



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000042301**

Bogotá D.C., 26 JUL 2022

Señora:  
**EVELYN ZAPATA BETANCUR (C.C. 1.018.420.084)**  
Predio denominado El Paraíso  
Vereda Boquerón  
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 aclaración a la Oferta Formal de Compra No. 202250000026311 del 26 de mayo de 2022. Predio TCBG-3-085.

Respetada señora:

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

En virtud de lo anterior, el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, el día 26 del mes de mayo del año 2022 expidió la aclaración a la Oferta Formal de Compra No. 202250000026311 por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un predio denominado El Paraíso, ubicado en la Vereda Boquerón del Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, localizado en las abscisas: Inicial K007+500,05– Abscisa Final: K007+589,92; localizado en el margen Derecho, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. **157-15289** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Cedula Catastral No. 25-290-00-01-00-00-0001-0094-0-00-00-0000, cuyo titular del derecho real de dominio es la señora **EVELYN ZAPATA BETANCUR** identificada con cedula de ciudadanía C.C. 1.018.420.084, en calidad de titular inscrito.

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



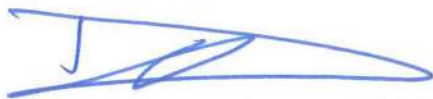
Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202250000042301**

Que el día 31 del mes de mayo del año 2022, se envió al predio la citación con radicado No. 202250000026321, para la notificación personal de la aclaración 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 CU002214785CO, citación que fue recibida en su lugar de destino el día 7 de junio de 2022 y donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal, así las cosas y transcurridos cinco (5) hábiles días siguientes al recibo de dicha comunicación sin que a la fecha se haya podido realizar la notificación personal al titular inscrito de dicho inmueble, y de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 de la ley 1437 de 2011, se procede a mediante aviso a través del envío integro de la misma, junto con el avalúo comercial correspondiente.

Así mismo, y en virtud de lo consignado en el artículo 69 ibidem, se emite el presente aviso ante la imposibilidad de notificar a los titulares inscritos en consecuencia, y en virtud a lo consignado en el artículo 69 ibidem, se procederá a remitir a la dirección del predio el presente aviso junto con la copia integra de la oferta formal de compra, en caso que el documento no sea recibido en su lugar de destino se realizara la debida publicación en la cartelera y pagina Web del concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI

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

Atentamente,



**DIEGO ARROYO BAPTISTE**

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)

Minutos



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202250000026311**

Bogotá D.C., 26 MAY 2022

Señores:

**EVELYN ZAPATA BETANCUR (C.C. 1.018.420.084)**

**INDUSTRIAS MARTINICAS EL VAQUERO S.A.S (NIT. No. 830.085.577-3)**

Predio denominado El Paraíso

Vereda Boquerón

Municipio de Fusagasugá

Departamento de Cundinamarca

**REFERENCIA:**

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

**ASUNTO:**

Oficio por el cual se dispone realizar **ACLARACIÓN A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA** No. 202150000032141 del 29 de julio de 2021, de una franja de terreno, junto con sus construcciones anexas, cultivos y especies ubicada en las siguientes abscisas: Inicial K007+500,05 - Abscisa Final K007+589,92; localizado en la margen Derecha del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT**, Unidad Funcional 3, a segregarse del Predio denominado El Paraíso, ubicado en la Vereda Boquerón, del Municipio de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-290-00-01-00-00-0001-0094-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-15298** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-3-085**.

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

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. 202250000026311**

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 este orden de ideas, se notificó mediante Aviso No.202150000037851 de fecha 23 de agosto de 2021 a la señora **EVELYN ZAPATA BETANCUR**, el día 01 de septiembre de 2021 de la oferta Formal de Compra No. 202150000032141 del 29 de julio de 2021, emitida por el Concesionario y debidamente registrada en la anotación No. 026 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 157-15298 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá; No obstante, antes que se terminara de surtir la notificación por Aviso se registró en la anotación No. 025 del Folio de Matrícula objeto de la presente aclaración, la Sentencia del 26 de agosto de 2021, la Liquidación Persona natural no comerciante, proferida por el Juzgado Dieciséis (16) Civil Municipal de Bogotá D.C., cambiando el titular de derecho real de dominio, en consecuencia, se hizo necesario realizar un ajuste en los insumos prediales: estudio de títulos, ficha y avalúo Comercial Corporativo **TCBG-3-085**; así las cosas, el Concesionario determinó la necesidad de emitir la presente aclaración a la Oferta Formal de Compra a los titulares del derecho real de dominio.

Así las cosas, mediante el presente, el Concesionario se permite aclarar la Oferta Formal de Compra No. 202150000032141 del 29 de julio de 2021, aclarándose en los siguientes términos:

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere por motivos de utilidad pública y de conformidad al Artículo 58 de la Ley 388 de 1997, un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. TCBG-3-085, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado El Paraíso, ubicado en la Vereda Boquerón, del Municipio de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-290-00-01-00-00-0001-0094-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-15298** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. Dicho terreno cuenta con un

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000026311**

área requerida de **CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO COMA QUINCE METROS CUADRADOS (454,15 m<sup>2</sup>)**, junto con sus construcciones anexas, cultivos y especies.

El valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.**, el **15** del mes de **febrero** de **2022**, por la suma de: **SESENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO VEINTIÚN MIL NOVECIENTOS CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$64.121.905.00)** Correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones anexas, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
U.F.1	m2	454,15	\$ 100.000	\$ 45.415.000
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 45.415.000</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	m	80,44	\$193.200	\$ 15.541.008
M2	Un	1,00	\$1.934.900	\$ 1.934.900
M3	m	4,80	\$22.500	\$ 108.000
M4	m2	16,29	\$41.200	\$ 671.148
M5	m	4,24	\$55.200	\$ 234.048
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES</b>				<b>\$ 18.489.104</b>
<b>CULTIVOS Y ESPECIES</b>				
GUANABANO (D=0,10-0,20)	Un	1	\$32.000	\$ 32.000
MANGO (D=0,10-0,20)	Un	1	\$16.000	\$ 16.000
ACACIO (D= 0,10-0,20)	Un	4	\$3.927	\$ 15.708
MANDARINA (D= 0,10-0,20)	Un	1	\$15.400	\$ 15.400
GUALANDAY (D=0,20-0,40)	Un	1	\$31.417	\$ 31.417
PASTO NATURAL	m2	437,86	\$245	\$ 107.276
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$ 217.801</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 64.121.905</b>

**TOTAL, AVALÚO: SESENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO VEINTIÚN MIL NOVECIENTOS CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$64.121.905.00).**

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

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202250000026311**

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 aclaración a la oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual los propietarios tendrán un término de **quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad**, bien sea aceptándola o rechazándola, con ocasión de lo cual deberá manifestarlo al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse a los números telefónicos 3013386685 o 3104527788 o a los correos electrónicos [correspondencia@consorcioruta40.com](mailto:correspondencia@consorcioruta40.com), [jsarmiento@consorcioruta40.com](mailto:jsarmiento@consorcioruta40.com) y [predial@consorcioruta40.com](mailto:predial@consorcioruta40.com).

Por otra parte, el Artículo 61 de la Ley 388 de 1997, y en concordancia con Artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 que fue modificado por el Artículo 10º de la Ley 1882 de 2018, el cual 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**

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. 202250000026311**

**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.

Que sobre el inmueble objeto de adquisición parcial existen las siguientes limitaciones y medidas cautelares, conforme con lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. **157-15298** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá:

- Gravamen, consistente en **HIPOTECA ABIERTA DE SEGUNDO GRADO SIN LIMITE DE CUANTIA (HIPOTECA ABIERTA)**, constituida mediante Escritura pública No. 1627 del 10 de agosto de 2016, protocolizada por la Notaria Setenta y siete de Bogotá D.C., debidamente registrada en la anotación No. 021.
- Medida Cautelar, consistente en una **OFERTA FORMAL DE COMPRA**, mediante el Oficio 2161 del 06 septiembre de 2021 proferido por la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, debidamente registrada en la anotación No. 026.

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

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000026311**

13 de la Ley 9 de 1989 y artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-3-085, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.**, el **15** del mes de **febrero** de **2022**, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,

**FRANCIS REGIS LE MIERE**

Director de Proyecto

**VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**

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

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE ]



UNIDAD FUNCIONAL:	3
PREDIO No. :	TCBG-3-085
NOMBRE PROPIETARIO:	EVELYN ZAPATA BETANCUR Y OTRO
DIRECCION PREDIO:	EL PARAISO

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UN
	N/A		


No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UN
1	M1: corramiento en malla eslabonada soportada en tubos circular de acero de 2" con una separación de 2,50m entre tubos, con ángulo superior e inferior de 1", toda la estructura se encuentra soportada sobre un muro en piedra de corte con refuerzo en mortero de 0,40m de ancho y 0,70m de alto, con 2 columnas de 0.70 mts de alto * 0.40 mts de ancho	80,44	m
2	M2: Portón de 4,60x2,70m a 2 hojas en malla eslabonada con marco metálico y parales diagonales en tubos de acero de 2", el portón se encuentra soportado en tubos de acero de 2 1/2" y una longitud de 3,40m.	1	un
3	M3: Cerca en alambre de púas a 5 hilos con postes en concreto de 0,10x0,10m con una separación entre postes de 2,30m.	4,80	m
4	M4: vía de acceso privado de 1,05 m de ancho en piedra cortada con refuerzo en mortero, forma irregular.	16,29	m2
5	M5: cerca lateral en piedra de corte de 0,40m de ancho x 0,90 m de alto.	4,24	m

No.	DESCRIPCION CULTIVOS Y ESPECIES	CANTIDAD	UN
1	GUANABANO (D=0,10-0,20)	1	UND
2	MANGO (D=0,10-0,20)	1	UND
3	ACACIO (D= 0,10-0,20)	4	UND
4	MANDARINA (D= 0,10-0,20)	1	UND
5	GUALANDAY (D=0,20-0,40)	1	UND
6	PASTO NATURAL	437,86	M2

MELISSA SANTANA BARRIOS  
MP: 25222-340154 CND


REPRESENTANTE DEL CONCESIONARIO

Aprobado  
16-02-2022


	<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 3

Fecha	14/12/2021
Predio	TCBG-3-085

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

	
<b>Descripción</b> Vista de M1 cerca frontal	<b>Descripción</b> Vista de M2 Portón

φ

	<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>	<b>CÓDIGO</b> C40-00001-A0	
	<b>REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL</b>	<b>FECHA:</b> 2018-01-07	Página 2 de 3

Fecha	14/12/2021
Predio	TCBG-3-085



Descripción  
Vista de M3 Cerca lateral




Descripción  
Vista de M4 Vía de acceso



Descripción  
Vista de M5 Cerca



Descripción  
Vista de Guanabano

	<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 3

Fecha	14/12/2021
Predio	TCBG-3-085



Descripción  
Vista de Mango



Descripción  
Vista de Acacio



Descripción  
Vista de Mandarina



Descripción  
Vista de Gualanday

ψ

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

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

**CERTIFICADO No.: GCM-012020-11078**

**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: 252900001000000010094000000000 NÚMERO PREDIAL ANTERIOR: 25290000100010094000 DIRECCIÓN: EL PARAISO MATRÍCULA INMOBILIARIA: 157-15298 ÁREA DE TERRENO (m <sup>2</sup> ): 44631 ÁREA CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> ): 824		AVALÚO: \$ 969597000	
INFORMACIÓN JURÍDICA			
NUMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DEL PROPIETARIO	TIPO DE DOCUMENTO	NUMERO DE DOCUMENTO
1	ZAPATA BETANCUR EVELEYN	C	001018420084
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
<b>TOTAL DE PROPIETARIOS: 1</b>			


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

  
**CARLOS HUMBERTO NOVOA PINTO**

**DIRECTOR DE INFORMACIÓN Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL**

GESTIÓN DOCUMENTAL:

Original Destinatario

Elaboró: Edgar Sebastián Cubillos Hortua – Contratista 

	<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>

**NOTAS:**

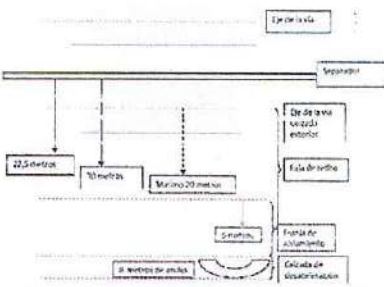
- La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.
- De conformidad con el artículo 2.2.2.2.5 del Decreto 148 de 2020, Inscripción o incorporación. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.  
Parágrafo. La inscripción en el catastro no contribuye título de dominio, ni sanea los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio, 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, puede escribir al correo electrónico: [atencioncatastro@fusagasuga-cundinamarca.gov.co](mailto:atencioncatastro@fusagasuga-cundinamarca.gov.co)

4

	<b>FORMATO EXPEDICION CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANISTICO</b>	Código: FO-DI-0XX
	<b>PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO</b>	Versión: 1 Página: 1 de 5
Elaboró: Profesional Universitario MECI-CALIDAD	Revisó: Secretario de Planeación Profesional Universitario	Aprobó: Comité MECI – CALIDAD – Alcalde

FECHA: 19 OCTUBRE DE 2020

RADICACION: TCBG -3-085

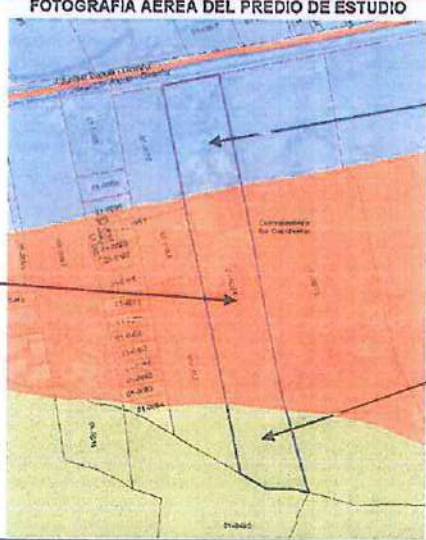
IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO	
Propietario: ZAPATA BETANCUR EVELEYN Número Catastral: 00-01-0001-0094-000 Número Matrícula Inmobiliaria: 157-15298 Área del predio: 44631 m2 <b>NOTA:</b> Según información base catastral Área construida: 324 m2 <b>NOTA:</b> Según información base catastral Clasificación del Suelo: CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES, SUBURBANO Y ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA Localización: EL TRIUNFO (BOQUERON) Dirección: EL PARAISO Datos del solicitante: CONSORCIO VIAL RUTA 40 Numero de recibo: 03-202009251	
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	
Georeferenciado: NO Detalles del Entorno: NO Curvas de nivel: NO Localización del predio: SI Cuadro de coordenadas: NO Cuadro de mojones y distancias: NO Cuadro de áreas: NO Identificación de Vecinos de los predios colindantes: SI	
DEFINICIÓN	
<b>AFECCIONES</b> HIDRICAS Ronda Hídrica:	Solicitar concepto de la Corporación Autónoma Regional Cundinamarca –CAR, para dar categoría al cuerpo de agua identificado que se evidencian en la cartografía oficial del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Decreto 1449 de 1977 consagra en su artículo 3 literal b, que los propietarios de predios, tienen la obligación de mantener cobertura boscosa en Áreas Forestales Protectoras, dentro de las cuales define como tal una faja no inferior a 30 metros de ancha, paralela a las líneas de mareas máximas, a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no, y alrededor de los lagos o depósitos de agua
<b>AFECCIONES VIALES</b> Plan Vial:	<p style="text-align: center;"><u>VIA PANAMERICANA</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Faja de retiro forzoso desde borde de vía (Ley 1228 de 2008);</li> <li>Arteriales o de primer orden: Las vías que conforman el sistema Nacional de Carreteras o red vía Nacional. 60 metros.</li> <li>Franja de aislamiento (Decreto 4066 de 2008). 05 metros.</li> <li>Calzada de desaceleración de ingreso al predio (Decreto 4066 de 2008). 08 metros.</li> </ol> <p style="text-align: center;"><small>PODRE PUBLICA</small></p>  <p style="text-align: center;"><b>NOTA: SE DEBE PARAMENTAR MINIMO 33 MTS A PARTIR DEL EJE DE LA CALZADA EXTERNA DE LA VIA PANAMERICANA</b></p>
<b>ÁREAS DE RESERVA O ZONA DE PROTECCIÓN:</b>	<p><b>Artículo 174. P.O.T. DEFINICIÓN.</b> La zona de conservación hidrológica y protección de nacimientos se refiere al área determinada para la realización de un manejo sostenible de los cuerpos hídricos. (Ríos, quebradas, lagunas, pantanos, humedales, etc.) Comprende el cauce natural, la ronda hidráulica de los cuerpos de agua y las áreas de protección respectivas.</p> <p><b>Artículo 175. P.O.T. CAUCE NATURAL.</b> El cauce natural es el área de uso público ocupada por una corriente natural al alcanzar niveles máximos por corrientes ordinarias. El cauce debe mantenerse en su estado natural;</p>

4

	<b>FORMATO EXPEDICION CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANISTICO</b>	Código: FO-Di-0XX
	<b>PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO</b>	Versión: 1
		Página: 2 de 5
Elaboró: Profesional Universitario MECI-CALIDAD	Revisó: Secretario de Planeación Profesional Universitario	Aprobó: Comité MECI – CALIDAD - Alcalde

FECHA: 19 OCTUBRE DE 2020

RADICACION: TCBG -3-085

	<p>en caso de riesgo o amenaza podrán ser canalizados y rectificadas algunos tramos, contando con la respectiva autorización de las autoridades ambientales competentes, sin alterar en mayor medida su equilibrio ecológico y cualidades paisajísticas. Bajo ninguna circunstancia los cauces de agua naturales podrán ser reentrenados.</p> <p><b>Artículo 176. RONDA HIDRAULICA.</b> La ronda hidráulica de los cuerpos de agua es la franja de terreno no edificable, de uso público, constituida por franjas paralelas a las líneas de borde del cauce permanente, con un ancho suficiente que garantice la amortiguación de crecientes, la recarga hídrica, la preservación ambiental y el equilibrio ecológico.</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>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 Normas Sismo Resistente Colombiana (NSR-2010) Ley 400 del 97 Según su categoría</li> <li>• Anexas 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 1489 de 2010, recopilado por el Decreto 1077 de 2015).</li> <li>• Los usos que se pueden ejercer en el predio son los autorizados por la respectiva licencia de construcción.</li> </ul>	
<b>CONCEPTO DE NORMA SEGÚN ACUERDO 029 DEL 2001 P. O. T. (VIGENTE)</b>	
<b>FOTOGRAFIA AEREA DEL PREDIO DE ESTUDIO</b>	
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">SUELO SUBURBANO</div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES</div>
	
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">ZONA FORESTAL PRODUCTORA</div>	

4




	<b>FORMATO EXPEDICION CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANISTICO</b>		Código: FO-Di-0XX
	<b>PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO</b>		Versión: 1 Página: 5 de 5
Elaboró: Profesional Universitario MECI-CALIDAD	Revisó: Secretario de Planeación Profesional Universitario	Aprobó: Comité MECI – CALIDAD - Alcalde	

FECHA: 19 OCTUBRE DE 2020

RADICACION: TCBG -3-085

<b>USO PRINCIPAL:</b> Conservación y establecimiento forestal.			
<b>USO COMPATIBLES:</b> Recreación contemplativa, rehabilitación e investigación controlada y cultivos permanentes.			
<b>USO CONDICIONADOS:</b> Silvicultura, aprovechamiento sostenible de especies forestales y establecimiento de infraestructura para los usos compatibles.			
<b>USOS PROHIBIDOS:</b> Agropecuarios, minería, industria, urbanización, tala y pesca.			
VIVIENDA INTERES SOCIAL (Decreto 075 del 23 de Enero de 2004)			
APLICA	SI	NO	X
<b>OBSERVACIONES</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Presentar anteproyecto. Para solicitar proceso de urbanismo, según resolución 1002 de 2010 enmarc en plano topográfico objeto de la solicitud, firmado por profesional; plano del proyecto urbanístico, debidamente firmado por arquitecto; certificación expedida por las empresas de servicios públicos domiciliarios, o autoridad municipal o distrital competente indicando la disponibilidad inmediata; estudio debilitado de amenaza y riesgo por fenómeno de remoción en masa e inundaciones ambientales que señalen las medidas de mitigación de riesgos, en predios ubicados en zonas de amenaza de origen geotécnico e hidrológico y permitan la viabilidad de futuros desarrollos.</li> </ul>		 PAULA VANESSA GIL CUENCA <small>CONSEJALERA</small>	
Nota: Se recomienda actualizar área para que coincida con la escritura y el certificado de tradición y libertad.		 ARQ. CARLOS HUMBERTO NOVOA P. <small>DIRECCION DE INFORMACION Y PLANEACION URBANISTICA</small> <small>DIRECTOR</small>	

6

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

### INFORME DE IDENTIFICACIÓN ÁREA REQUERIDA PREDIO TCBG-3-085

El presente documento tiene como propósito identificar el área requerida del predio TCBG-3-085, a partir del análisis de la información catastral, jurídica y la recolectada en campo.

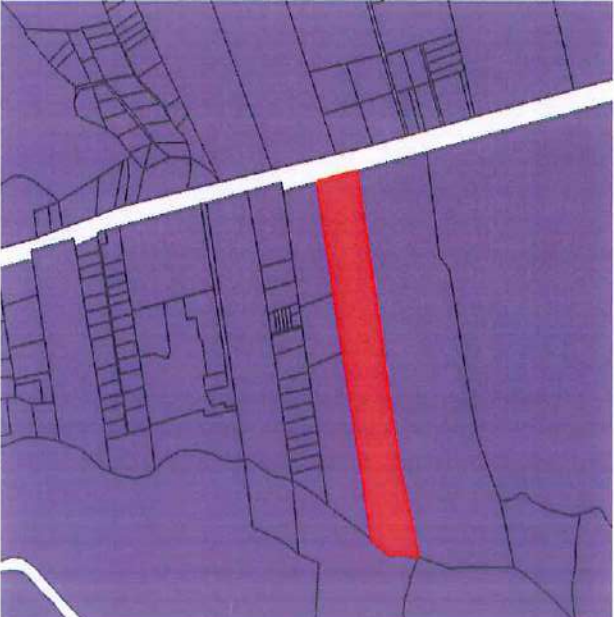
#### 1. INFORMACIÓN GENERAL DEL PREDIO

ID INTERNO DEL PREDIO	TCBG-3-085
VEREDA	EL TRIUNFO
MUNICIPIO	FUSAGASUGA
DEPARTAMENTO	CUNDINAMARCA
CEDULA CATASTRAL	252900001000000010094000000000
FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA	157-15298
PROPIETARIO	EVELYN ZAPATA BETANCUR Y OTRO

#### 2. INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA CATASTRAL

Se procedió a consultar la información gráfica y alfanumérica asociada a la cedula catastral 252900001000000010094000000000 en la base de datos del IGAC, encontrando lo siguiente:

Por motivos de actualización catastral el Geoportal del IGAC no muestra la información alfanumérica y geográfica del predio en estudio, por tanto, se toma como referencia en la identificación física del inmueble la información geográfica y alfanumérica del Geoportal en la Base abierta – Shape predios Cundinamarca – IGAC, Teniendo consistencia con lo observado en campo como se muestra a continuación:



Objeto espacial	Valor
▼ 25_	
▼ OBJECTID	158329
▶ (Der...	
▶ (Acc...	
OBJ...	158329
CO...	252900001000000010094000000000
VER...	252900001000000001
NU...	0
CO...	25290000100010094000
USU...	NULL
FEC...	NULL
GLO...	{EBE9D809-21E9-43A6-B0C9-EBEEF301036E}
GLO...	NULL
SHA...	0,013291596296
SHA...	4,62242949e-06
codi...	NULL

Imagen 1. Información catastral Base abierta con cedula catastral – Shape Predios Cundinamarca – IGAC.

6

	<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>	CÓDIGO		
		C40-00001-A0		
	<b>CONCEPTO TÉCNICO PREDIAL</b>	FECHA:	2018-01-07	Página 2 de 6

### 3. INFORMACIÓN JURÍDICA

El predio de estudio fue adquirido por la señora EVELYN ZAPATA BETANCUR, mediante la escritura pública 0702 del 05 de junio de 2015 proferida por la Notaría Setenta y uno de Bogotá registrada en el folio de matrícula inmobiliaria 157-15298 bajo anotación 017, como acto de compraventa de LAS PALOMAS LTDA EN LIQUIDACION a la señora EVELYN ZAPATA BETANCUR, acto posterior y según la anotación No 025 del folio de matrícula No 157-15298 se observa que INDUSTRIAS MARTINICAS EL VAQUERO S.A.S. Obtiene mediante sentencia de adquisición Liquidación Persona Natural no Comerciante del 26/08/2021 del Juzgado 016 Civil Municipal de Bogotá D.C, un porcentaje de participación del 25.93% sobre el predio.

Anteriormente y como se registra en el folio de matrícula 157-15298 anotación 9, se realizó una venta parcial al Instituto Nacional de Concesiones – INCO ahora Agencia Nacional de Infraestructura – ANI correspondiente a 1122.15 m<sup>2</sup> de área que cuenta con las coordenadas que se protocolizan mediante la escritura pública No 2263 del 27/09/2006 de la Notaria 1 de Fusagasugá, misma escritura donde se define el área restante, teniendo así la siguiente información:

AREA REQUERIDA: 1122.15 m <sup>2</sup>			
PUNTOS	COORD. ESTE	COORD. NORTE	DISTANCIA
A	950685.91	963139.18	83.27
B	950767.49	963155.89	8.55
C	950773.91	963157.16	12.46
D	950776.21	963144.91	6.48
E	950769.88	963143.61	83.4
F	950688.16	963126.91	12.48
A	950685.91	963139.18	

Imagen 2. Coordenadas del área adquirida por la INCO según Escritura Pública No 2263 del 27/09/2006 otorgada en la Notaría 1 de Fusagasugá.

título de adquisición y teniendo en cuenta el plano anexo a la Ficha Predial que con esta escritura se protocoliza: Por un costado del punto F al E del plano anexo a la Ficha Predial que con esta escritura se protocoliza, pasando por el B, en ochenta y nueve metros ochenta y ocho centímetros (89.88 m), con la Autopista Bogotá - Girardot. Por otro costado, del punto D del referido plano anexo a la Ficha Predial, al mojón C, con propiedad que es o fue de Orfa García de Pabón, resto del predio Los Capes. Por otro costado, del mojón C al mojón B, con el predio Santa Teresita, que es o fue de Teresa Conde de Repa. Y por el último costado, del mojón B al punto F del plano anexo a la Ficha Predial que se protocoliza con este instrumento, punto de partida, con propiedad que es o fue de Pablo Pachón Clavijo y encierra.
---

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

Imagen 3. Linderos del area restante según Escritura Publica No 2263 del 27/09/2006 otorgada en la Notaria 1 de Fusagasugá.

#### 4. IDENTIFICACIÓN GESTIÓN CABG

El área adquirida mediante Escritura Publica No 2263 del 27/09/2006 de la Notaria 1 de Fusagasugá junto con sus linderos descritos en el acápite anterior, cuenta con las siguientes características:

- Se localiza sobre el derecho de vía de la actual doble calzada Bogotá – Girardot.
- Según se especifica en la Escritura Publica No 2263 del 27/09/2006 de la Notaria 1 de Fusagasuga Unica de Sylvania, la compra realizada por la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI se identifica con CABG-02-3-R-187, según se identifica en la tira predial CABG esta área presenta un desplazamiento hacia el sur y este.
- El área adquirida mediante la Escritura Publica No 2263 del 27/09/2006 de la Notaria 1 de Fusagasugá, es un área parcial que se especifica en la sabana predial correspondiente a 1122.15 m<sup>2</sup>.



Imagen 4. área adquirida mediante Escritura pública No 2263 del 27/09/2006 de la Notaria 1 de Fusagasugá.

4

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

## 5. PROCESO TECNICO

Con el fin de determinar los linderos del predio identificado como TCBG-3-085 se ajusta el polígono de la venta INCO ahora Agencia Nacional de Infraestructura – ANI y cuyo identificador es TCBG-3-085-1, teniendo en cuenta las coordenadas descritas en el acápite anterior, con respecto al área adquirida por el proyecto CABG, respecto a las características actuales del predio, y a la localización del mismo determinada mediante la identificación de elementos existentes en campo, la información de detalle del levantamiento topográfico del Consorcio Ruta 40, Tira predial<sup>1</sup> de CABG<sup>2</sup> y la información de linderos jurídicos del predio se procede a realizar el ajuste de la siguiente manera:

- a. Se realiza la comparación del polígono CABG respecto al levantamiento topográfico realizado por Consorcio Ruta 40, donde se evidencia que existe un desplazamiento de norte y oriente respecto a los linderos actuales del predio privado.
- b. A partir de los detalles de borde de vía, eje de la tira CABG y cercas colindantes físicas, se realiza el desplazamiento correspondiente, teniendo de esta forma que se presenta una gran coincidencia con lo encontrado en campo y levantado por la topografía del Consorcio Ruta 40 con lo que se verifica que coinciden y no presenta traslape con otro predio u otra área de terreno.
- c. De la misma manera se revisa que no presenten traslapes con los demás polígonos por lo que se analizan varias áreas adquiridas por el proyecto CABG con este mismo desplazamiento, encontrando una gran relación con las cercas que se encuentran en campo y que lindan con la vía Bogotá - Girardot.

Finalmente se obtuvo lo siguiente con base en lo expuesto en los ítems anteriores

<sup>1</sup> Tira predial suministrada por la Agencia Nacional de Infraestructura.

<sup>2</sup> CABG: Concesión Autopista Bogotá – Girardot.

4

	<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>	<b>CÓDIGO</b> C40-00001-A0	
	<b>CONCEPTO TÉCNICO PREDIAL</b>	<b>FECHA:</b> 2018-01-07	<b>Página 5 de 6</b>

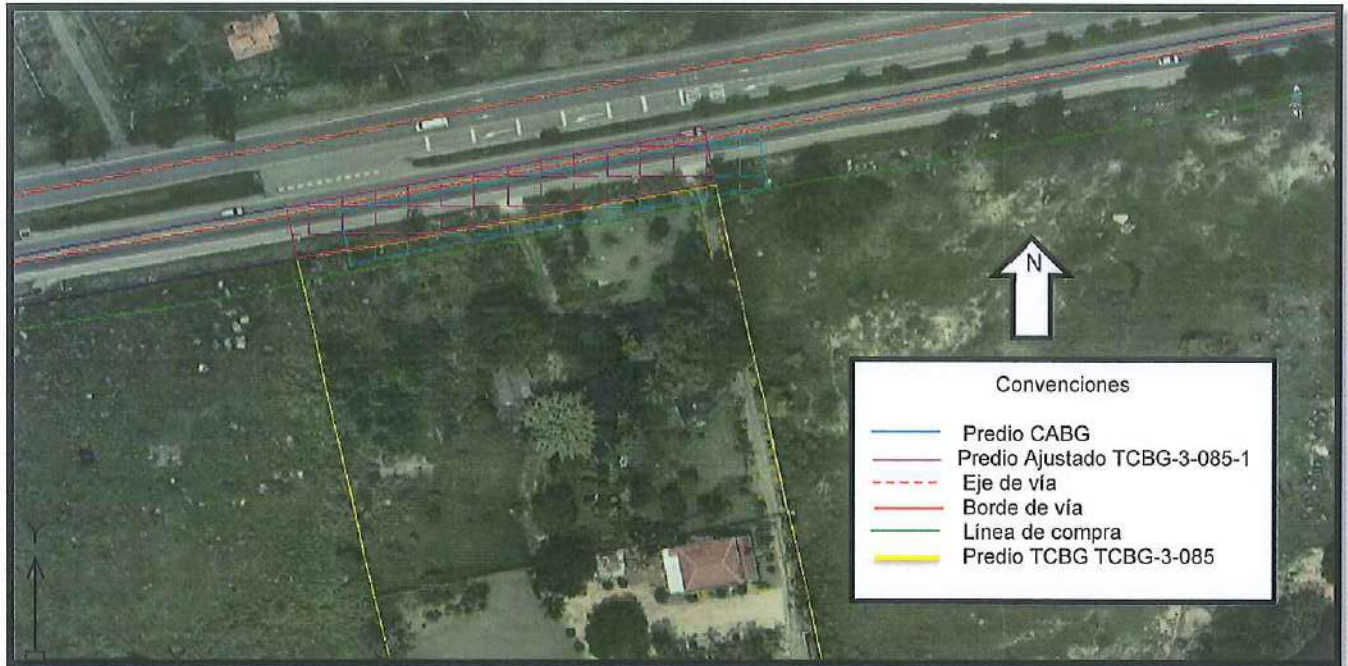



Imagen 4. Identificación y ajuste de linderos del predio TCBG-3-085 y TCBG-3-85-1

## 6. DETERMINACIÓN ÁREA REQUERIDA

De acuerdo al proceso realizado, para la elaboración de los insumos se toma como lindero sobre la vía Bogotá – Girardot, el polígono ajustado y adquirido por la ANI para el proyecto CABG, de igual forma se toma el levantamiento topográfico realizado por el Consorcio Ruta 40 en la zona de requerimiento con apoyo de los linderos descritos en la Escrituras Públicas 2263 del 27/09/2006 de la Notaria 1 de Fusagasugá y se determinan los linderos del predio TCBG-3-085 y TCBG-3-085-1.

4

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

Elaboro:



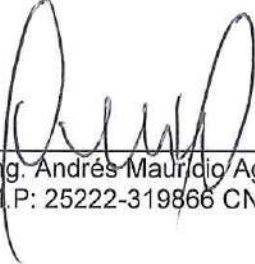
Ing. Melissa Santana Barrios  
M.P 25222-340154 CND

Reviso:



Ing. Juan Carlos Forero Marroquín  
M.P 25222-116091 CND

Aprobó:



Ing. Andrés Mauricio Aguirre Cano  
M.P: 25222-319866 CND



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

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

PROCESO GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

FORMATO FICHA PREDIAL

PROYECTO DE CONCESIÓN

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

UNIDAD FUNCIONAL

3

CONTRATO No.:

APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016

PREDIO No.:

TCBG-3-085

ABSC. INICIAL

K007+500,05

ABSC. FINAL

K007+589,92

SECTOR O TRAMO

TUNEL COSTADO BOGOTÁ - JAIBANÁ

MARGEN

DERECHA

LONGITUD EFECTIVA

89,87

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

EVELYN ZAPATA BETANCUR Y OTRO

CEDULA

1.018.420.084

3104482040 - 3104482031

MATRICULA INMOBILIARIA

157-15298

DIRECCION / EMAIL

EL PARAISO

CEDULA CATASTRAL

25290001.00000001.00940.00000000

VEREDA/BARRIO:

EL TRIUNFO

MUNICIPIO:

FUSAGASUGÁ

DPTO:

CUNDINAMARCA

CLASIFICACION DEL SUELO

SUBURBANO

RESIDENCIAL

LONGITUD

89,87

LINDEROS

NORTE

ORIENTE

4,79

OCIDENTE

5,57

COLINDANTES

INCO ahora AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (Mj 1- 2)

EVELYN ZAPATA BETANCUR Y OTRO (Mj 3-7)

FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como vocera del PATRIMONIO AUTONOMO

DENOMINADO FIDEICOMISO EL CIELO (Mj 2-3)

INDUSTRIAS MARTINICAS EL VAQUERO S.A.S. (Mj 7-1)

Predio requerido para:

TERCER CARRIL

TOPOGRAFIA

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
GUANABANO (D=0,10-0,20)	1		UND
MANGO (D=0,10-0,20)	1		UND
ACACIO (D= 0,10-0,20)	4		UND
MANDARINA (D= 0,10-0,20)	1		UND
GUALANDAY (D=0,20-0,40)	1		UND
PASTO NATURAL	437,86		M2

ITEM

N/A

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
1	M1: cerramiento en malla eslabonada soportada en tubos circular de acero de 2" con una separación de 2,50m entre tubos, con ángulo superior e inferior de 1", toda la estructura se encuentra soportada sobre un muro en piedra de corte con refuerzo en mortero de 0,40m de ancho y 0,70m de alto, con 2 columnas de 0,70 mts de alto * 0,40 mts de ancho	0	m2
2	M2: Portón de 4,60x2,70m a 2 hojas en malla eslabonada con marco metálico y paralelos diagonales en tubos de acero de 2", el portón se encuentra soportado en tubos de acero de 2 1/2" y una longitud de 3,40m.	80,44	m
3	M3: Cerca en alambre de púas a 5 hilos con postes en concreto de 0,10x0,10m con una separación entre postes de 2,30m.	1,00	un
4	M4: vía de acceso privado de 1,05 mts de ancho en piedra coronada con refuerzo en mortero, forma irregular.	4,80	m
5	M5: cerca lateral en piedra de corte de 0,40m de ancho x 0,90 m de alto.	16,29	m2
		4,24	m

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

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

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

Aplica Informe de análisis de Área Remanente?

De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?

FECHA DE ELABORACION:

14/12/2021

Elaboró:

MELISSA SANTANA GARRIOS

M.P: 25222-340154 CND

Revisó y Aprobó:

Ing. Givher Maritza Alvaréz Cano

M.P: 25222-319865 CND

AREA TOTAL TERRENO

44631,35 m<sup>2</sup>

AREA REQUERIDA

454,15 m<sup>2</sup>

AREA REIMANENTE

0,00 m<sup>2</sup>

AREA SOBRAANTE

44177,20 m<sup>2</sup>

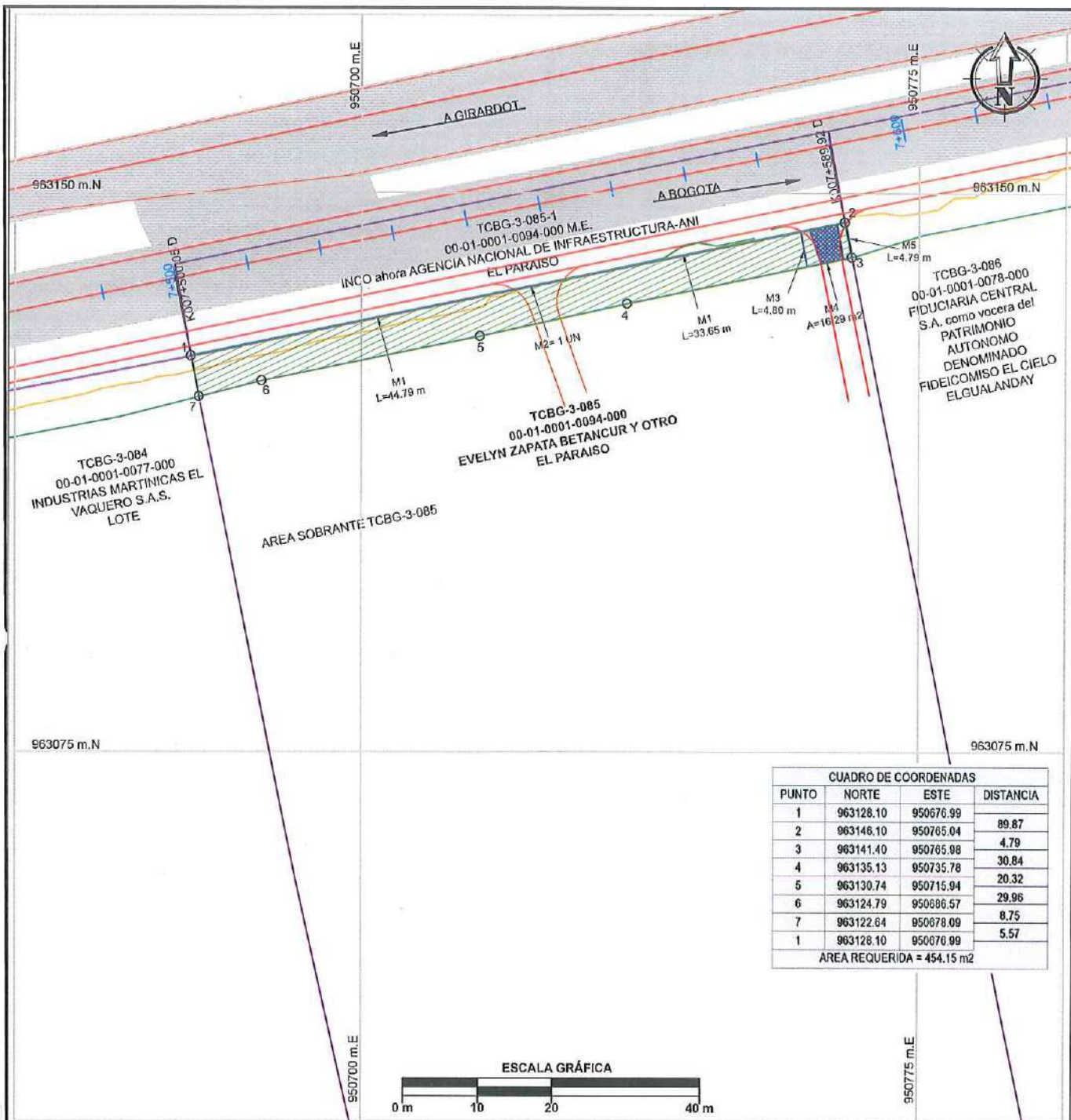
AREA TOTAL REQUERIDA

454,15 m<sup>2</sup>

OBSERVACIONES:

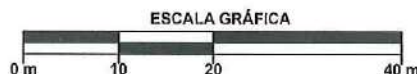
- \* La dirección del predio fue tomada del certificado catastral.
- \* El área total del predio fue obtenida de la Escritura Pública No. 2265 del 27/09/2006, otorgada en la Noterías 1 de Fusagasugá.
- \* La Vereda es tomada del plano 12 zonificación uso del suelo rural de POT de Fusagasugá.
- \* La Clasificación del suelo es tomada del plano 13 zonificación uso del suelo urbano de POT de Fusagasugá.
- \* El predio cuenta con una topografía plana.
- \* Se registra en el FMI 157-15298 anotación No. 009 compraventa parcial de 1122,15 m<sup>2</sup> en favor de la INCO ahora AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI, área actualmente requerida por el proyecto e identificada con FMI 157-100307 y TC66-3-005-1.
- \* El predio cuenta con una cobertura en pasto natural de 437,86 m<sup>2</sup>.
- \* La actividad económica del predio en general es residencial, sin embargo en la franja de terreno solicitada por el proyecto no se desarrolla ninguna actividad.
- \* Los linderos descritos en la Sentencia del 26/08/2021 del Juzgado 016 Civil Municipal de Bogotá D.C., se tomaron con base al título anterior a la compra efectuada por la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI.





CUADRO DE COORDENADAS			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	963128.10	950676.99	
2	963148.10	950765.04	89.87
3	963141.40	950765.98	4.79
4	963135.13	950735.78	30.84
5	963130.74	950715.94	20.32
6	963124.79	950686.57	29.96
7	963122.64	950678.09	8.75
1	963128.10	950676.99	5.57

AREA REQUERIDA = 454.15 m<sup>2</sup>



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

REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN  
 APROBÓ: ANDRÉS MAURICIO AGUIRRE CANO

Logos of participating organizations: ANI (Agencia Nacional de Infraestructura), SEC (Sistema de Evaluación y Certificación), INCOPLAN, VIA 4000, and Ruta 4000.

ELABORÓ: MELISSA SANTANA BARRIOS  
 DIBUJÓ: MELISSA SANTANA BARRIOS  
 PROPIETARIO: EVELYN ZAPATA BETANCUR Y OTRO

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

CUADRO DE AREAS (M <sup>2</sup> )				
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:
454.15 M <sup>2</sup>	44631.35 M <sup>2</sup>	0.00 M <sup>2</sup>	44177.20 M <sup>2</sup>	0.00 M <sup>2</sup>

FECHA ELAB.: 14/12/2021  
 ESCALA: 1:750

UNIDAD FUNCIONAL: 3  
 PLANO: 1 De 1

No. CATASTRAL: 252900010000001009400000000  
 FICHA GRAFICA No.: TCBG-3-085

<b>PROYECTO:</b> AMPLIACIÓN A TERCER CARRIL BOGOTÁ GIRARDOT				CONTRATO DE CONCESIÓN No 04 de 2016	
CONTRATISTA: CONSORCIO RUTA 40					
CONCESIONARIO: VIA 40 EXPRESS					
INTERVENTORIA: CONSORCIO SEG-INCOPLAN				AVALÚOS 18 MARZO 2022	
APROBACIÓN AVALÚOS POR INTERVENTORIA				AVALÚOS 01 ABRIL 2022	

No	No. Predio	NOMBRE PROPIETARIO	FICHA PREDIAL	ESTUDIO DE TÍTULOS	FICHA SOCIAL	AVALÚO	OBSERVACIONES
1	TCBG-2-053-5	MELIER BELTRÁN BELTRÁN	0	0	0	1	
2	TCBG-3-082	FRANCISCO ORIEL DUQUE ZULUAGA, MARTHA JOHANNA ARISTIZABAL HERRERA, MARIA LILIA GUERRERO MARTINEZ, JACQUELINE MENDEZ GUERRERO, JAIME ALEXANDER QUINTERO MORALES Y MARIA ALEJANDRA QUINTERO MORALES	0	0	0	1	
3	TCBG-3-085	ZAPATA BETANCUR EVELYN	0	0	0	1	
4	TCBG-3-097	JOSE EDUARDO HERNANDEZ HERNANDEZ, JAIME ULISES CAICEDO BAQUERO, JAIME HERNANDO CAICEDO ROLDAN, JORGE ENRIQUE CAICEDO ROLDAN Y ROSALBA BAQUERO DE CAICEDO	0	0	0	1	
5	TCBG-4-131	ALVAREZ TORRES E HIJOS S EN C (persona jurídica) MARCELA CARDENAS SILVA ANDRES GAVIRIA CARDENAS OSCAR FERNANDO AGUDELO GARCIA JULIO ENRIQUE TORRES PRADO	0	0	0	1	
6	TCBG-6-289	JOSE IGNACIO ARIAS Y BLANCA UVITA PARRA DE ARIAS	0	0	0	1	
7	TCBG-6-356	JOSE ERNESTO CAÑÓN BRICEÑO	0	0	0	1	
8	TCBG-6-791	IRENE MUNOZ VELEZ	0	0	0	1	
9	TCBG-6-961	HERNANDO RODRÍGUEZ ROZO	0	0	0	1	
10	TCBG-7-032-1	JULIO IGNACIO RODRÍGUEZ RIAÑO Y JOHANNA ANDREA ROSAS TIGUAQUE	0	0	0	1	
11	TCBG-7-139	ZULMA NELLY MARTINEZ PINZON	0	0	0	1	
12	TCBG-7-157	ADELA GUASCA VIUDA DE CADENA	0	0	0	1	
13	TCBG-7-160	JUAN DAVID POSADA SEPULVEDA	0	0	0	1	
14	TCBG-7-262	ANASTASIO GUASCA MAYORGA	0	0	0	1	

  
 ANDRÉS MAURICIO AGUIRRECANO  
 Profesional Predial  
 CONSORCIO SEG-INCOPLAN



**AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO**

**PREDIO TCBG-3-085**

<b>CLASE DE INMUEBLE:</b>	<b>SUBURBANO - LOTE DE TERRENO</b>
<b>DIRECCIÓN:</b>	<b>EL PARAISO</b>
<b>VEREDA/BARRIO:</b>	<b>EL TRIUNFO</b>
<b>MUNICIPIO:</b>	<b>FUSAGASUGÁ</b>
<b>DEPARTAMENTO:</b>	<b>CUNDINAMARCA</b>
<b>SOLICITANTE:</b>	<b>CONSORCIO RUTA 40</b>
<b>SOLICITANTE:</b>	<b>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.</b>

Aprobado

01-04-2022

**BOGOTÁ D.C., FEBRERO 15 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. Matricula inmobiliaria
  - 3.4. Observaciones jurídicas
4. **DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**
  - 4.1. Delimitación del sector
  - 4.2. Actividad predominante
  - 4.3. Topografía
  - 4.4. Características climáticas
  - 4.5. Condiciones agrologicas
  - 4.6. Servicios públicos
  - 4.7. Servicios comunales
  - 4.8. Vías de acceso y transporte
5. **REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**
6. **DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO**
  - 6.1. Ubicación
  - 6.2. Área del terreno
  - 6.3. Linderos
  - 6.4. Vías de acceso al predio



- 6.5. Unidades fisiográficas
- 6.6. Áreas construidas
- 6.7. Características constructivas
- 6.8. Anexos, otras construcciones
- 6.9. Cultivos y especies
  
7. MÉTODOS VALUATORIOS
  
8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA
  - 8.1. Relación de ofertas obtenidas
  - 8.2. Depuración del mercado
  
9. INVESTIGACIÓN DIRECTA
  - 9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa)
  
10. CÁLCULOS 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. CÁLCULOS 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. CÁLCULOS 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 BOGOTÁ D.C.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **MARCO JURÍDICO:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Decreto 1170 de 2015, Decreto 2181 de 2006, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014, Resolución IGAC 316 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.
- 1.5. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.6. **MUNICIPIO:** Fusagasugá.
- 1.7. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** El Triunfo
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** EL PARAÍSO.
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K007+500,05 D y abscisa final K007+589,92 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 CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES y ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA.
- 1.12. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

4

<b>Cedula. Catastral actual</b>	25-290-00-01-00-00-0001-0094-0-00-00-0000
<b>Área de terreno</b>	4 Ha 4.631,0 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
<b>Área de construcción</b>	824,0 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
<b>Avalúo Catastral Año 2021</b>	\$ 969.597.000

Fuente: Consulta catastral IGAC.

- 1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 19 de enero de 2022.
- 1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 15 de febrero de 2022.

**2. DOCUMENTOS CONSULTADOS**

**DOCUMENTOS SUMINISTRADOS**

- Ficha Predial del PREDIO TCBG-3-085.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-3-085.
- Certificado Catastral.
- Títulos de Adquisición.

**DOCUMENTOS CONSULTADOS**

- Consulta Catastral del predio.
- Estudio de títulos de PREDIO TCBG-3-085.



**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

- 3.1. PROPIETARIOS:** Evelyn Zapata Betancur C.C. 1.018.420.084.
- INDUSTRIAS MARTINICAS EL VAQUERO S.A.S NIT. 830.085.577-3
- 3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Escritura Pública No. 0702 del 5 de junio de 2015 de la Notaría 71 de Bogotá.  
Sentencia del 26 de agosto de 2020 emitida por el Juzgado 16 civil municipal de Bogotá.
- 3.3. MATRICULA INMOBILIARIA:** 157-15298.
- 3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:** Se destaca que según folio de matrícula inmobiliaria No. 157-15298, sobre el predio objeto de avalúo se encuentra los siguientes gravámenes y/o medidas cautelares:
- Hipoteca Abierta de segundo grado sin límite de cuantía mediante Escritura Pública No. 1627 otorgada en la Notaría 77 de Bogotá.
  - Oferta de compra en bien rural, mediante Oficio 2161 del 06 de septiembre de 2021.


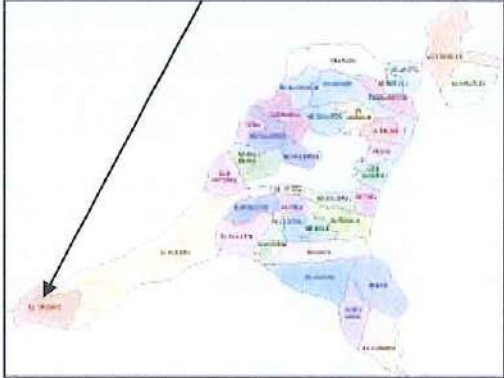
**NOTA:** El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

**4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

- 4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** La vereda 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>

5

**LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ – CUNDINAMARCA**

	
---	--

Fuente: Google Maps, Consulta: 20 de enero de 2022,  
<https://www.google.com/maps/place/FUSAGASUGÁ+CUNDINAMARCA>

- 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente el sector depende principalmente del comercio localizado a lo largo de las vías principales, al igual



**PREDIO TCBG-3-085**

que el desarrollo del sector turístico, condominios campestres y usos comerciales.<sup>1</sup>

- 4.3. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía plana (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 30, y las siguientes características:<sup>3</sup>

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLÓGIA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MWXb	Cálido seco	Depósitos coluvio aluviales mezclados	Typic Ustorthents, Typic Calciustolls	Superficial y moderadamente profundo, Drenaje bueno, y Fertilidad media y baja	Baja

- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.
- 4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Fusagasugá.
- 4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al sur-occidente del municipio, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, se puede acceder en servicio particular, publico individual (taxi) y/o moto taxi 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 **CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES.** (Ver anexo 16.2 –

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

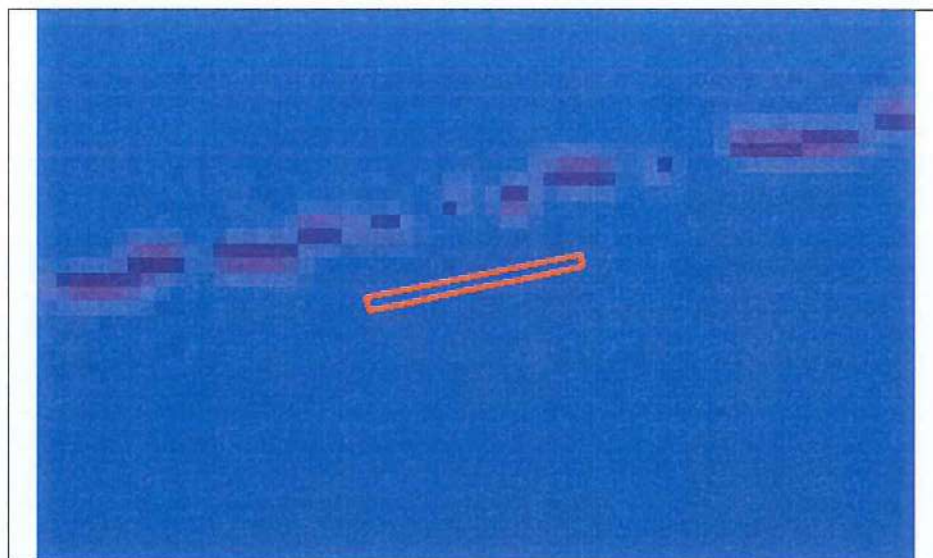
<sup>2</sup> *Ibíd.*

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



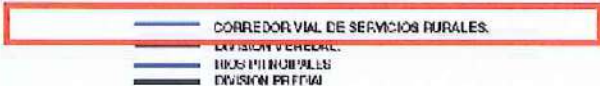


Certificación uso del suelo).



### CONVENCIONES

■ ZONA DE PROTECCION	40'012.951,64 M2
■ ZONA DE CONSERVACION HIDROLOGICA	4'553.854,83 M2
■ ZONA DE AMORTIGUACION DE AREAS PROTEGIDAS.	9'361.532,91 M2
■ ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA.	26'031.387,75 M2
■ ZONA DE PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA CAMPESTRE	13'722.471,72 M2
■ ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL	76'957.750,10 M2
■ PARQUE DE ACTIVIDAD ECONOMICA 1R	420.112,63 M2
■ PARQUE DE ACTIVIDAD ECONOMICA 2R	271.762,09 M2
■ ZONA SUBURBANO 1	1'284.478,73 M2
■ ZONA SUBURBANO 2	1'753.439,38 M2
■ ZONA SUBURBANO 3	14'652.101,90 M2
■ CENTROS POBLADOS	189.176,89 M2
■ ZONA URBANA	13'732.034,83 M2
■ ZONA EXPANCIÓN-1	1'631.337,89 M2
■ ZONA EXPANCIÓN-2	38.533,71 M2
■ ZONA PLANTA TRATAMIENTO AGUAS NEGRAS	
■ ZONA TRATAMIENTO RESIDUOS SOLIDOS	
○ ZONA MATADERO REGIONAL	



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



**6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE**

**6.1. UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado a 18.96 kms aproximadamente del perímetro urbano del municipio de Fusagasugá Cundinamarca, en una zona suburbana.



Fuente: Google Earth, Consulta: 20 de enero de 2022

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	44.631,35 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA:	454,15 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE:	0,00 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE:	44.177,20 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	454,15 m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial TCBG-3-085.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	89,87 m	INCO ahora AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (Mj 1- 2)
SUR	89,87 m	EVELYN ZAPATA BETANCUR Y OTRO (Mj 3-7)
ORIENTE	4,79 m	FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO EL CIELO (Mj 2-3)
OCCIDENTE	5,57 m	INDUSTRIAS MARTINICAS EL VAQUERO S.A.S. (Mj 7-1)

Fuente: Ficha predial TCBG-3-085.



**PREDIO TCBG-3-085**

- 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.
- 6.5. UNIDADES FISIAGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:
- Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1):** Área: 454,15 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido seco, con pendiente plana, su uso actual es Residencial, cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a Corredor Vial de Servicios Rurales.
- 6.6. ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.7. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.8. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexo:

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
<b>M1:</b> cerramiento en malla eslabonada soportada en tubos circular de acero de 2" con una separación de 2,50 m entre tubos, con ángulo superior e inferior de 1", toda la estructura se encuentra soportada sobre un muro en piedra de corte con refuerzo en mortero de 0,40 m de ancho y 0,70 m de alto, con 2 columnas de 0,70 mts de alto *0,40 mts de ancho.	80,44	m	20	Bueno	100
<b>M2:</b> Portón de 4,60x2,70 m a 2 hojas en malla eslabonada con marco metálico y parales diagonales en tubos de acero de 2", el portón se encuentra soportado en tubos de acero de 2 1/2" y una longitud de 3,40m.	1,00	un	10	Bueno	30
<b>M3:</b> Cerca en alambre de púas a 5 hilos con postes en concreto de 0,10 x 0,10 m con una separación entre postes de 2,30 m.	4,80	m	15	Bueno	50
<b>M4:</b> vía de acceso privado de 1,05 m de ancho en piedra cortada	16,29	m <sup>2</sup>	20	Bueno a regular	100



**PREDIO TCBG-3-085**

con refuerzo en mortero, forma irregular.					
M5: cerca lateral en piedra de corte de 0,40 m de ancho x 0,90 m de alto.	4,24	m	20	Bueno	100

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

CULTIVOS/ ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD
GUANÁBANO (D=0,10-0,20)	1	Un
MANGO (D=0,10-0,20)	1	Un
ACACIO (D= 0,10-0,20)	4	Un
MANDARINA (D= 0,10-0,20)	1	Un
GUALANDAY (D=0,20-0,40)	1	Un
PASTO NATURAL	437,86	m <sup>2</sup>

**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.

10

**MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.**

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

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



**8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA**

**8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:**

**Unidad fisiográfica 1**

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

ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGA VEREDA EL TRIUNFO								
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	\$ 2.800.000.000	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	\$ 260.000.000	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 cinco ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:

ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGA VEREDA EL TRIUNFO												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (m²)	VALOR (m²)	ÁREA (m2)	VALOR (m2)	VALOR TOTAL
1	3102293240	Eduardo Lopez	Fusagasuga	El triunfo	Lote	\$ 11.500.000.000,00	\$ 11.500.000.000	115.000	\$ 100.000	0,00	\$ -	\$ -
2	3105805920	Felix Forero	Fusagasuga	El triunfo	Casa Lote	\$ 2.800.000.000,00	\$ 2.920.000.000	10.000	\$ 112.000	825,00	GLOBAL	\$ 1.400.000.000
3	3114487971	Luis Ramirez	Fusagasuga	El triunfo	Lote	\$ 160.000.000,00	\$ 152.000.000	1.500	\$ 101.333	0,00	\$ -	\$ -
4	3108120612 - 3017763029	Clara Lopez	Fusagasuga	El triunfo	Lote	\$ 260.000.000,00	\$ 249.600.000	2.312	\$ 107.959	0,00	\$ -	\$ -
MEDIA ARITMETICA						\$ 106.322,95						
DESVIACION ESTANDAR						6.660,36	LIMITE SUPERIOR	\$ 110.973,32				
COEFICIENTE DE VARIACION						6,36%	LIMITE INFERIOR	\$ 99.672,69				

**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 ESTÁNDAR			5.650
COEF DE VARIACION			5,36
LIMITE SUPERIOR			\$ 110.973
LIMITE INFERIOR			\$ 99.673

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

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	metro cuadrado	m <sup>2</sup>	\$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, al igual que 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



**PREDIO TCBG-3-085**

**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.

**10.3. SERVIDUMBRES**

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

**10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN**

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

**11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES**

**11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN**

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

**11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI**

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

**12. CÁLCULOS VALOR ANEXOS**

**12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN**

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 201.

**12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI**

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

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	20	100	20,00%	2	14,22%	\$225.217,00	\$32.031,94	\$193.185,06	\$ 193.200
M2	10	30	33,33%	2	24,19%	\$2.552.224,82	\$617.344,33	\$1.934.880,49	\$ 1.934.900
M3	15	50	30,00%	2	21,53%	\$28.687,54	\$6.177,49	\$22.510,05	\$ 22.500
M4	20	100	20,00%	2,5	19,11%	\$50.916,45	\$9.729,52	\$41.186,93	\$ 41.200
M5	20	100	20,00%	2	14,22%	\$64.351,32	\$9.152,50	\$55.198,82	\$ 55.200



**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:

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
GUANÁBANO (D=0,10-0,20)	1	Un	\$ 32.000
MANGO (D=0,10-0,20)	1	Un	\$16.000
ACACIO (D= 0,10-0,20)	4	Un	\$3.927
MANDARINA (D= 0,10-0,20)	1	Un	\$15.400
GUALANDAY (D=0,20-0,40)	1	Un	\$31.417
PASTO NATURAL	437,86	m <sup>2</sup>	\$245





**14. CONSIDERACIONES GENERALES**

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

15



15. RESULTADO DE AVALÚO

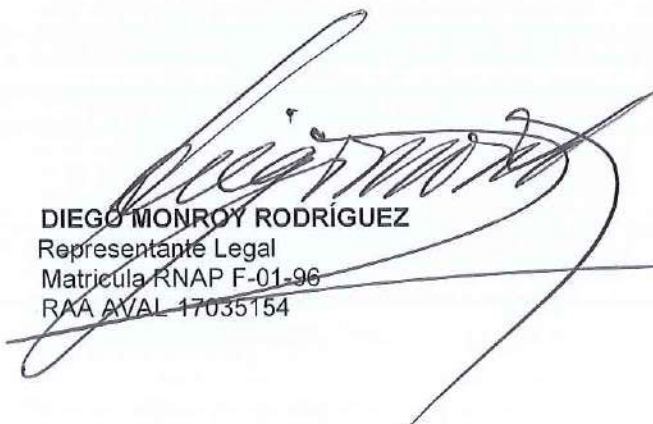
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
U.F.1	m2	454,15	\$ 100.000	\$ 45.415.000
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 45.415.000</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	m	80,44	\$193.200	\$ 15.541.008
M2	Un	1,00	\$1.934.900	\$ 1.934.900
M3	m	4,80	\$22.500	\$ 108.000
M4	m2	16,29	\$41.200	\$ 671.148
M5	m	4,24	\$55.200	\$ 234.048
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES</b>				<b>\$ 18.489.104</b>
<b>CULTIVOS Y ESPECIES</b>				
GUANABANO (D=0,10-0,20)	Un	1	\$32.000	\$ 32.000
MANGO (D=0,10-0,20)	Un	1	\$16.000	\$ 16.000
ACACIO (D= 0,10-0,20)	Un	4	\$3.927	\$ 15.708
MANDARINA (D= 0,10-0,20)	Un	1	\$15.400	\$ 15.400
GUALANDAY (D=0,20-0,40)	Un	1	\$31.417	\$ 31.417
PASTO NATURAL	m2	437,86	\$245	\$ 107.276
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$ 217.801</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 64.121.905</b>

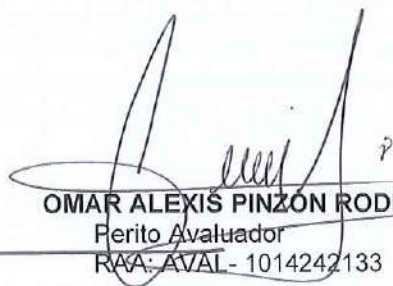
**TOTAL, AVALÚO: SESENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO VEINTIÚN MIL NOVECIENTOS CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$64.121.905.00).**

Bogotá, D.C., 15 de febrero de 2022.

Cordialmente,

16

  
**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**  
 Representante Legal  
 Matriculada 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



CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1



M2



M3



M4



17



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO TCBG-3-085**

**M5**



18

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

**Telefax: 6123878**  
**Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507**  
**e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com**  
**Bogotá D.C. Colombia**

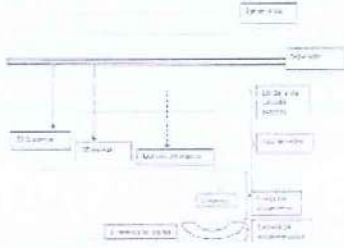


**16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO**

	<b>FORMATO EXPEDICION CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANISTICO</b>	Código: FO-DI-0XX
	<b>PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO</b>	Versión: 1
Elaboró: Profesional Universitario MECI-CALIDAD	Revisó: Secretario de Planeación Profesional Universitario	Aprobó: Comité MECI - CALIDAD - Alcalde
		Página: 1 de 5

FECHA: 15 OCTUBRE DE 2020

RADICACION: TCBG-3-085

IDENTIFICACION DEL PREDIO	
Propietario: ZAPATA BETANCUR EVSLEYN Número Catastral: 00-01-0001-0094-000 Número Matrícula Inmobiliaria: 157-15298 Área del predio: 44631 m2 NOTA: Según información base catastral Área construida: 824 m2 NOTA: Según información base catastral Clasificación de Suelo: CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES, SUBURBANO Y ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA Localización: EL TRIUNFO (BOQUERON) Dirección: EL PARAISO Datos del solicitante: CONSORCIO VIAL RUTA 40 Número de recibí: 08-202009261	
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	
Georreferenciado: NO Detalles del Entorno: NO Curvas de nivel: NO Localización del predio: SI Cuadro de coordenadas: NO Cuadro de mojones y distancias: NO Cuadro de áreas: NO Identificación de Vecinos de los predios colindantes: SI	
DEFINICIÓN	
<b>AFECCIONES HIDRICAS</b> Riesgo Hidrico:	Solicitar concepto de la Corporación Autónoma Regional Cundinamarca -CAR para las categorías al ejemplo de agua identificada que se evidencian en la cartografía oficial del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Decreto 1449 de 1977 consagra en su artículo 3 literal b, que los propietarios de predios, tienen la obligación de mantener cobertura boscosa en Áreas Forestales Protectoras, dentro de las cuales queme como tal una franja no inferior a 30 metros de ancho, paralela a las líneas de marcos máximas, a cada lado de los cauces de los ríos, quebrados y arroyos, sean permanentes o no, y alrededor de los lagos o depósitos de agua.
<b>AFECCIONES VIALES</b> Plan Vial:	<b>VIA PANAMERICANA</b> 1. Faja de retiro forzoso desde borde de vía (Ley 1228 de 2008); 2. Arteriales o de primer orden. Las vías que conforman el sistema Nacional de Carreteras o red vial Nacional, 50 metros; 3. Franja de aislamiento (Decreto 4056 de 2008), 05 metros; 4. Calzada de desaceleración de ingreso al predio (Decreto 4086 de 2008), 08 metros. 
<b>AREAS DE RESERVA O ZONA DE PROTECCIÓN:</b>	Artículo 174. P.O.T. DEFINICIÓN. La zona de conservación hidrológica y protección de nacimientos se refiere al área determinada para la realización de un manejo sostenible de los cuerpos hídricos (Ríos, quebrados, lagunas, pantanos, humedales, etc.) Comprende el cauce natural, la red hidráulica de los cuerpos de agua y las áreas de protección respectivas. Artículo 175. P.O.T. CAUCE NATURAL. El cauce natural es el área de uso público ocupada por una corriente natural al alcanzar niveles máximos por corrientes ordinarias. El cauce debe mantenerse en su estado natural.



	<b>FORMATO EXPEDICIÓN CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANISTICO</b>	Código: FO-DI-0XX
	<b>PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO</b>	Versión: 1
Elaboró: Profesional Universitaria MEDICINALIDAD	Revisó: Secretario de Planeación Profesional Universitario	Aprobó: Comité MECI - CALIDAD - Alcalde
		Página: 2 de 5

FECHA: 18 OCTUBRE DE 2020

RADICACION: TCBG -3-085

en caso de riesgo o amenaza podrán ser canalizados y rectificados algunos tramos, contiendo con la respectiva autorización de las autoridades ambientales competentes, sin alterar en mayor medida su equilibrio ecológico y cuencas paisajísticas. Bajo ninguna circunstancia los cauces de agua naturales podrán ser retirados.

**Artículo 176. RONDA HIDRAULICA.** La ronda hidráulica de los cuerpos de agua es la franja de terreno no edificable, de uso público, constituida por franjas paralelas a las líneas de borde del cauce permanente, con un ancho suficiente que garantice la amortiguación de crecientes, la recarga hídrica, la preservación ambiental y el equilibrio ecológico.

A) Se establece como ronda un ancho no inferior de treinta (30) metros paralelos al nivel maximo de aguas e cada lado de los cauces de rios y quebradas en zonas urbanas no desarrolladas.

**Artículo 178. DEMARCACIÓN DE LAS RONDAS Y ÁREAS DE PROTECCIÓN.** La demarcación en los planos oficiales de las rondas y áreas de protección de los cuerpos de agua en el municipio está 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.

**Artículo 179. USOS.** En las zonas de protección de los recursos hídricos se permiten las siguientes usos:

- Forestal, siempre y cuando no se empleen especies vegetales que afecten el recurso hídrico.
- 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.

PATRIMONIO DE INTERES CULTURAL	NINGUNA
OTRAS AFECTACIONES	NINGUNA

**OBSERVACIONES**

- Der cumplimiento a la Normas Sismo Resistente Colombiana (NSR-2010) Ley 400 del 97 Según su categoría
- Anexar Factibilidad de servicio públicos, con planos de esquemas, enlace al servicio público (acueducto, red eléctrica.)
- El presente concepto de uso de suelo se expide con base en el Acuerdo 29 del 2001 Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T) ya Decretos que lo reglamentan.
- El presente concepto es de carácter informativo. No constituye un permiso de funcionamiento. Ni carga derechos ni obligaciones al peticionario. (Numeral 3 Artículo 51 del Decreto 1459 de 2010, recopilado por el Decreto 1077 de 2015).
- Los usos que se puedan ejercer en el predio son los autorizados por la respectiva licencia de construcción.

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

**FOTOGRAFIA AEREA DEL PREDIO DE ESTUDIO**



	<b>FORMATO EXPEDICION CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANISTICO</b>	Código: FO-DI-0XX
	<b>PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO</b>	Versión: 1
		Página: 5 de 5
Elaboró: Profesional Universitario MEC-CALIDAD	Revisó: Secretario de Planeación Profesional Universitario	Aprobó: Comité MECI - CALIDAD - Alca de

FECHA: 19 OCTUBRE DE 2020

RADICACION: TCBG -3-085

<b>USO PRINCIPAL:</b> Conservación y establecimiento forestal.	
<b>USO COMPATIBLES:</b> Recreación contemplativa, rehabilitación e investigación controlada y cultivos permanentes.	
<b>USO CONDICIONADOS:</b> Silvicultura, aprovechamiento sostenible de especies forestales y establecimiento de infraestructura para los usos compatibles.	
<b>USOS PROHIBIDOS:</b> Agropecuarios, minería, industria, urbanización, tala y pesca.	
SISTEMA DE GRUPO SENCILLA (ver artículo 176 de la Ley 1733 de 2014)	
APLICA	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>
<b>OBSERVACIONES</b>	
<p>* Presentar antecedentes. Para cualquier trámite de otorgamiento, según resolución 1000 de 2012 expedida por el entonces Director de la Secretaría de Planeación para la actividad planeación, enmendando el tiempo por el cual se otorga la licencia por las empresas de servicios públicos, empresas de servicios públicos, o de otros componentes, respecto a la responsabilidad ambiental, gestión ambiental de servicios y fondo de desarrollo en inversión en infraestructura, que permitan la ejecución de proyectos de inversión, en unidades urbanas o zonas de desarrollo de según políticas de vivienda y permitir la actividad del sector empresarial.</p>	
<p>Nota: Se recomienda actualizar área para que coincida con la escritura y el certificado de tradición y libertad.</p>	
 <b>PAULA VANESSA GIL GUENCA</b> <small>CONTRATISTA</small>	
 <b>ARQ. CARLOS HUMBERTO NOVOA P.</b> <small>DIRECTOR DE LA OFICINA DE PLANEACION URBANISTICA</small>	



**16.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS**

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ														
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU														
3-085														
ANEXO	ITEM	Detalle del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem					
M1	M1	Reglanteo	m2	\$ 2.542,00	32,18	\$ 81.455,56	\$ 18.116.455,30	\$ 225.217,00	m					
		Escaración manual general	m3	\$ 21.781,00	3,29	\$ 71.638,81								
		Comparto en mala embasada	m2	\$ 62.171,00	207,12	\$ 12.802.848,36								
		Tubo cerramiento negro 2" (6 m) E.S.P. 0,75	m	\$ 10.404,00	32,18	\$ 334.800,72								
		Asfalto 1"x1" (2,44 m) C.A.L. 20	m	\$ 1.118,00	160,65	\$ 179.663,04								
		Rojón de piedra	m3	\$ 30.018,00	22,53	\$ 811.125,39								
		Botero 1:4	m3	\$ 415.400,00	6,18	\$ 2.567.460,00								
		Columna 40cmx30cm	m	\$ 213.522,00	1,40	\$ 298.930,80								
		Mazo de obra	hc	\$ 20.253,00	50,00	\$ 1.012.650,00								
		Total costo directo								\$ 18.116.455,30				
Total Construcción			metros			\$ 229.217,00								
M2	M2	Comparto en mala embasada	m2	\$ 62.171,00	12,49	\$ 772.183,87	\$ 2.552.224,82	\$ 2.552.224,82	un					
		Tubo cerramiento negro 2" (6 m) E.S.P. 0,75	m	\$ 10.404,00	20,00	\$ 208.080,00								
		Tubo estructural redondo negro 2-1/2" E.S.P. 3 mm (6 m)	m	\$ 27.015,00	34,20	\$ 924.930,00								
		Coladera eléctrica de 3/22" 6A barras	kg	\$ 51.150,00	0,63	\$ 32.199,00								
		Mazo de obra	hc	\$ 20.252,00	18,00	\$ 364.536,00								
		Total costo directo								\$ 2.552.224,82				
		Total Construcción			unidad						\$ 2.552.224,82			
		M3	M3	Alambre de púas (400m) cal 18 E	m	\$ 330,00				5,00	\$ 1.650,00	\$ 28.687,54	\$ 28.687,54	m
				Poste para cerca 1x1x1,5m (48kg)	un	\$ 23.765,00				0,43	\$ 10.227,55			
				Mazo de obra	hc	\$ 20.253,00				0,83	\$ 16.809,95			
Total costo directo						\$ 28.687,54								
Total Construcción					metros			\$ 28.687,54						
M4	M4	Reglanteo	m2	\$ 2.812,00	16,29	\$ 46.206,18	\$ 829.428,90	\$ 50.916,45	m2					
		Escaración manual general	m3	\$ 21.781,00	2,26	\$ 71.009,00								
		Rojón de piedra	m3	\$ 30.018,00	3,26	\$ 117.418,85								
		Botero 1:4	m3	\$ 415.400,00	0,65	\$ 270.660,00								
		Mazo de obra	hc	\$ 20.253,00	16,00	\$ 324.048,00								
		Total costo directo				\$ 829.428,90								
		Total Construcción			area						\$ 50.916,45			
		M5	M5	Reglanteo	m2	\$ 2.812,00				1,70	\$ 4.831,20	\$ 272.849,95	\$ 54.351,32	m
				Escaración manual general	m3	\$ 21.781,00				0,17	\$ 3.702,77			
				Rojón de piedra	m3	\$ 30.018,00				1,19	\$ 42.561,42			
Botero 1:4	m3			\$ 415.400,00	0,24	\$ 99.936,00								
Mazo de obra	hc			\$ 20.253,00	0,66	\$ 121.518,00								
Total costo directo						\$ 272.849,95								
Total Construcción					metros			\$ 54.351,32						

**16.4. PRESUPUESTO CULTIVO Y ESPECIES**

ESPECIE	M2
PASTOS NATURALES	\$ 245

ESPECIE	DAP (0,10- 0,20 m)	DAP (0,21-0,40m)	DAP (0,40-0,60m)	DAP (> 0,61 m)
GUANÁBANO	\$ 32.000	\$ 128.000	\$ 256.000	\$ 320.000
MANGO	\$ 16.000	\$ 64.000	\$ 128.000	\$ 160.000
ACACIOS	\$ 3.927	\$ 31.417	\$ 130.904	\$ 342.096
MANDARINO	\$ 15.400	\$ 61.600	\$ 123.200	\$ 154.000
GUALANDAY	\$ 3.927	\$ 31.417	\$ 130.904	\$ 342.096





**16.5. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.**

**I. CONSIDERACIONES**

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

**II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES**

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0	
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 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	
<b>VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE</b>	<b>\$ 0</b>	

23

Bogotá, D.C., 15 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-3-085**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 15 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° 681F2C7748-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

- MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS**
- DIEGO MONROY RODRÍGUEZ.
- LISANDRO CASTAÑEDA.
- JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO.
- OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ.

Actúo como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

24

Ítem	N° Avalúo	Total avalúo
1	TCBG-3-085	\$64.121.905

**SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40**

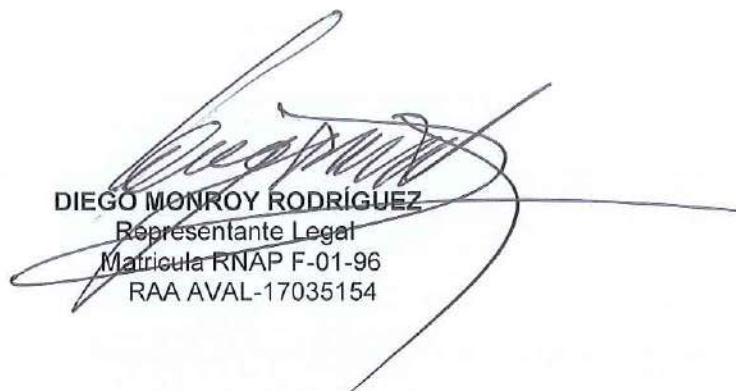
Se inició la sesión con la exposición del Comisionado, Sr. Diego Monroy Trujillo, sobre las características generales y particulares de los inmuebles objeto de estudio en el Municipio de FUSAGASUGÁ Sector suburbano, aportando la recopilación de toda la información relacionada con las especificaciones 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**



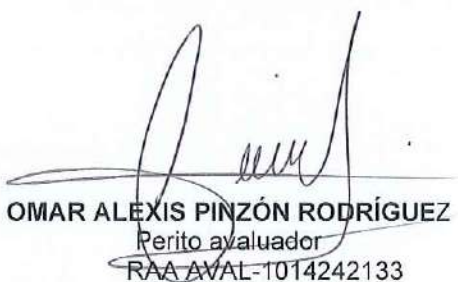
**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**  
Representante Legal  
Matrícula RNAP F-01-96  
RAA AVAL-17035154



**LISANDRO CASTAÑEDA**  
Miembro Comité  
RAA AVAL-79425497



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



**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**  
Perito avaluador  
RAA AVAL-T014242133



Aprobado