



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202250000042291**

Bogotá D.C., 26 JUL 2022

Señores:

**MARTHA JOHANNA ARISTIZABAL HERRERA (C.C. 53.120.409)**

**FRANCISCO ORIEL DUQUE ZULUAGA (C.C. 79.650.006)**

**JACQUELINE MENDEZ GUERRERO (C.C. 52.432.481)**

**JAIME ALEXANDER QUINTERO MORALES (C.C. 79.976.346)**

**MARIA ALEJANDRA QUINTERO MORALES (CC. 1.026.575.617)**

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE MARIA LILIA GUERRERO MARTINEZ (C.C. 21.231.965)**

Predio denominado LUCERNA

Vereda Fusagasugá (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Vereda El Boquerón (Según Escritura Pública)

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. 202250000033521 del 06 de junio de 2022. Predio TCBG-3-082.

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.

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

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000042291**

En virtud de lo anterior, el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, el día 06 del mes de junio del año 2022 expidió la Oferta Formal de Compra No. 202250000033521 por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un predio denominado Lucerna, ubicado en la Vereda Fusagasugá (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) Vereda El Boquerón (Según Escritura Pública) del Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, localizado en las abscisas: Inicial K007+245,42- Abscisa Final: K007,345,92; localizado en el margen Derecho, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. **157-18326** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Cedula Catastral No. **252900001000000010092000000000**, cuyos titulares del derecho real de dominio son los señores **MARTHA JOHANNA ARISTIZABAL HERRERA** identificada con cedula de ciudadanía N° **53.120.409**, **FRANCISCO ORIEL DUQUE ZULUAGA** identificado con cedula de ciudadanía N° **79.650.006**, **JACQUELINE MENDEZ GUERRERO** identificada con cedula de ciudadanía N° **52.432.481**, **JAIME ALEXANDER QUINTERO MORALES** Identificada con cedula de ciudadanía N° **79.976.346**, **MARIA ALEJANDRA QUINTERO MORALES** identificada con cedula de ciudadanía N° **1.026.575.617** y **MARIA LILIA GUERRERO MARTINEZ** quien en vida se identificó con cedula de ciudadanía N° **21.231.965**

Que el día 07 del mes de junio del año 2022, se envió al predio la citación con radicado No. 202250000033531, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a través de la empresa de correo certificado de SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A. 4/72 con número de guía CU002242367CO la cual certificó que el documento fue entregado en su lugar de destino el día 15 de junio de 2022, así mismo la citación enunciada, fue publicada en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI, durante el periodo del 08 de junio de 2022 hasta su fecha de desfijación 14 de junio de 2022, donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal.

Así las cosas y transcurridos cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de desfijado de la comunicación, y de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 de la ley 1437 de 2011, se procede a enviar al respectivo predio y a publicar el presente aviso junto con la copia integra de la oferta formal de compra en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI

Contra la indicada oferta de compra no procede recurso alguno y se entenderá notificada al finalizar el quinto día de la publicación del presente aviso en el lugar de

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

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





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202250000042291**

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

Se envió  
al p.udio BX



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202250000033521**

Bogotá D.C.,

06 JUN 2022

Señores:

**MARTHA JOHANNA ARISTIZABAL HERRERA (C.C. 53.120.409)**  
**FRANCISCO ORIEL DUQUE ZULUAGA (C.C. 79.650.006)**  
**JACQUELINE MENDEZ GUERRERO (C.C. 52.432.481)**  
**JAIME ALEXANDER QUINTERO MORALES (C.C. 79.976.346)**  
**MARIA ALEJANDRA QUINTERO MORALES (CC. 1.026.575.617)**  
**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE MARIA LILIA GUERRERO MARTINEZ (C.C. 21.231.965)**  
Predio denominado LUCERNA  
Vereda Fusagasugá (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)  
Vereda El Boquerón (Según Escritura Pública)  
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: K007+245,42 - Abscisas Final: K007+345,92; localizado en el margen Derecho del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT**, unidad Funcional 3, a segregarse del Predio denominado LUCERNA, Vereda Fusagasugá (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Vereda El Boquerón (Según Escritura Pública), Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **252900001000000010092000000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-18326** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-3-082**.

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. 202250000033521**

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

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

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere por motivos de utilidad pública y de conformidad al artículo 58 de la ley 388 de 1997, un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. TCBG-3-082, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado LUCERNA, Vereda Fusagasugá (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Vereda El Boquerón (Según Escritura Pública), Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **252900001000000010092000000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-18326** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **QUINIENTOS SESENTA Y DOS COMA CINCUENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (562,57 M<sup>2</sup>)**, junto con sus construcciones, mejoras, cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LOMJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el **21 de febrero de 2022**, por la suma de: **TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS TRECE MIL SETECIENTOS VEINTISEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$369.513.726,00)** 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. 202250000033521**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	m2	562,57	\$ 100.000	\$ 56.257.000
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 56.257.000</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	Un	1	\$ 269.053.000	\$ 269.053.000
M2	m2	3,32	\$ 620.000	\$ 2.058.400
M3	m	104,71	\$ 268.500	\$ 30.208.835
M4	m	5,34	\$ 277.300	\$ 1.480.782
M5	Un	1	\$ 1.239.600	\$ 1.239.600
M6	m2	33,84	\$ 182.100	\$ 6.162.264
M7	m2	3,79	\$ 55.100	\$ 208.829
M8	m2	12,33	\$ 98.000	\$ 1.208.340
M9	m2	26,09	\$ 16.800	\$ 438.312
M10	m	12,15	\$ 24.300	\$ 295.245
M11	m	5,24	\$ 46.100	\$ 241.564
M12	Un	1	\$ 450.700	\$ 450.700
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 313.045.871</b>
<b>CULTIVOS ESPECIES</b>				
Cobertura en pasto natural	m2	393,08	\$ 245	\$ 96.305
palmas ornamentales	un	3	\$ 16.850	\$ 50.550
Mango (D=0,20-0,40 m)	un	1	\$ 64.000	\$ 64.000
<b>TOTAL CULTIVOS ESPECIES</b>				<b>\$ 210.855</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 369.513.726</b>

Adicionalmente, se reconoce la suma de **CINCO MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$5.374.958,00)**, que corresponde al valor de daño emergente (1. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles), en aplicación del resarcimiento económico de que trata la Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, que será objeto de reconocimiento adicional. Así:



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202250000033521**

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0	
2. Desmonte, empaque, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 5.374.958	Traslado Val a pública
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	
<b>VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE</b>	<b>\$ 5.374.958</b>	

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

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la ley 1882 de 2018, a partir de la notificación de la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual el(la)(los) propietario(a)(s) tendrá(n) un término de **quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad**, bien sea aceptándola o rechazándola, con ocasión de lo cual deberá manifestarlo al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse al número telefónico 3013386685 o a los correos electrónicos [jsarmiento@consorcioruta40.com](mailto:jsarmiento@consorcioruta40.com), [correspondencia@consorcioruta40.com](mailto:correspondencia@consorcioruta40.com) y [predial@consorcioruta40.com](mailto:predial@consorcioruta40.com).

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





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000033521**

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

El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles requeridos por motivos de utilidad pública no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria, de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 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





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202250000033521**

Que sobre el inmueble objeto de adquisición parcial existente las siguientes limitaciones, medidas cautelares y/o gravámenes, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-18326 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá:

- Limitación al dominio, consistente en Servidumbre de acueducto, constituida mediante la Escritura Pública No. 980 del 10 de marzo de 1982, otorgada en la Notaría Séptima de Bogotá, debidamente registrado en la anotación No. 002.
- Gravamen, consistente en Hipoteca abierta sin límite de cuantía sobre un derecho de cuota equivalente a 25%, constituida mediante la Escritura Pública No. 1898 del 11 de julio de 2018 otorgada en la Notaría 2 de Bogotá, debidamente registrado en la anotación No. 010.
- Gravamen, consistente en Hipoteca abierta sin límite de cuantía sobre un derecho de cuota equivalente al 25%, constituida mediante la Escritura Pública No. 1944 del 16 de julio de 2018 otorgada la Notaría 2 de Bogotá, debidamente registrado en la anotación No. 011.
- Medida Cautelar, consistente en Embargo en proceso de fiscalía, constituido mediante el Oficio 00167 del 12 de junio de 2019 proferido por la fiscalía general de la Nación, debidamente registrado en la anotación No. 012

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.

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202250000033521**

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-3-082, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LOMJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el **21 de febrero de 2022**, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,

**FRANÇOIS 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 |





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



## AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-3-082

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

Aprobado

08-04-2012

BOGOTA D.C., FEBRERO 21 DE 2022



**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. Matrícula inmobiliaria
- 3.4. Observaciones jurídicas

2

**4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

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

**5. REGLAMENTACION URBANISTICA**

**6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO**

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





- 6.5. Unidades fisiográficas
- 6.6. Áreas construidas
- 6.7. Características constructivas
- 6.8. Anexos, otras construcciones
- 6.9. Cultivos y especies
  
7. MÉTODOS VALUATORIOS
  
8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA
  - 8.1. Relación de ofertas obtenidas
  - 8.2. Depuración del mercado
  
9. INVESTIGACIÓN DIRECTA
  - 9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa)
  
10. CALCULOS VALOR TERRENO
  - 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
  - 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente
  - 10.3. Servidumbres
  - 10.4. Zonas de protección
  
11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN
  - 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 con construcciones.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **MARCO JURÍDICO:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Decreto 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:** El Triunfo.
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Lucerna.
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K007+245,42 D y abscisa final K007+345,92 D.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Residencial.
- 1.11. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del municipio de Fusagasugá – Cundinamarca el uso por norma del predio es uso CORREDORES VIALES DE SERVICIOS RURALES Y ZONA PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE.

4

**1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

<b>Cedula. Catastral actual</b>	25-290-00-01-00-00-0001-0092-0-00-00-0000
<b>Área de terreno</b>	4 Ha 0.00 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
<b>Área de construcción</b>	1.260,00 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
<b>Avalúo Catastral Año 2021</b>	\$ 1.386.530.000

Fuente: Consulta catastral

- 1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 09 de febrero de 2022.
- 1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALUÓ:** 21 de febrero de 2022.

**2. DOCUMENTOS CONSULTADOS**

**DOCUMENTOS SUMINISTRADOS**

- Ficha Predial del PREDIO TCBG-3-082.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-3-082.
- Certificado Catastral.
- Títulos de Adquisición.





**DOCUMENTOS CONSULTADOS**

- Consulta Catastral del predio.
- Estudio de títulos de PREDIO TCBG-3-082.

**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

**3.1. PROPIETARIOS:**

- Martha Johanna Aristizábal Herrera C.C. 53.120.409
- Francisco Oriel Duque Zuluaga C.C. 79.650.006
- Jacqueline Méndez Guerrero C.C. 52.432.481
- Jaime Alexander Quintero Morales C.C. 79.976.346
- María Alejandra Quintero Morales C.C. 1.026.575.617
- María Lilia Guerrero Martínez C.C. 21.231.965 FALLECIDA

**3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Escritura Pública N° 1645 del 7 de julio de 2017, otorgada en la Notaría 47 de Bogotá.

**3.3. MATRICULA INMOBILIARIA:** 157 – 18326.

**3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No 157-18326 y los títulos que obran en el expediente, se determinó que el predio objeto de estudio registra una limitación así:

- **Anotación 002:** Servidumbre de acueducto protocolizada mediante Escritura Pública No. 980 del 10 de marzo de 1982, otorgada en la Notaría Séptima de Bogotá.
- **Anotación 010:** Hipoteca abierta sin límite de cuantía sobre un derecho de cuota equivalente a 25%, protocolizada mediante Escritura Pública No. 1898 del 11 de julio de 2018 otorgada en la Notaría 2 de Bogotá.
- **Anotación 011:** Hipoteca abierta sin límite de cuantía sobre un derecho de cuota equivalente al 25%, protocolizada mediante Escritura Pública No. 1944 del 16 de julio de 2018 otorgada la Notaría 2 de Bogotá.
- **Anotación 012:** Embargo en proceso de fiscalía, Oficio 00167 del 12 de junio de 2019 proferida por la fiscalía general de la Nación.

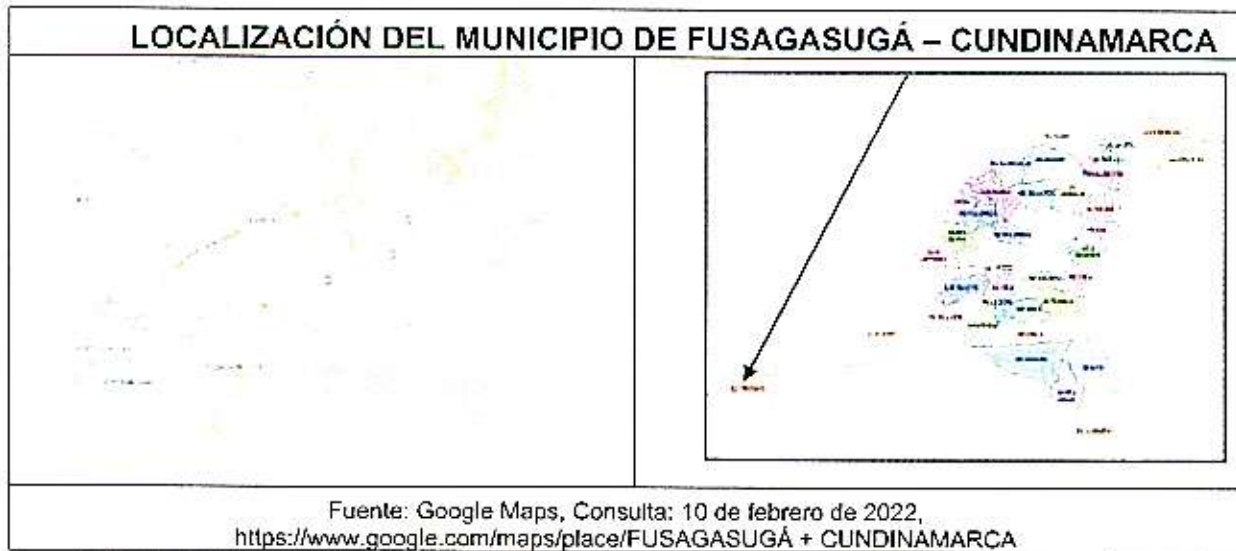
5

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

**4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

**4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** La vereda El Triunfo, en donde se ubica el predio objeto de avalúo, se encuentra delimitada así: al norte con las veredas Piedrancha y El Mango del municipio de Tibacuy; al oriente con la vereda La Puerta; al sur con la vereda San Roque del municipio de Arbeláez; al occidente con el municipio de Icononzo del departamento de Tolima.<sup>1</sup>

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



- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente el sector depende principalmente del comercio localizado a lo largo de las vías principales, al igual que el desarrollo del sector turístico, condominios campestres y usos comerciales.
- 4.3. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía plana, del 0 al 7%.
- 4.4. **CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico Cálido seco. La altura promedio es de 1700 msnm, y la temperatura media anual es de 20 °C.<sup>2</sup>
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MWXb, cuenta con un valor potencial de 49, y las siguientes características<sup>3</sup>:

6

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGIA	TAXONOMIA	CARACTERISTICAS SUELOS	EROSIÓN
MWXb	Cálido Seco	Depósitos coluvio aluviales mezclados	Typic Ustorthents, Typic Calcistolls	Muy superficiales a excesivamente drenados, Fertilidad muy baja	No aplica

- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.

<sup>2</sup> Ibid.

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





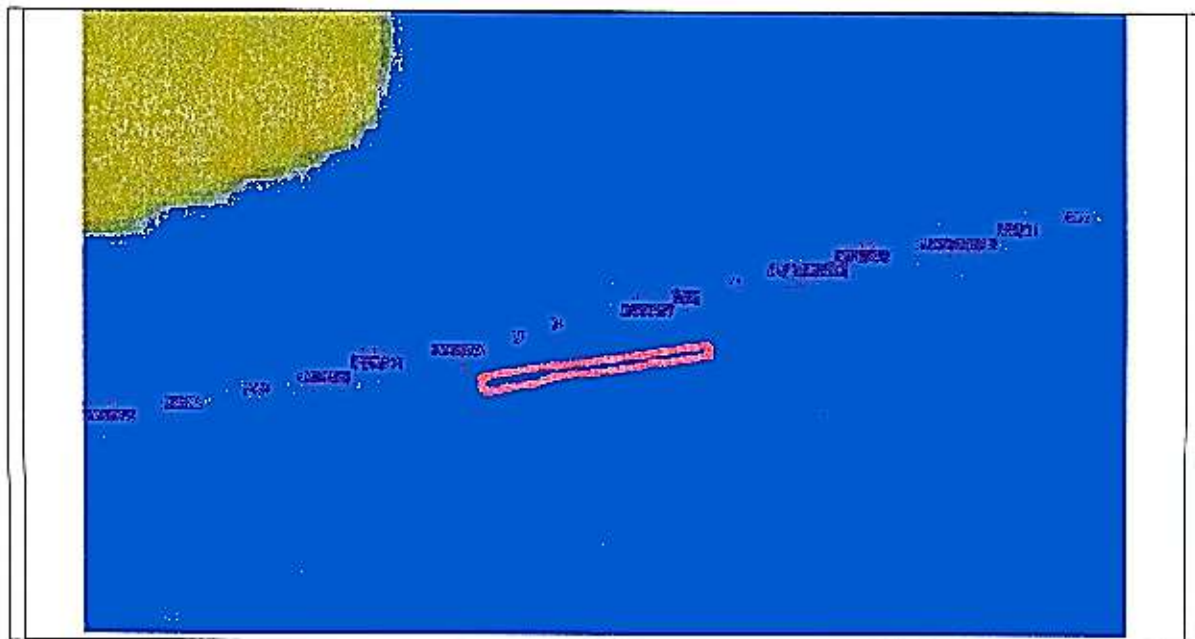
**PREDIO TCBG-3-082**

- 4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Fusagasugá.
- 4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al Norte del municipio, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, se puede acceder en servicio particular, público individual (taxi) y/o mototaxi y público colectivo (rutas intermunicipales), a cualquier hora prestados desde el centro del municipio, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 5 minutos.

**5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

**NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** De conformidad con el Plan 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 de las cual su uso es **CORREDORES VIALES DE SERVICIOS RURALES y ZONA PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE**. No obstante a lo anterior la franja objeto de adquisición se encuentra ubicado en una zona de las cual su uso es **CORREDORES VIALES DE SERVICIOS RURALES** (Ver anexo 16.2 – Certificación uso del suelo).

7







# CONVENCIONES

	ZONA DE PROTECCIÓN	37'695,963,04 M2
	ZONA DE CONSERVACION HIDROLOGICA	5'474,534,32 M2
	ZONA DE AMORTIGUACION DE AREAS PROTEGIDAS	5'303,440,41 M2
	ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA	21'963,614,69 M2
	ZONA DE PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA CAMPESTRE	20'127,110,94 M2
	ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL	70'863,926,91 M2
	PARQUE INDUSTRIAL ZONA 1R	846'270,49 M2
	PARQUE INDUSTRIAL ZONA 2R (CENTRO AGROTECNOLOGICO DE COMERCIALIZACION Y EXPOSICIONES DEL SUMAPAZ)	200,684,03 M2
	ZONA SUBURBANA 1	3'782,964,46 M2
	ZONA SUBURBANA 2	14'581,919,68 M2
	CENTROS POBLADOS	101,606,88 M2
	ZONA URBANA	13'019,404,10 M2
	ZONA EXPANSION-1	1'041,876,10 M2
	ZONA EXPANSION-2	38,533,71 M2
	ZONA EXPANSION-3	68,091,52 M2
	ZONA PLANTA TRATAMIENTO AGUAS RESIDUALES	
	ZONA TRATAMIENTO RESIDUOS SOLIDOS	
	ZONA PLANTA DE SACRIFICIO ANIMAL REGIONAL	

	CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES
	DIVISION VERTICAL
	PROCESO FUNCIONAL
	DIVISION PREDIAL

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

## 6. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. **UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado dentro de una zona suburbana del municipio de Fusagasugá Cundinamarca.

8

### UBICACIÓN DEL PREDIO



Fuente: Google Earth, Consulta: 10 de febrero de 2022

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





**PREDIO TCBG-3-082**

ÁREA TOTAL TERRENO:	44.702,45 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA:	562,57 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE:	0,00 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE:	44.139,88 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	562,57 m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial TCBG-3-082.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	12,97/ 87,23	VIA BOGOTA -GIRARDOT (Mj 1-2) / INCO ahora AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (Mj 2-4)
SUR	100,21	FRANCISCO ORIEL DUQUE ZULUAGA Y OTROS (Mj 7-17)
ORIENTE	5,34	FERNANDO ÁVILA SOTELO Y OTROS (Mj 4-7)
OCCIDENTE	6,69	CLUB CAMPESTRE LOS GANSOS (Mj 17-1)

Fuente: Ficha predial TCBG-3-082.

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

9

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

**Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1):** Área: 562.57 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido Seco, con pendiente plana, su uso actual es Residencial, cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a Corredores Viales De Servicios Rurales.

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

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

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



**PREDIO TCBG-3-082**

CONSTRUCCIÓN	MEDIDA	UNIDAD	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Planta de tratamiento de agua, con una zona de proceso tipo Alabama de 5.50m por 4.35m por 1.70m (largo x ancho x alto), se surte de un tanque receptor de agua cruda seccionado de 2.80m por 4.65m por 2.70m, y 2.50m por 6.55 por 2.70m para una capacidad de 64.70m <sup>3</sup> con muros de 2.50m de altura en ladrillo tolete común a soga y tizón de 0.20m de espesor y refuerzo en la parte superior en corona perimetral de ferro concreto de 0.20m de alto y una viga de amarre transversal de 0.20m por 3.00m por 0.20m; los muros se encuentran con pañete impermeabilizante, cuenta con un tanque de plástico con capacidad de 1000L y un tanque subterráneo de cloración de 3.57m por 2.90m por 1.80m (largo x ancho x alto) con capacidad de 14.26m <sup>3</sup> con muros, pisos y cubierta en ferro concreto de 0.20m de espesor con pañete impermeabilizante tiene una tapa de inspección de 0.80m por 0.80m en carpintería metálica, el agua tratada llega a dos tanques de almacenamiento subterráneos, el tanque principal tiene 20.00m por 5.10m por 2.10m (largo x ancho x alto), con una capacidad de 193.45m <sup>3</sup> y el tanque auxiliar tiene 5.30m por 2.82m por 2.10m (largo x ancho x alto), con una capacidad de 24.19m <sup>3</sup> , estos tanques tienen muros, pisos y cubierta en ferro concreto de 0.20m de espesor con pañete y pintura impermeabilizante y dos tubos de ventilación de 2.5" cada uno, el tanque principal de almacenamiento cuenta con dos tapas de inspección de 0.80m por 0.80m (largo x ancho) en carpintería metálica; el tanque surtidor y la zona de proceso se encuentran pintadas.	1	Un	5	Bueno a regular	100
M2: Cuarto de máquinas con estructura en bloque con pañete, pintura y enchapes en baldosa de 0.20 m por 0.20 m, piso en cemento afinado, cubierta en tableta de gres soportada en láminas de acero de 0.20 m, carpintería metálica.	3,32	m <sup>2</sup>	5	Bueno a regular	70
M3: Cerramiento en malla eslabonada de 1.55 m de altura con marco angular de 1" y tubos de acero de 2" cada 2.50 m, la altura de los tubos es de 2.00 m, en la parte superior se encuentra alambre de púas a 2 hilos, toda la estructura se encuentra soportada sobre muro	104,71	m	5	Bueno a regular	100

10



**PREDIO TCBG-3-082**

con altura variable en piedra reforzada con mortero de 0.45 m por 32.55 m por 1.50 m y 0.45 m por 69.29 m por 1.10 m.					
M4: Cerramiento lateral en malla eslabonada de 1.55 m con postes en concreto de 3" cada 2.40 m, y en la parte superior se encuentra alambre de púas a 2 hilos, toda la estructura se encuentra soportada sobre muro en piedra reforzada con mortero de 0.45 m por 0.80 m.	5,34	m	5	Bueno a regular	100
M5: Escaleras de 4 escalones con paso de 0.30 m, contrapaso de 0.18 m y de 2.65 m de ancho en tabletas de ladrillo de 0.10 m por 0.10 m y gravilla, descanso de escalera de 2.61 m por 1.06 m en tabletas de ladrillo de 0.10 m por 0.10 m y gravilla.	1	Un	5	Bueno a regular	100
M6: Zona dura en baldosa de 0.20 m por 0.20 m.	33,84	m <sup>2</sup>	5	Bueno a regular	100
M7: Zona dura en piedra de corte reforzada con mortero.	3,79	m <sup>2</sup>	5	Bueno a regular	100
M8: Canaleta de desagüe de 1.30 m por 4,04 m por 0.50 m en concreto.	12,33	m <sup>2</sup>	5	Bueno a regular	100
M9: Carreteable en recebo compactado de aproximadamente 5.10 m por 5,10 m.	26,09	m <sup>2</sup>	N/A	N/A	N/A
M10: Jardinera en bloque pañetado, con tierra y piedra de corte, donde se encuentra el árbol de mango.	12,15	m	5	Bueno	70
M11: Sardinell en bloque de concreto de 0.20 m por 0.25 m.	5,24	m	5	Bueno	100
M12: Grada de 0.80 m por 2.60m por 0.45m en bloque de ladrillo con gravilla.	1	Un	5	Bueno a regular	100

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

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD
Cobertura en pasto natural	393,08 m <sup>2</sup>
palmas ornamentales	3 un
Mango (D=0,20-0,40 m)	1 un

Fuente: Ficha predial TCBG-3-082.

**7. MÉTODO DE AVALÚO**

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



**MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.**

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

**MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.**

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

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

**8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA**

**8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:**

**Unidad fisiográfica 1**

Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno bajo el régimen normativo corredor vial de servicios se encontró las siguientes ofertas.

12

ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGA VEREDA LOS CAPESES								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (M2)	AREA CONSTRUIDA (M2)
1	3102293240	Eduardo Lopez	Fusagasuga	El triunfo	Lote	\$ 11.500.000.000	115.000	0
2	3105805920	Felix Forero	Fusagasuga	El triunfo	Casa lote	\$ 2.600.000.000	10.000	825
3	3114487971	Luis Ramirez	Fusagasuga	El triunfo	Lote	\$ 160.000.000	1.500	0,00
4	3108120612 - 3017763029	Clara Lopez	Fusagasuga	El triunfo	Lote	\$ 280.000.000	2.312	0,00

**8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:**

**Unidad fisiográfica 1**

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





**PREDIO TCBG-3-082**

ESTUDIO DE MERCADO PLUSVALÍA VEREDA EL TRIUNFO												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	ASOCIACIÓN - TIPO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR HABITADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR (m <sup>2</sup> )	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR (m <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL
1	31023324	Eduardo Lora	Fisagranga	El triunfo	Lote	\$ 11.500.000,00	\$ 11.500.000,00	115,000	\$ 100,000	0,00	\$ -	\$ -
2	31058280	Felix Forero	Fisagranga	El triunfo	Casa Lote	\$ 2.800.000,00(30)	\$ 2.520.000,00	15,000	\$ 112,000	825,00	GLOBAL	\$ 1.400.000,00
3	311443701	Luis Ramirez	Fisagranga	El triunfo	Lote	\$ 162.000,000,00	\$ 152.000,000	1,500	\$ 101,333	0,00	\$ -	\$ -
4	312120612 - 311753025	Cara Lopez	Fisagranga	El triunfo	Lote	\$ 282.000,000,00	\$ 249.600,000	2,112	\$ 117,958	0,00	\$ -	\$ -
MEDIA ARITMETICA					\$ 104.333,33							
DESVIACION ESTANDAR					\$ 453,36		LIMITE SUPERIOR		\$ 110.973,33			
COEFICIENTE DE VARIACION					5,36		LIMITE INFERIOR		\$ 99.672,84			

**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	El triunfo	Lote	\$ 100.000
2	El triunfo	Casa Lote	\$ 112.000
3	El triunfo	Lote	\$ 101.333
4	El triunfo	Lote	\$ 107.958
PROMEDIO			\$ 105.323
DESVIACION ESTANDAR			5.650
COEF DE VARIACION			5,36
LIMITE SUPERIOR			\$ 110.973
LIMITE INFERIOR			\$ 99.673

13.

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

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD	VALOR
U.F.1	Metro cuadrado m <sup>2</sup>	\$100.000



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

**Unidad Fisiográfica 1**

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

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

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

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

14

**10.3. SERVIDUMBRES**

De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria N° 157 – 18326, el predio presenta la siguiente servidumbre:

- Servidumbre de acueducto protocolizada mediante Escritura Pública No. 980 del 10 de marzo de 1982, otorgada en la Notaría Séptima de Bogotá.

Con base a la respuesta emitida mediante el oficio con el radicado 8002019ER22934-O1 de diciembre 23 de 2019 por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, autoridad competente en el tema de avalúos, se aclara que, si bien el predio cuenta con una servidumbre de acueducto de acuerdo con la Escritura Pública No. 980 del 10 de Marzo de 1982 otorgada en la Notaría





**PREDIO TCBG-3-082**

Séptima de Bogotá, en dicha escritura de servidumbre no se cuenta con claridad respecto discriminación de la cuantía del valor que se pagó por el terreno, pues dicha cuantía refleja el valor pagado por los derechos adquiridos junto con el valor de la indemnización por daño emergente y lucro cesante de la constitución o imposición de dicha servidumbre.

Por lo anterior, se advierte la situación de la existencia de la servidumbre en el presente avalúo comercial, en el ítem 3.4, pero no se descuenta del presente avalúo comercial.

**10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN**

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

**11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCIONES**

**11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN**

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

**11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI**

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

**12. 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 201.

**12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI**

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

**PREDIO TCBG-3-082**

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FISCAL	VALOR ADOPTADO
M1	5	100	5,00%	2,5	10,51%	\$300.629.152,55	\$11.626.132,09	\$289.052.950,45	\$163.251,00
M2	5	70	7,14%	2,5	11,51%	\$701.431,29	\$81.461,72	\$619.969,57	\$620,000
M3	5	100	5,00%	2,5	10,51%	\$322.438,39	\$33.895,80	\$288.542,59	\$162,500
M4	5	100	5,00%	2,5	10,51%	\$309.247,24	\$32.572,07	\$276.675,17	\$177,300
M5	5	100	5,00%	2,5	10,51%	\$1.365.270,92	\$145.623,83	\$1.219.647,09	\$1.239,600
M6	5	100	5,00%	2,5	10,51%	\$203.502,20	\$21.392,76	\$182.109,44	\$182,100
M7	5	100	5,00%	2,5	10,51%	\$61.620,28	\$6.477,71	\$55.142,58	\$55,100
M8	5	100	5,00%	2,5	10,51%	\$109.541,36	\$11.515,33	\$98.026,04	\$98,200
M9	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	\$15.825,38	N/A	\$15.825,38	\$15,800
M10	5	70	7,14%	2	5,26%	\$25.684,75	\$1.621,32	\$24.063,43	\$24,300
M11	5	100	5,00%	2	5,29%	\$46.562,69	\$1.473,24	\$45.089,45	\$45,300
M12	5	100	5,00%	2,5	10,51%	\$503.612,05	\$52.941,21	\$450.670,85	\$450,700

**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 16.5. Presupuesto Cultivos Y Especies):

16

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	PRECIO
Cobertura en pasto natural	393,08	m <sup>2</sup>	\$ 245
Palmas Ornamentales	3	un	\$ 16.850
Mango (D=0,20-0,40 m)	1	un	\$ 64.000





**14. CONSIDERACIONES GENERALES**

- El predio presenta una ubicación con frente sobre una vía principal Boqueron-Fusagasuga, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El predio esta ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo urbanístico comercial, el sector cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos básicos.
- El predio presenta un topografía definida como plana 0-7%.  
El predio objeto de avaluo presenta servidumbres en el area requerida. Con base a la respuesta emitida mediante el oficio con el radicado 8002019ER22934-O1 de diciembre 23 de 2019 por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, autoridad competente en el tema de avalúos, se aclara que, si bien el predio cuenta con una servidumbre de acueducto de acuerdo con la Escritura Pública No. 980 del 10 de Marzo de 1982 otorgada en la Notaría Séptima de Bogotá, en dicha escritura de servidumbre no se cuenta con claridad respecto discriminación de la cuantía del valor que se pagó por el terreno, pues dicha cuantía refleja el valor pagado por los derechos adquiridos junto con el valor de la indemnización por daño emergente y lucro cesante de la constitución o imposición de dicha servidumbre.
- El predio objeto de avaluo no presenta zonas de protección en el area requerida.
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- 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.

17

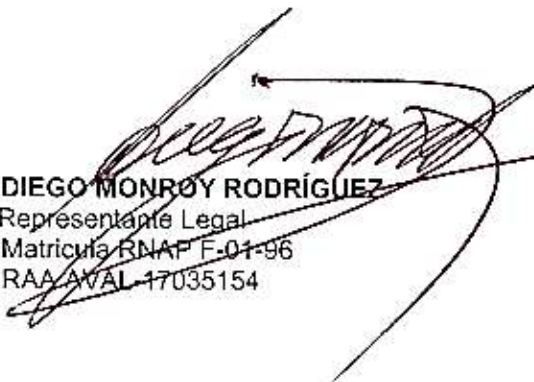


**15. RESULTADO DE AVALÚO**


DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	m2	562,57	\$ 100.000	\$ 56.257.000
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 56.257.000</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	Un	1	\$ 269.053.000	\$ 269.053.000
M2	m2	3,32	\$ 620.000	\$ 2.058.400
M3	m	104,71	\$ 288.500	\$ 30.208.835
M4	m	5,34	\$ 277.300	\$ 1.480.782
M5	Un	1	\$ 1.239.600	\$ 1.239.600
M6	m2	33,84	\$ 182.100	\$ 6.162.264
M7	m2	3,79	\$ 55.100	\$ 208.829
M8	m2	12,33	\$ 98.000	\$ 1.208.340
M9	m2	26,09	\$ 16.800	\$ 438.312
M10	m	12,15	\$ 24.300	\$ 295.245
M11	m	5,24	\$ 46.100	\$ 241.564
M12	Un	1	\$ 450.700	\$ 450.700
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 313.045.871</b>
<b>CULTIVOS ESPECIES</b>				
Cobertura en pasto natural	m2	393,08	\$ 245	\$ 96.305
palmas ornamentales	un	3	\$ 16.850	\$ 50.550
Mango (D=0,20-0,40 m)	un	1	\$ 64.000	\$ 64.000
<b>TOTAL CULTIVOS ESPECIES</b>				<b>\$ 210.855</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 369.513.726</b>

**TOTAL AVALÚO: TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS TRECE MIL SETECIENTOS VEINTISÉIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$369.513.726,00).**

Bogotá, D.C., 21 febrero de 2022.  
Cordialmente,



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



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

Aprobado







16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO

ENTORNO

ENTORNO



CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1



M2



M3



M4







**PREDIO TCBG-3-082**

**M5**



**M6 Y M7**



**M10**



**M11**



20

**CULTIVOS ESPECIES**

**ESPECIES**



**ESPECIES**







**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-3-082

**COBERTURA**





**16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO**

	<b>FORMATO EXPEDICIÓN CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANÍSTICO</b>	Código: FO-DI-0XX
	<b>PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO</b>	Versión: 1
	Elabora: Profesora Leticia Roldán Revisó: Secretario de Planeación Profesional/Urbanismo	Página: 1 de 4
Aprobó: Comité Técnico - CÁLIDA - ACARÉ		

FECHA: 19 DE JUNIO DE 2018

RADICACION: 0128

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO	
Propietario: JULIO ADOLFO OCHOA GONZALEZ Número Catastral: CE-41-0601-0252-000 Número Tabacalera Inmobiliaria: 157-15125 Área del predio: 40.000 m <sup>2</sup> Clasificación del Suelo: SUB-URBANO No. 05 Localización: VEREDA EL TRIUNFO Dirección: LUCERNA Domicilio del solicitante: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI Número de radicación: CE-224503027	
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	
Desplazamiento: NO Detalles del terreno: NO Curvas de nivel: NO Localizaciones del predio: NO Cuadro de coordenadas: NO Cuadro de mallas y distancias: NO Cuadro de áreas: NO Identificación de Vecindades de los predios adyacentes: NO	
DEFINICIÓN	
<b>AFECCIONES</b> BARRERAS: Paredes:	Definir concepto de la Corporación Autónoma Regional del Guaviare -CAR, para delimitar el cuadro de agua que se encuentran en la cartografía oficial del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Decreto 1443 de 1977 establece en su artículo 3º que los propietarios de predios, tienen la obligación de mantener intactas las bocanillas en Años Perpetuos Proteccionales, dentro de las cuales debe ser una faja de inferior a 20 metros de ancho, paralela a las líneas de mareas máximas, a partir del 00 de las caídas de las mareas, Quedando en ellos, sean permanentes o no, y al interior de los límites de dichos cuartos de agua.
<b>AFECCIONES VIALES</b> Plan Vial:	<b>VIA PANAMERICANA</b> 1. Faja de reserva técnica desde borde de vía (Ley 1223 de 2008). 2. Ancho de faja de primer andar: Las vías que conforman el sistema Nacional de Carreteras a nivel Nacional: 60 metros. 3. Faja de pavimento (Decreto 4066 de 2008): 05 metros. 4. Calzada de pavimentación de ingreso al predio (Decreto 4298 de 2008): 08 metros. MALDONO
<b>AREAS DE RESERVA ZONA DE PROTECCION</b>	<b>Artículo 174. P.O.T. COPROPACION.</b> La zona de conservación, protección y promoción de madrazos se refiere al área comprendida por la realización de un manejo sostenido de los cuerpos hídricos (Ríos, quebradas, lagunas, parrones, humedales, etc.) Conociente de su estado natural, la zona hídrica de los cuerpos de agua y las áreas de protección respectivas. <b>Artículo 176. P.O.T. CAUCE NATURAL.</b> El cauce natural es el área de uso público ocupada por una corriente natural al presentarse flujos máximos por corrientes naturales. El cauce debe mantenerse en su estado natural; en caso de riesgo o amenaza podrá ser controlado y regularizado alguna tierra, conforme con la legislación autorizada de las autoridades ambientales competentes, sin estar en mayor medida su estudio, estudio y actividades de gestión. Bajo ninguna circunstancia las causas de afluencia podrán ser referidas. <b>Artículo 178. ACUÑA HIDRAULICA.</b> La zona hídrica de los cuartos de agua es la zona de terreno en

22





	<b>FORMATO EXPEDICIÓN CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANÍSTICO</b>	Código: FO-DI-CXX
	<b>PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO</b>	Versión: 1
Escudo: Profesional Universitario	Razón: Sistema de Permisión Predio: Universitario	Página: 2 de 4
Aprobó: Comité NEG-CALIDAD TCBG		

FECHA: 19 DE JUNIO DE 2018

RADICACION: 0129

<p>edificable, en uso público, construido por etapas para ser usado como de zonas de conservación paisajística, con el ánimo de fomentar que garantice la amortiguación de impactos. La zonificación tiene la preferencia ambiental y el equilibrio ecológico.</p> <p>1) Se establece una zona de reserva paisajística en zonas urbanas y rurales.</p> <p>2) Se establece como zona de reserva paisajística en zonas urbanas y rurales.</p> <p>3) Se establece como zona de reserva paisajística en zonas urbanas y rurales.</p> <p>4) Se establece como zona de reserva paisajística en zonas urbanas y rurales.</p>	
<p><b>Artículo 175. DEVIACIÓN DE LAS BORDAS Y ÁREAS DE PROTECCIÓN.</b> La demarcación en los planos oficiales de las reservas y áreas de protección de los cuerpos de agua en el municipio está a cargo de la Oficina de Planeación Municipal, sobre base en los estudios técnicos que se han otorgado en el área sobre dicha actividad ambiental competente.</p> <p><b>Artículo 176. USOS.</b> En las zonas de protección de los recursos hídricos se permiten las siguientes usos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reservas, siempre y cuando no se permitan especies vegetales que afecten el régimen hídrico.</li> <li>• Acueductos, siempre y cuando no se permitan actividades agrícolas, ganaderas y relacionadas al manejo del uso de zonas rurales y el tratamiento que afecte la permeabilidad de los suelos y las cascadas geológicas.</li> </ul>	
<p><b>PATRIMONIO DE Bienes Culturales</b></p>	<p>NINGUNA</p>
<p><b>OTRAS AFECTACIONES</b></p>	<p>NINGUNA</p>
<b>OBSERVACIONES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dar cumplimiento a la Norma Santa Fe de Bogotá (NDP-0119) Ley 410 del 97 según su categoría.</li> <li>• Alinear Frente a las de saneamiento básico, con pautas de esquemas, desde el servicio público (alcantarilla, red eléctrica).</li> <li>• El presente concepto de uso de suelo se expone con el Acuerdo 20 del 2001 Plan de Ordenamiento Territorial (POT) vía Decretos que lo reglamentan.</li> <li>• El presente concepto de uso de suelo informativo. No constituye un permiso de funcionamiento. No otorga derechos ni obligaciones al propietario. (Numeral 2 Artículo 31 del Decreto 1422 de 2010, modificado por el Decreto 1077 de 2015).</li> <li>• Los requisitos exigidos en la ley 222 del 95.             <ul style="list-style-type: none"> <li>1. La actividad comercial se deberá desarrollar en el caso del edificio mixto y no en el espacio público.</li> </ul> </li> <li>• Los usos que se puedan ejercer en el predio con los autorizados por el Impuesto Especial de Construcción.</li> <li>• Prohibido para otros usos.</li> </ul>	
<b>CONCEPTO DE NORMA SEGUN ACUERDO 029 DEL 2001 P. O. T. (VIGENTE)</b>	
<p>FOTOGRAFIA AREA DEL PREDIO DE ESTUDIO</p>	



	<b>FORMATO EXPEDICIÓN CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANÍSTICO</b>		Código: FO-DI-0XX
	<b>PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO</b>		Versión: 1
Elaborado: Profesional Universitario		Revisado: Secretario de Planeación Profesional Urbanística	Aprobado: Comité PDCI - CAL EAD - Acaad
Página: 3 de 4			

FECHA: 19 DE JUNIO DE 2016

RADICACION: 0126

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

#### ARTICULO 316 - ZONAS SUB-URBANAS

**DEFINICIÓN:** El suelo suburbano le constituye las áreas urbanadas dentro de las o fuera de las que se encuentran las zonas de suelo y las formas de uso del campo y la ciudad, adyacentes a las localidades como áreas de desarrollo urbano que cumplen con el Plan de Desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, para 1994/2001 el subsector urbano en servicio de públicos consumidores de conformidad con la establecida en la ley 29 de 1993 y la ley 142 de 1994.

#### Sección 2. ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO RURAL EN EL MUNICIPIO DE RUBIAA LUJA

Para la clasificación de los usos de suelo en la zona rural se establecen los siguientes tipos (ver plano No. 12):

1. ZONA DE PROTECCIÓN
2. ZONA DE CONSERVACIÓN HIDROLÓGICA Y DE MANANTIALES
3. ZONAS DE AMORTIGUACIÓN DE ÁREAS PROTEGIDAS
4. ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA
5. ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL
6. ZONA DE PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE
7. PARQUE DE ACTIVIDAD ECONOMICA
8. CORREDORES VIALES DE SERVICIOS RURALES
9. ZONA MULTIPLE ESPECIAL

**PARÁGRAFO 1:** En la zona rural se reconoce una categoría de zona suburbana. Para esta zona se le asigna el uso de vivienda campesina, recreativa y turismo de acuerdo con establecido en el plano de zonificación de actividades (Plan No. 12).

#### 6. ZONA DE PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE

Se ubican en las veredas maraca, parte de Guaharal, parte de Novena, la zona El Pájar, Elerrito para el desarrollo de actividades de turismo, recreativa y recreación activa a escala campesina (ver plano No. 12).

#### ÁREA MÍNIMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA:

El área mínima de actuación será de una (1) hectárea.

#### USO PRINCIPAL:

Residencia, recreación, recreación a partir de aglomeraciones o conjuntos de aglomeraciones.

#### USO COMPATIBLE:

Residencia compacta, recreación del grupo 1, institucional tipo 1.

#### USO CONDICIONADO:

Agropecuaria tradicional, comercio tipo 1.

#### USO PROHIBIDO:

Actividad industrial, minería en general, usos industriales, comercio tipo 2 y tipo 3, institucionales tipo 2 y 3.

#### ÍNDICE DE OCUPACIÓN:

Según el plano del 22% de área del predio.

#### 8. CORREDORES VIALES DE SERVICIOS RURALES

Sele aplicará de acuerdo mediante a las vías de tráfico rural y puede ser objeto a desarrollo dentro del uso principal. Se refiere específicamente a la zona paralela a la vía Panamericana en el tramo comprendido con la propensión de la vía variante y el Plan de Desarrollo en las veredas La Puerta y El Tránsito con esta delimitación por un ancho de 300 metros a cada lado de la vía, ubicada en las veredas maraca y Guaharal con un ancho de 15 metros (ver plano No. 12).

#### USO PRINCIPAL:

Servicios de turismo: Paradores, restaurantes y establecimientos, centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para procesamiento y distribución de alimentos, artesanías y souvenirs.

#### USO COMPATIBLE:

Terminal de transporte terrestre, de pasajeros y de carga.

#### USO CONDICIONADO:

Comercio de recursos agropecuarios, agroindustria, industria, establecimiento de ventas y servicios (según lo dispuesto en la ley 146 de 1997), actividades de servicio, depósitos de gas, centros recreativos.

Estos usos quedan condicionados al cumplimiento de la gestión ambiental a la la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR.





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO TCBG-3-082**

	<b>FORMATO EXPEDICIÓN CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANÍSTICO</b>	Código: FO-DI-0XX
	<b>PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO</b>	Versión: 1
Elabora: Profesional Universitario		Página: 4 de 4
Revisó: Secretario de Planeación Profesional Municipal		Aprobó: Comité UFG - OCUBES - Acaide

FECHA: 13 DE JUNIO DE 2018

RADICACION: 0129

<b>USO PROHIBIDO:</b> Mineria y Paroaciones		
<b>ÁREA MINIMA DE AGIJACION URBANISTICA:</b> El área mínima del predio sobre el cual se desarrollará será de 11.000 metros cuadrados		
<b>INDICE DE OCUPACION:</b> <input type="checkbox"/> Índice máximo de ocupación será del 20% del área del predio, y el restante 80% es el área a reforestar con especies nativas		
<b>INDICE DE CONSTRUCCION:</b> <input type="checkbox"/> Índice máximo de construcción será del 20% del área del lote		
VIGENCIA 07/2018 500ml. Decreto 279 del 28 de Enero de 2009		
APLICA	SI	NO
<b>OBSERVACIONES</b>		
<p>El predio y sus alrededores, por ser zona de reserva ecológica, según el Decreto 279 del 28 de Enero de 2009, se encuentra dentro del área de reserva ecológica, por lo tanto, se debe tener en cuenta el artículo 10 del Decreto 279 del 28 de Enero de 2009, el cual establece que el uso del suelo en esta zona debe ser compatible con el uso de reserva ecológica y el uso de recreación.</p>		

25

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

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



16.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ									
ANÁLISIS DE PRESUPUESTOS ANEXOS									
3-882									
ITEM	DESCRIPCIÓN	Unidad	Cantidad	Valor unitario	Valor total	Valor unitario	Valor total	Valor unitario	Valor total
M1	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
Subtotal M1: 35.000,00									
M2	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Subtotal M2: 35.000,00								
M3	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Subtotal M3: 35.000,00								
M4	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Subtotal M4: 35.000,00								
M5	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Asfalto	m <sup>2</sup>	1	2.800,00	2.800,00	1	2.800,00	1	2.800,00
	Subtotal M5: 35.000,00								



**16.4. PRESUPUESTO TRASLADO**

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ									
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU-									
3-082									
ANEXO	ITEM	Detalle del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem
T1	La villa publicitaria que se encuentra en el área requirida es propiedad de los propietarios y será objeto de traslado.	Mano de obra HH	Hc	\$ 38.522,00	42,00	\$ 1.549.020,00	\$ 5.574.958,00	\$ 5.374.958,00	un
		Mano de obra AA	Hc	\$ 29.253,00	24,00	\$ 406.072,00			
		Zapata en concreto común 3000 PSI	m3	\$ 650.500,00	4,20	\$ 2.774.100,00			
		Grúa manual para 1 ton.	d	\$ 40.412,00	2,00	\$ 80.824,00			
		Herramienta menor	%		10,00	\$ 184.905,80			
		Total costo directo				\$ 6.374.957,80			
		Total Construcción		un	1,00	\$ 5.374.958,00			

**16.5. PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES**

ESPECIE	DAP (0,10- 0,20 m)	DAP (0,21-0,40m)	DAP (0,40-0,60m)	DAP (> 0,61 m)
MANGO	\$ 16,000	\$ 64,000	\$ 128,000	\$ 160,000
PALMA	\$ 16,850	\$ 67,400	\$ 134,800	\$ 168,500

ESPECIE	M2
PASTOS NATURALES	\$ 245



**16.6. 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	\$ 5.374.958	Traslado Valla publicitaria
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	
<b>VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE</b>	<b>\$ 5.374.958</b>	

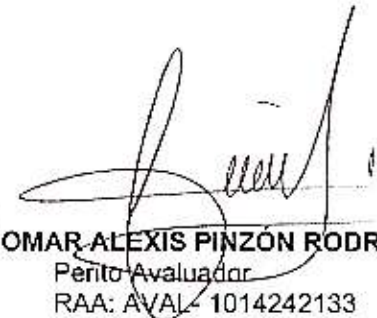
28

Bogotá, D.C., 21 de febrero de 2022.

Cordialmente,



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



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

Aprobado







**ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS**

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.  
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS  
ACTA N° TCBG-3-082**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 21 de febrero de 2022, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato N° 68IF2C7748-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

**MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS**  
DIEGO MONROY RODRÍGUEZ.  
SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN.  
JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO.  
OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ.

Actuó como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Valor
1	TCBG-3-082	\$369.513.726

**SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40**


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

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

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




**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

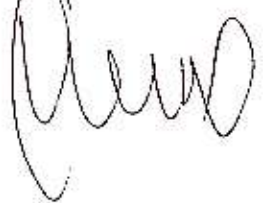


**JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO**  
Director del proyecto  
RAA AVAL-80095537



**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**  
Perito avaluador  
RAA AVAL-1014242133

30

Aprobado  




UNIDAD FUNCIONAL:  
 PREDIO No. :  
 NOMBRE PROPIETARIO:  
 DIRECCION PREDIO:

3  
 TCBG-3-062  
 FRANCISCO ORIEL DUQUE ZULUAGA Y OTROS  
 LUCERNA

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UN
	N/A		
<b>DESCRIPCION CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>			
1	M1: Planta de tratamiento de agua, con una zona de proceso tipo Alabama de 5.50m por 4.35m por 1.70m (largo x ancho x alto), se surte de un tanque receptor de agua cruda seccionado de 2.80m por 4.65m por 2.70m, y 2.50m por 6.55 por 2.70m para una capacidad de 64.70m <sup>3</sup> con muros de 2.50m de altura en ladrillo tolete común a soga y tizón de 0.20m de espesor y refuerzo en la parte superior en corona perimetral de ferroconcreto de 0.20m de alto y una viga de amarre transversal de 0.20m por 3.00m por 0.20m; los muros se encuentran con pañete impermeabilizante, cuenta con un tanque de plástico con capacidad de 1000L y un tanque subterráneo de cloración de 3.57m por 2.90m por 1.80m (largo x ancho x alto) con capacidad de 14.26m <sup>3</sup> con muros, pisos y cubierta en ferroconcreto de 0.20m de espesor con pañete impermeabilizante tiene una tapa de inspección de 0.80m por 0.80m en carpintería metálica, el agua tratada llega a dos tanques de almacenamiento subterráneos, el tanque principal tiene 20.00m por 5.10m por 2.10m (largo x ancho x alto), con una capacidad de 193.45m <sup>3</sup> y el tanque auxiliar tiene 5.30m por 2.82m por 2.10m (largo x ancho x alto), con una capacidad de 24.19m <sup>3</sup> , estos tanques tienen muros, pisos y cubierta en ferroconcreto de 0.20m de espesor con pañete y pintura impermeabilizante y dos tubos de ventilación de 2.5" cada uno, el tanque principal de almacenamiento cuenta con dos tapas de inspección de 0.80m por 0.80m (largo x ancho) en carpintería metálica; el tanque surtidor y la zona de proceso se encuentran pintadas.	1	Un
2	M2: Cuarto de máquinas con estructura en bloque con pañete, pintura y enchapes en baldosa de 0.20m por 0.20m, piso en cemento afinado, cubierta en tableta de gres soportada en láminas de acero de 0.20m, carpintería metálica.	3,32	m <sup>2</sup>
<b>DESCRIPCION CULTIVOS Y ESPECIES</b>			
1	Cobertura en pasto natural	393,08	m <sup>2</sup>
2	palmas ornamentales	3	un
3	Mango (D = 0,20 m. - 0,40 m.)	1	un

CRISTIAN CAMILO ARCILA CHIQUIZA  
 M.P: 25222-400760 CND

REPRESENTANTE DEL CONCESIONARIO

Aprobado  
 09-03-2022

UNIDAD FUNCIONAL:  
 PREDIO No. :  
 NOMBRE PROPIETARIO:  
 DIRECCION PREDIO:

3  
 TCBG-3-082  
 FRANCISCO ORIEL DUQUE ZULUAGA Y OTROS  
 LUCERNA


No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UN
<b>DESCRIPCION CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>			
3	M3: Cerramiento en malla eslabonada de 1.55m de altura con marco angular de 1" y tubos de acero de 2" cada 2.50m, la altura de los tubos es de 2.00m, en la parte superior se encuentra alambre de púas a 2 hilos, toda la estructura se encuentra soportada sobre muro con altura variable en piedra reforzada con mortero de 0.45m por 32.55m por 1.50m y 0.45m por 69.25m por 1.10m.	104,71	m
4	M4: Cerramiento lateral en malla eslabonada de 1.55m con postes en concreto de 3" cada 2.40m, y en la parte superior se encuentra alambre de púas a 2 hilos, toda la estructura se encuentra soportada sobre muro en piedra reforzada con mortero de 0.45m por 0.80m.	5,34	m
5	M5: Escaleras de 4 escalones con paso de 0.30m, contrapaso de 0.18m y de 2.65m de ancho en tablas de ladrillo de 0.10m por 0.10m y gravilla, descanso de escalera de 2.61m por 1.05m en tablas de ladrillo de 0.10m por 0.10m y gravilla.	1	Un
6	M6: Zona dura en baldosa de 0.20m por 0.20m.	33,64	m2
7	M7: Zona dura en piedra de corte reforzada con mortero.	3,79	m2
8	M8: Canaleta de desagüe de 1.30m por 4.04m por 0.50m en concreto.	12,33	m2
9	M9: Camoteable en rebase compactado de aproximadamente 5,10m por 5,10 m.	26,09	m2
10	M10: Jardinería en bloque pañotado, con tierra y piedra de corte, donde se encuentra el árbol de mango.	12,15	m2
11	M11: Sardinero en bloque de concreto de 0.20m por 0.25m.	5,24	m
12	M12: Grada de 0.80m por 2.60m por 0.45m en bloque de ladrillo	1	Un
<b>DESCRIPCION CULTIVOS Y ESPECIES</b>			
No.			

CRISTIAN CAMILO ARCILA CHIQUIZA  
 M.P: 25222-400760 CND

REPRESENTANTE DEL CONCESIONARIO

Aprobado  
 09-03-2022



	<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>	<b>CÓDIGO</b> C40-00001-A0	
	<b>REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL</b>	<b>FECHA:</b> 2018-01-07	Página 1 de 6

Fecha	07/01/2022
Pedio	TCBG-3-082



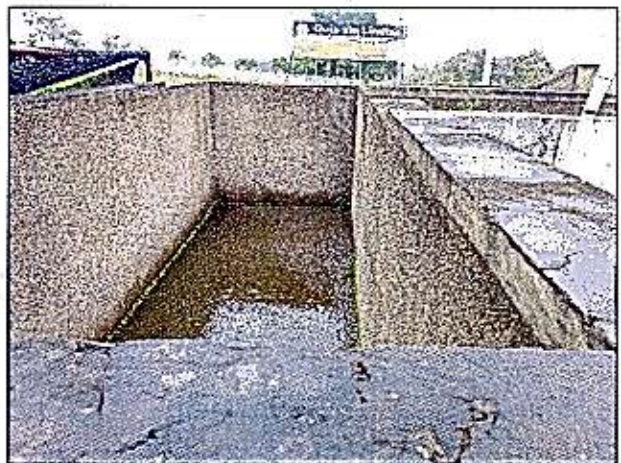
Descripción  
Vista del predio frente a la vía.



Descripción  
Vista del predio frente a la vía.



Descripción  
M1 Planta de tratamiento



Descripción  
M1 Planta de tratamiento

10





AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE  
CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

CÓDIGO

C40-00001-A0

REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL

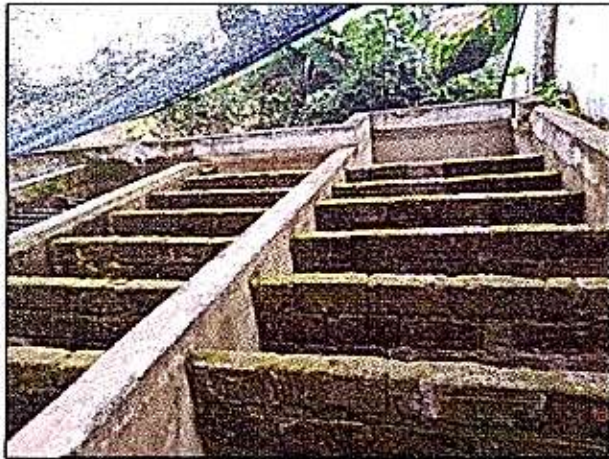
FECHA:

2018-01-07

Página 2 de 6

Fecha 07/01/2022

Predio TCBG-3-082



Descripción  
M1 Planta de tratamiento



Descripción  
M1 Planta de tratamiento




Descripción  
M2 Cuarto de maquinas



Descripción  
M2 Cuarto de maquinas

74



	<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>	<b>CÓDIGO</b> C40-00001-A0	
	<b>REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL</b>	<b>FECHA:</b> 2018-01-07	Página 3 de 6


Fecha	07/01/2022
Predio	TCBG-3-082

	
Descripción M3 Cerramiento en malla	Descripción M3 Cerramiento en malla

	
Descripción M4 Cerramiento lateral en Malla	Descripción M5 Escaleras

10



	<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>	<b>CÓDIGO</b> C40-00001-A0	
	<b>REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL</b>	<b>FECHA:</b> 2018-01-07	Página 4 de 6

Fecha	07/01/2022
Predio	TCBG-3-082

	
<b>Descripción</b> M6 Zona dura en baldosa	<b>Descripción</b> M6 Zona dura en baldosa

	
<b>Descripción</b> M7 Zona dura en Piedra	<b>Descripción</b> M8 Canaleta de desagüe, cubierta por vegetación

⑩





AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE  
CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

CÓDIGO

C40-00001-A0

REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL

FECHA:

2018-01-07

Página 5 de 6

Fecha 07/01/2022

Predio TCBG-3-082



Descripción  
M9 Carreteable, parcialmente cubierto por pastos



Descripción  
M10 Jardinera



Descripción  
M11 Sardinel



Descripción  
M12 Grada

6



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

Fecha	07/01/2022
Predio	TCBG-3-082

	
<b>Descripción</b> Especies Palmas Ornamentales	<b>Descripción</b> Cobertura Pastos naturales

	
<b>Descripción</b> Especies Mango	<b>Descripción</b> Valla publicitaria objeto de traslado

6



## REGISTROS 1 Y 2

TCBQ-3-082

## REGISTRO 1

CEG_CAT_30	CEG_CAT_20	TIPO DE REGISTRO	NUMERO DE ORDEN	TOTAL REGISTROS	NOMBRE	TIPO DOCUMENTO	NUMERO DOCUMENTO	DIRECCION	COMUNA	REGISTRO ECONOMICO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUIDA	AVALUO	VICENCIA
252900001000000010060000000000	25290000100010060000	1	001	0	MARIA LILIA GUERRERO MARTINEZ	C	21231965	LUCERNA	0	0	40000	1200	1348146200	01012020
252900001000000010060000000000	25290000100010060000	1	002	0	JACQUELINE MENDEZ GUERRERO	C	50462481	LUCERNA	0	0	40000	1200	1348146200	01012020
252900001000000010060000000000	25290000100010060000	1	003	0	MARTHA JOHANN ARISTIZABAL HEIDRUPA	C	59120400	LUCERNA	0	0	40000	1200	1348146200	01012020
252900001000000010060000000000	25290000100010060000	1	004	0	FRANCISCO OYELI BUDKE ZULLIGA	C	78690009	LUCERNA	0	0	40000	1200	1348146200	01012020
252900001000000010060000000000	25290000100010060000	1	005	0	JAVIER ALEXANDER QUINTERO MORALES	C	78678348	LUCERNA	0	0	40000	1200	1348146200	01012020
252900001000000010060000000000	25290000100010060000	1	006	0	MARIA ALEJANDRA QUINTERO MORALES	C	920572617	LUCERNA	0	0	40000	1200	1348146200	01012020

## REGISTRO 2

CEG_CAT_30	CEG_CAT_20	TIPO DE REGISTRO	NUMERO DE ORDEN	TOTAL REGISTROS	MATRICULA INMOBIL	ZONA FISICA 1	ZONA ECONOMICA 1	AREA TERRENO 1	ZONA FISICA 2	ZONA ECONOMICA 2	AREA TERRENO 2	AREA CONSTRUIDA 1	AREA CONSTRUIDA 2	AREA CONSTRUIDA 3	VICENCIA
252900001000000010060000000000	25290000100010060000	2	001	2	157-18326 -	18	4	16600	20	12	24400	35	000000	000000	1012020
252900001000000010060000000000	25290000100010060000	2	002	2	157-18326	0	0	0	0	0	0	133	0	0	1012020

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

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

CERTIFICADO No.: GCM-012020-11077  
FECHA DE EXPEDICIÓN: 10/12/2021

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

**CERTIFICA**

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

INFORMACIÓN FÍSICA		INFORMACIÓN ECONÓMICA	
DEPARTAMENTO: 25-CUNDINAMARCA MUNICIPIO: 290-FUSAGASUGÁ NÚMERO PREDIAL: 25290000100000001009200000000 NÚMERO PREDIAL ANTERIOR: 252900000100010092000 DIRECCIÓN: LUCERNA MATRÍCULA INMOBILIARIA: 157-18326 ÁREA DE TERRENO (m <sup>2</sup> ): 40000 ÁREA CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> ): 1260		AVALÚO: \$ 1386530000	
INFORMACIÓN JURÍDICA			
NUMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DEL PROPIETARIO	TIPO DE DOCUMENTO	NUMERO DE DOCUMENTO
1	GUERRERO MARTINEZ MARIA-LILIA	C	000021231965
2	MENDEZ GUERRERO JACQUELINE	C	000052432481
3	ARISTIZABAL HERRERA MARTHA-JOHANN	C	000053120409
4	DUQUE ZULUAGA FRANCISCO ORIEL	C	000079850006
5	QUINTERO MORALES JAIME-ALEXANDER	C	000079976346
6	QUINTERO MORALES MARIA-ALEJANDRA	C	001026575817
TOTAL DE PROPIETARIOS: 6			

El presente certificado se expide para JUZGADOS O ENTIDADES.



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

GESTIÓN DOCUMENTAL:



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

6



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

Original Destinatario

Elaboró: Edgar Sebastian Cubillos Hortua - Contratista



**NOTAS:**

- La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.
- De conformidad con el artículo 2.2.2.2.5 del Decreto 149 de 2020, Inscripción o Incorporación: La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.
- Parágrafo. La inscripción en el catastro no contribuye título de dominio, ni sanea los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio, Resolución 070/2011 IGAC.
- Los datos personales contenidos en el presente documentos deben ser tratados de acuerdo a la Ley 1581 de 2012.
- La base de datos consultada no incluye información de los catastros diferentes al municipio de Fusagasugá.
- Ante cualquier inquietud, pueda escribir al correo electrónico: [atencioncatastro@fusagasuga-cundinamarca.gov.co](mailto:atencioncatastro@fusagasuga-cundinamarca.gov.co)





	<b>FORMATO EXPEDICION CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANISTICO</b>	Código: FO-DI-0XX
	<b>PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO</b>	Versión: 1 Página: 2 de 4
Elaboró: Profesional Universitario MECI-CALIDAD	Revisó: Secretario de Planeación Profesional Universitario	Aprobó: Comité MECI - CALIDAD - Alcalde

FECHA: 19 DE JUNIO DE 2018

RADICACION: 0128

	<p>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.</p> <p>A) Se establece como ronda un ancho no inferior de treinta (30) metros paralelos al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de ríos y quebradas en zonas urbanas no desarrolladas.</p> <p>B) 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.</p> <p>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.</p> <p><b>Artículo 178. DEMARCACIÓN DE LAS RONDAS Y ÁREAS DE PROTECCIÓN.</b> La demarcación en los planos oficiales de las rondas y áreas de protección de los cuerpos de agua en el municipio estará a cargo de la Oficina de Planeación Municipal, con base en los estudios técnicos que deben contar con el visto bueno de la autoridad ambiental competente.</p> <p><b>Artículo 179. USOS.</b> En las zonas de protección de los recursos hídricos se permiten los siguientes usos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Forestal, siempre y cuando no se empleen especies vegetales que afecten el recurso hídrico.</li> <li>• Recreación pasiva, eliminando impactos ecológicos negativos y reduciendo al mínimo el uso de zonas duras u otro tratamiento que afecte la permeabilidad de los suelos y las cadenas ecológicas.</li> </ul>
<b>PATRIMONIO DE INTERES CULTURAL</b>	NINGUNA
<b>OTRAS AFECTACIONES</b>	NINGUNA
<b>OBSERVACIONES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dar cumplimiento a la Norma Sismo Resistente Colombiana (NSR-2010) Ley 400 del 97 Según su categoría</li> <li>• Anexar Factibilidad de servicio públicos, con planos de esquemas, enlace al servicio público (acueducto, red eléctrica.)</li> <li>• El presente concepto de uso de suelo se expide con base en el Acuerdo 29 del 2001 Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T) y/o Decretos que lo reglamentan.</li> <li>• El presente concepto es de carácter informativo. No constituye un permiso de funcionamiento. Ni otorga derechos ni obligaciones al peticionario. (Numeral 3 Artículo 51 del Decreto 1469 de 2010, recopilado por el Decreto 1077 de 2015).</li> <li>• Si este concepto de uso del suelo permite una actividad comercial deberá cumplir con lo siguiente:             <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Los requisitos exigidos en la ley 232 del 95.</li> <li>b. La actividad comercial se deberá desarrollar en el interior del establecimiento y no en el espacio público.</li> </ol> </li> <li>• Los usos que se pueden ejercer en el predio son los autorizados por la respectiva licencia de construcción.</li> <li>• Predio parcialmente construido.</li> </ul>	
<b>CONCEPTO DE NORMA SEGÚN ACUERDO 029 DEL 2001 P. O. T. (VIGENTE)</b>	
<b>FOTOGRAFIA AEREA DEL PREDIO DE ESTUDIO</b>	

2



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

FECHA: 19 DE JUNIO DE 2018

RADICACION: 0128

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

**ARTÍCULO 316 – ZONAS SUB-URBANAS**

**DEFINICIÓN:** El suelo suburbano lo constituyen las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos de suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la ley 86 de 1993 y la ley 142 de 1994.

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

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

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

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

**6. ZONA DE PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA CAMPESTRE**

Se ubican en los sectores rurales, parte de Cucharaí, parte de Novillero, la Isla, El Placer, Espinalito, para el desarrollo de actividades de turismo, ecoturismo y recreación activa o pasiva. (ver plano No. 12)

**AREA MÍNIMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA:**  
El área mínima de fraccionamiento será de una (1) hectárea

**USO PRINCIPAL:**

Residencial, recreacional, desarrollado a partir de agrupaciones o conjuntos de baja densidad.

**USO COMPATIBLE:**

Residencial campestre, recreativo del grupo 1, institucional tipo 1.

**USO CONDICIONADO:**

Agropecuario tradicional, comercio tipo 1.

**USO PROHIBIDO:**

Agricultura mecanizada, minería en general, usos industriales, comercio tipo 2 y tipo 3, institucionales tipo 2 y 3.

**INDICE DE OCUPACIÓN:**

Será máximo del 20% del área del predio.

**8. CORREDORES VIALES DE SERVICIOS RURALES**

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

**USO PRINCIPAL:**

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

**USO COMPATIBLE:**

Terminal de transportes terrestre, de pasajeros y de carga.

**USO CONDICIONADO:**

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

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



6



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

FECHA: 19 DE JUNIO DE 2018

RADICACION: 0128

<b>USO PROHIBIDO:</b> Mina y Parcelaciones. <b>ÁREA MÍNIMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA:</b> El área mínima del predio sobre el cual se desarrollará será de (1) una hectárea. <b>ÍNDICE DE OCUPACIÓN:</b> El índice máximo de ocupación será del 20% del área del predio, y el restante 80% es el área a reforestar con especies nativas. <b>ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN:</b> El índice máximo de construcción será del 30% del área del lote.			
<b>VIVIENDA INTERES SOCIAL (Decreto 075 del 23 de Enero de 2001)</b>			
APLICA	SI	NO	X
<b>OBSERVACIONES</b>			
- Presentar anexo plano. Para solicitar proceso de urbanización según resolución 1002 de 2010 del MVR. Plano topográfico como es la realidad, firmado por profesional plane del proyecto urbanístico, debidamente firmado por arquitecto, certificación expedida por los entes de servicios públicos domiciliarios, o entidad municipal o entidad competente indicando la disponibilidad inmediata, estado finalizado de inversión y tiempo por término de recepción en masa e instalaciones sanitarias que se cumplan los metros de radiación de líneas, en donde abarque en zonas de presencia de origen geotécnico o hidrológico y permitir la viabilidad de futuras desarrollos.		 <b>ABR. FABIAN SABOGAL RUIZ</b> PROFESIONAL UNIVERSITARIO	
		 <b>ARQ. TANIA B. GUALTEROS G.</b> DIRECCIÓN DE INFORMACION Y PLANEACION TERRITORIAL COORDINADORA	

4













PROYECTO

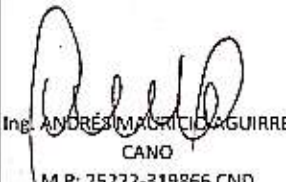
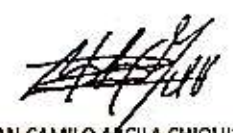
AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

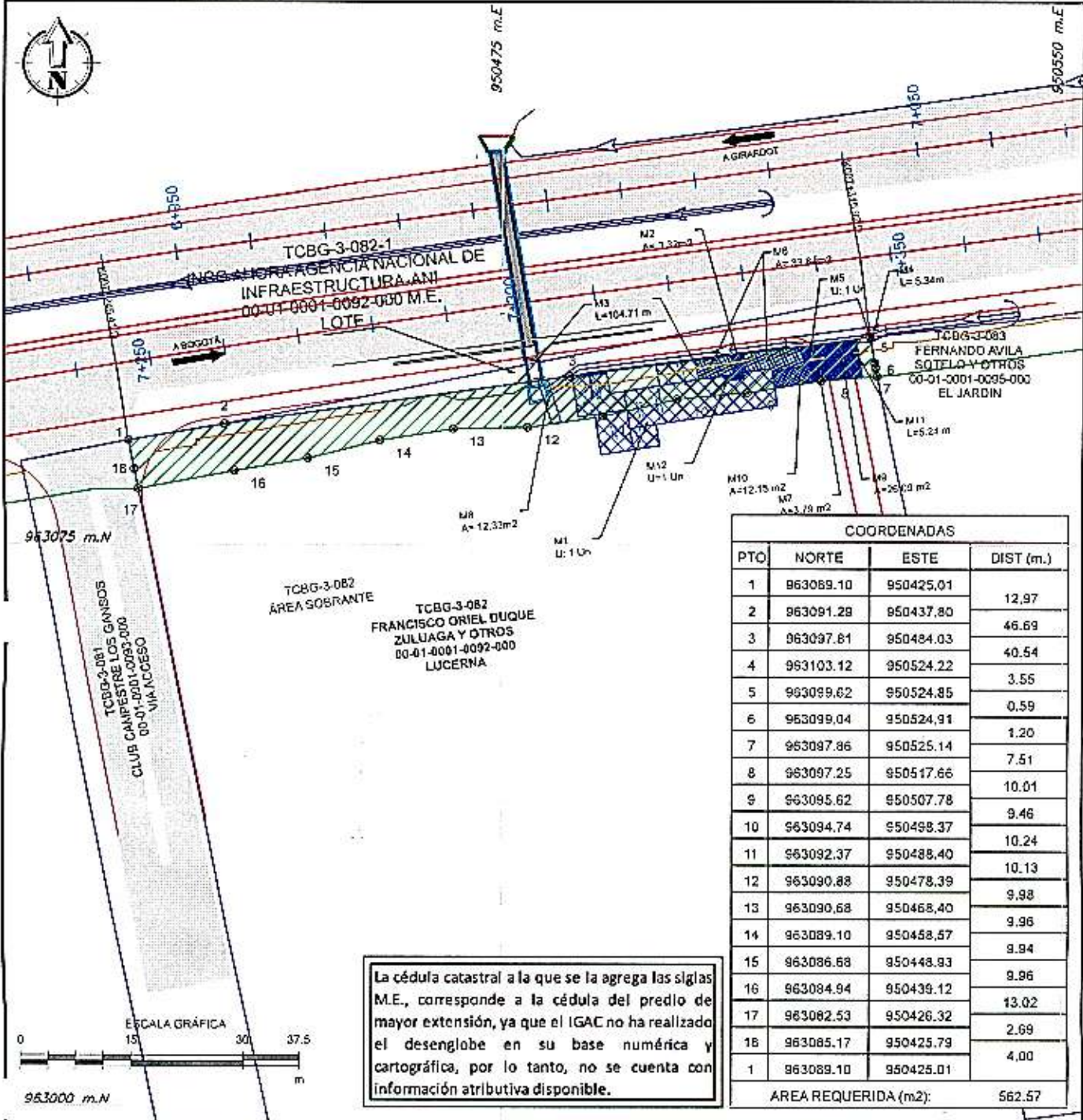
FICHA PREDIAL

TCBG-3-082

ANEXO FICHA PREDIAL: REPORTE DIFERENCIA DE LINDEROS

## REPORTE DIFERENCIA DE ÁREAS

ÁREA REPORTADA EN EL CERTIFICADO CATASTRAL	ÁREA REGISTRADA EN EL TÍTULO DEL PREDIO	CONCEPTO TÉCNICO
40000.00 m2	44702.45 m2	El área reportada en el Certificado Catastral expedido por el gestor catastral múltipropósito del Municipio de Fusagasugá es de 40000.00m2. El área reportada en el Folio de Matricula Inmobiliaria 157-18326 es de 44702.45m2
REVISÓ Y APROBÓ	ELABORÓ	El área reportada en la Escritura publica 1645 del 07 de julio de 2017 de la notaria 47 del circulo de Bogotá, que corresponde al último título traslativo de dominio es de 44702.45m2.
 Ing. ANDRÉS MARCELO AGUIRRE CANO M.P: 25222-319866 CND	 CRISTIAN CAMILO ARCILA CHIQUIZA M.P: 25222-400760 CND	Diferencia de áreas entre certificado catastral y Escritura Pública 1645 del 07 de julio de 2017 de la notaria 47 del circulo de Bogotá es igual a 4702.45m2 Diferencia de áreas entre el Folio de Matricula Inmobiliaria 157-18326 y Escritura Pública 1645 del 07 de julio de 2017 de la notaria 47 del circulo de Bogotá es igual a 0.00 m2
FECHA: 09-03-2021	FECHA DE ELABORACIÓN: 07/01/2022	Teniendo en cuenta la diferencia existente entre las áreas señaladas en los títulos traslaticios del predio y el folio de matricula Inmobiliaria respecto al certificado catastral, se recomienda solicitar ante la Entidad Publica correspondiente, la respectiva actualización de cabida y linderos.



COORDENADAS			
PTO	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	963089.10	950425.01	12.97
2	963091.28	950437.80	46.69
3	963097.81	950484.03	40.54
4	963103.12	950524.22	3.55
5	963099.62	950524.85	0.59
6	963099.04	950524.91	1.20
7	963097.86	950525.14	7.51
8	963097.25	950517.66	10.01
9	963095.62	950507.78	9.46
10	963094.74	950498.37	10.24
11	963092.37	950488.40	10.13
12	963090.88	950478.39	9.98
13	963090.68	950468.40	9.96
14	963089.10	950458.57	9.94
15	963086.68	950448.93	9.96
16	963084.94	950439.12	13.02
17	963082.53	950426.32	2.69
18	963085.17	950425.79	4.00
1	963089.10	950425.01	
AREA REQUERIDA (m2):			562.57

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

REVISÓ: JUAN FORERO MARRONIN  
 APROBÓ: ANGELES MAURICIO AGUIRRE CANO



ELABORÓ: CRISTIAN CAMILO ARCILA CHQUIZA  
 DISEÑO: CRISTIAN CAMILO ARCILA CHQUIZA

PROPIETARIO: FRANCISCO ORIEL DUQUE ZULUAGA Y OTROS

**CONVENCIONES**

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

CUADRO DE AREAS (M2)				
AREA REQUERIDA	AREA TOTAL	AREA CONST.	AREA SOBR.	AREA REMAN.
562.57 M2	44702.45 M2	0.00 M2	44139.88 M2	0.00 M2

FECHA ELAB.: 07/01/2022  
 ESCALA: 1:750

UNIDAD FUNCIONAL: 3  
 PÁGINO: 1 de 1

No. CATASTRAL: 2529000010000000100920000000000  
 FICHA GRÁFICA No. TCBG-3-082