramienta menor	%		10,00	\$ 65.487,40			
		Total costo directo				\$ 1.160.861,60			
Total Construcción		un		1,00	\$ 1.160.862,00				
T4	Sobre la construcción en el M2 se encuentra un febrero en carpintera metálica al cual al proyecto "Hacienda San Pablo" por su estructura esta será objeto de traslado.	Mano de obra	Hc	\$ 38.522,00	12,00	\$ 462.264,00	\$ 548.902,00	\$ 548.902,00	un
		Grúa manual para 1 ton	d	\$ 40.412,00	1,00	\$ 40.412,00			
		Herramienta menor	%		10,00	\$ 46.226,40			
		Total costo directo				\$ 548.902,40			
		Total Construcción		un		1,00			
T5	Dentro del área requerida se encuentra un poste de 8,00 m de altura aproximadamente de 4" en carpintera metálica anclado a zapata en concreto de Ø 40m de diámetro y 0,40m de profundidad con un bandejo de localización. Teniendo en cuenta su estructura esta será objeto de traslado.	Mano de obra	Hc	\$ 38.522,00	24,00	\$ 924.528,00	\$ 1.124.859,52	\$ 1.124.859,52	un
		Concreto ciclopeo	m3	\$ 421.667,00	0,16	\$ 67.466,72			
		Grúa manual para 1 ton	d	\$ 40.412,00	1,00	\$ 40.412,00			
		Herramienta menor	%		10,00	\$ 92.452,80			
		Total costo directo				\$ 1.124.859,52			
Total Construcción		un		1,00	\$ 1.124.860,00				

16.6. PRESUPUESTO CULTIVOS Y/O ESPECIES

ESPECIE	DAP (0,10- 0,20 m)	DAP (0,21-0,40m)	DAP (0,40-0,60m)	DAP (> 0,61 m)
Eucalipto (D=0,40-0,60m)	\$ 3.927	\$ 31.417	\$ 130.904	\$ 342.096
Pino Caribe (D=0,10-0,20m)	\$ 32.500	\$ 130.000	\$ 260.000	\$ 325.000
Palma Botella (D=0,10-0,20m)	\$ 16.850	\$ 67.400	\$ 134.800	\$ 168.500

ESPECIE	M2
PASTOS NATURALES	\$ 245
Flor ornamental	\$ 10.000



16.7. 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	\$ 5.514.575	DESMONTE Y TRASLADO PARQUE DE JUEGOS Y VALLAS DE PUBLICIDAD DESCRITOS Y CALCULADOS EN EL ITEM 16,5 DEL PRESENTE INFORME
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 0	
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
5. Impuesto Predial	\$ 0	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
LUCRO CESANTE		
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE	\$ 5.514.575	

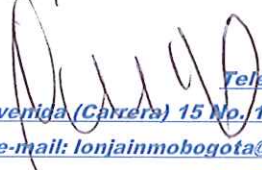
37

Bogotá, D.C., 08 de octubre de 2021.

Cordialmente,


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


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
 Perito Avaluador
 RAA: AVAL- 1014242133

Aprobado




ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° TCBG-4-091-1**

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

MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ.

SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN.

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO.

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ.

Actúo como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Total avalúo
1	TCBG-4-091-1	\$921.749.140

38

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 urbano, 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 11:00 a.m. del día y fecha arriba mencionados.

Telefax: 6123378

Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-4-091-1

COMITÉ DE AVALÚOS



DIEGO MONROY RODRÍGUEZ

Representante Legal
Matrícula RNAP E-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

39

Aprobado
