



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000048451

Bogotá D.C., 12 AGO 2022

Señores:

ALEXIS ENRIQUE ARROYO ARRIETA (C.C. No. 98.652.926) 30%
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA SEÑORA MARTHA
HELENA VELASQUEZ DE TAMAYO (C.C. No. 32.327.055) 70%

Predio denominado VILLA DIANA HOY... SAN LUIS Según Folio de Matrícula

Inmobiliaria

Predio denominado SAN LUIS Según Título

Vereda Cucharal

Municipio de Fusagasugá

Departamento de Cundinamarca

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

ASUNTO: Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No. 202250000033691 del 30 de junio de 2022. Predio TCBG-4-042.

Respetados señores:

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

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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000048451

En virtud de lo anterior, el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, el día 30 del mes de junio del año 2022 expidió la Oferta Formal de Compra No. 202250000033691 por medio de la cual se dispone la adquisición de cinco (5) franjas de terreno sobre un predio denominado VILLA DIANA HOY... SAN LUIS Según Folio de Matrícula Inmobiliaria, SAN LUIS Según Escritura Pública, ubicado en la Vereda Cucharal, Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, ubicadas en las siguientes abscisas: **Área requerida 1: 464,53 m²**, Abscisa inicial: K005+278,68 I y Abscisa Final: K005+485,07 I; **Área requerida 2: 1.674,54 m²**. Abscisa inicial: K005+487,18 I y Abscisa Final: K005+681,04 I; **Área requerida 3: 321,71 m²** Abscisa inicial: K005+733,38 I y Abscisa Final: K005+829,15 I; **Área requerida 4: 1.853,19 m²** Abscisa inicial: K005+454,87 D y Abscisa Final: K005+661,39 D; **Área requerida 5: 2.717,30 m²** Abscisa inicial: K005+227,65 D y Abscisa Final: K005+452,84 D; localizadas en el margen Derecho e izquierda, identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. **157-25736** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Cedula Catastral No. **25-290-00-02-00-00-0004-0186-0-00-00-0000**, cuyos titulares del derecho real de dominio son los señores **ALEXIS ENRIQUE ARROYO ARRIETA** identificado con cedula de ciudadanía **N° 98.652.926** y **MARTHA HELENA VELASQUEZ DE TAMAYO** quien en vida se identificó con cedula de ciudadanía **N° 32.327.055**.

Que el día 01 del mes de julio del año 2022, se envió al predio la citación con radicado No. 202250000033701, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a través de la empresa de correo certificado de SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A. 4/72 con número de guía CU002324548CO la cual certificó que el documento fue entregado en su lugar de destino el día 14 de julio de 2022, así mismo la citación enunciada, fue publicada en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI, durante el periodo del 05 de julio de 2022 hasta su fecha de desfijación 11 de julio de 2022, donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal.

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 herederos indeterminados de MARTHA HELENA VELASQUEZ DE TAMAYO, quien en vida se identificó con cedula de ciudadanía N° 32.327.055, y a los herederos determinados que a la fecha del presente aviso no hubiesen acreditado el parentesco con la fallecida propietaria; en consecuencia, y en virtud a lo consignado en el artículo 69 ibidem, se procede a enviar a la dirección del



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000048451

predio, publicar el presente aviso junto con la copia íntegra de la oferta formal de compra en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.

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

Atentamente,

DIEGO ARROYO BAPTISTE

Gerente General Suplente

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |

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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000033691

Bogotá D.C., 30 JUN 2022

Señores

ALEXIS ENRIQUE ARROYO ARRIETA (C.C. No. 98.652.926) 30%
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA SEÑORA MARTHA HELENA
VELASQUEZ DE TAMAYO (C.C. No. 32.327.055) 70%

Predio denominado VILLA DIANA HOY... SAN LUIS Según Folio de Matrícula Inmobiliaria

Predio denominado SAN LUIS Según Título

Vereda Cucharal

Municipio de Fusagasugá

Departamento de Cundinamarca

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

ASUNTO: Oficio por el cual se presenta la **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de cinco franjas de terreno, cultivos y especies, ubicados en las siguientes abscisas: **Área requerida 1: 464,53 m²**, Abscisa inicial: K005+278,68 I y Abscisa Final: K005+485,07 I; **Área requerida 2: 1.674,54 m²**. Abscisa inicial: K005+487,18 I y Abscisa Final: K005+681,04 I; **Área requerida 3: 321,71 m²** Abscisa inicial: K005+733,38 I y Abscisa Final: K005+829,15 I; **Área requerida 4: 1.853,19 m²** Abscisa inicial: K005+454,87 D y Abscisa Final: K005+661,39 D; **Área requerida 5: 2.717,30 m²** Abscisa inicial: K005+227,65 D y Abscisa Final: K005+452,84 D; del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT**, unidad funcional 4, a segregarse del predio denominado VILLA DIANA HOY... SAN LUIS Según Folio de Matrícula Inmobiliaria, SAN LUIS Según Escritura Pública, Vereda Cucharal, Municipio de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-290-00-02-00-00-0004-0186-0-00-00-0000**, Matrícula

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000033691

Inmobiliaria No. **157-25736** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-4-042**.

Respetados señores,

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

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

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, cinco áreas de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. **TCBG-4-042**, de la cual se anexa copia; áreas de terreno de un predio denominado VILLA DIANA HOY... SAN LUIS Según Folio de Matricula Inmobiliaria, SAN LUIS Según Escritura Pública, Vereda Cucharal, Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-290-00-02-00-00-0004-0186-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-25736** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **SIETE MIL TREINTA Y UN COMA VEINTISIETE METROS CUADRADOS (7031,27 m²)**, junto con sus cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.** de fecha 28 de febrero de 2022, por la suma de **MIL MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS SETENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.000.469.771,00)** correspondiente al avalúo

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000033691

comercial de las áreas de terreno y los cultivos y especies plantados en el área de terreno objeto de oferta.

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m2	4926,34	\$ 138.000	\$ 679.834.920
TERRENO U.F.2	m2	822,01	\$ 383.000	\$ 314.829.830
TERRENO U.F.3	m2	1282,92	\$ 3.279	\$ 4.206.695
TOTAL TERRENO				\$ 998.871.445
CULTIVOS Y ESPECIES				
Cobertura en pastos naturales	m2	6523,78	\$ 245	\$ 1.598.326
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 1.598.326
TOTAL AVALUO				\$ 1.000.469.771

TOTAL AVALÚO: MIL MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS SETENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.000.469.771,00).

Adicionalmente, se reconoce la suma de **TRECE MILLONES NOVENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$13.092.883)**, que corresponde al valor de daño emergente 2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles (Traslado Valla Publicitaria), en aplicación del resarcimiento económico de que trata la Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, que será objeto de reconocimiento adicional. Así:



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000033691

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 13.092.883	Traslado valla publicitaria
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 0	
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
5. Impuesto Predial	\$ 0	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
LUCRO CESANTE		
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE	\$ 13.092.883	

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 valuatorios previstos por la Resolución 620 de 2008, el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998, los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 del 26 de diciembre de 2014. El mismo, tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación del mismo, según lo dispuesto en el parágrafo 2º del Artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el Artículo 9 de la Ley 1882 de 2018.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el Artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, a partir de la notificación de la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual el propietario tendrá 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 No. 21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse a los números telefónicos 3228348630-3104527758 o a los correos electrónicos correspondencia@consorcioruta40.com, predial@consorcioruta40.com y jpbregon@consorcioruta40.com.

Por otra parte, el Artículo 61 de la Ley 388 de 1997, indica que será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000033691

términos, se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

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

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

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

Por lo anterior, y atendiendo a lo establecido en el numeral 8.5 (c) del Apéndice 7 Gestión Predial del Contrato de Concesión APP No. 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 medidas cautelares, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-25736 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá:

- Medida Cautelar, Embargo Derecho de Cuota del Municipio de Fusagasugá a los señores ALEXIS ENRIQUE ARROYO ARRIETA y MARTHA HELENA VELASQUEZ, mediante el Oficio No. 1300084979 del 14 de septiembre de 2017

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000033691

proferido por la Secretaría de Hacienda de Fusagasugá, acto debidamente registrado en la anotación No. 021.

- Medida Cautelar, Demanda en proceso de Pertenencia, del señor JONATHAN GUTIERREZ MOLINA a los señores ALEXIS ENRIQUE ARROYO ARRIETA y MARTHA HELENA VELASQUEZ mediante el Oficio No. 2181 del 19 de diciembre de 2018, del Juzgado Primero Civil del Circuito de Fusagasugá, debidamente registrado en la anotación No. 022.

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

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

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-4-042, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C., de fecha 28 de febrero de 2022, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,

FRANCOIS REGIS LE MIERE

Director de Proyecto

VIA 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 del Suelo expedida por la Oficina de Planeación del municipio de Fusagasugá.

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |

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



PROYECTO:
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

APROBACIÓN AVALÚOS POR INTERVENTORIA

AVALÚOS 25 MARZO 2022

AVALÚOS 08 ABRIL 2022

No	No.Predio	NOMBRE PROPIETARIO	FICHA PREDIAL	ESTUDIO DE TÍTULOS	FICHA SOCIAL	AVALÚO	OBSERVACIONES
1	TCBG-3-145	CONDOMINIO LE MIRAGE	0	0	0	1	
2	TCBG-3-148	JOSE FRANCISCO CASTILLO GALLO Y RUBBY OBDULIA SANCHEZ BASTOS	0	0	0	1	
3	TCBG-3-203	CARLOS ALBERTO ROMERO CUESTAS, MARCO ANTONIO ROMERO CUESTAS, OLGA LUZ ROMERO CUESTAS Y OSCAR LUIS ROMERO CUESTAS	0	0	0	1	
4	TCBG-3-217	YOLANDA MARIA ORDOÑEZ DE BERNAL	0	0	0	1	
5	TCBG-3-292	PIÑEROS DE PARRA ORFILIA (NUDA PROPIETARIA) Y PARRA MORALES GIOVANNI (USUFRUCTUARIO)	0	0	0	1	
6	TCBG-3-481	DAVID MOSQUERA MOSQUERA	0	0	0	1	
7	TCBG-3-486	CLARA JANETH SUAREZ POVEDA, MARCO FIDEL SUAREZ POVEDA, JUAN JOSE MORENO SUAREZ, JUAN PABLO VARGAS GALLO, MISAEL SUAREZ POVEDA Y HERNANDO SALCEDO TAMAYO	0	0	0	1	
8	TCBG-3-498	PARCELACIÓN CHICALÁ 1ª ETAPA	0	0	0	1	
9	TCBG-4-007	DARIO DE JESUS ATEHORTUA HINCAPIE, JESUS ARCANGEL ROMERO OSPINA Y JENARO PEREZ CARDONA	0	0	0	1	
10	TCBG-4-042	ALEXIS ENRIQUE ARROYO ARRIETA Y MARTHA HELENA VELASQUEZ	0	0	0	1	
11	TCBG-4-092	BANCO DAVIENDA S.A.	0	0	0	1	
12	TCBG-4-121	LUIS ALEJANDRO RODRIGUEZ DIAZ	0	0	0	1	
13	TCBG-5-199	ANA EDELMIRA RODRIGUEZ VIUDA DE RIVEROS Y DEYANIRA RIVEROS RODRIGUEZ	0	0	0	1	
14	TCBG-5-222	BRUNO ENMANUEL DE LUCA LINARES GUIDO ROMANO DE LUCA LINARES EMMANUELE FILIBERTO ANTONIO JOSE DE LUCA MATEUS (FALLECIDO)	0	0	0	1	
15	TCBG-6-921	ROSA ELENA ARIZA GUERRERO	0	0	0	1	
16	TCBG-6-1019	FABIAN EDUARDO CASTILLO GARZON VICTOR MANUEL MORALES MORA DANIEL MANRIQUE CRUZ JOSE MARTIN CONTRERAS HERNAN AGUSTO ROMERO MEJIA DIANA LEYDA MORALES URIBE MARIA ALEXANDRA VIVAS MARTINEZ VICTOR MANUEL MORALES URIBE LUIS EMIGDIO CUCA ROBLES EDELMIRA MUÑOZ DE	0	0	0	1	

ANDRÉS MAURICIO AGUIRRE CANO
Profesional Predial
CONSORCIO SEG-INCOPLAN



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-4-042

CLASE DE INMUEBLE: RURAL - LOTE DE TERRENO

DIRECCIÓN: VILLA DIANA HOY SAN LUIS

VEREDA O CORREGIMIENTO: CUCHARAL

MUNICIPIO: FUSAGASUGÁ

DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

SOLICITANTE: El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017. Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.

Aprobado
08-04-2022

BOGOTÁ D.C., FEBRERO 28 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

2

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

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

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

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



- 6.5. Unidades fisiográficas
- 6.6. Áreas construidas
- 6.7. Características constructivas
- 6.8. Anexos, otras construcciones
- 6.9. Cultivos y especies

7. MÉTODOS VALUATORIOS

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA
 - 8.1. Relación de ofertas obtenidas
 - 8.2. Depuración del mercado

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA
 - 9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa)

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

11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION
 - 11.1. Costos de reposición
 - 11.2. Depreciación (fitto y corvinni)

12. CALCULO VALOR ANEXOS
 - 12.1. Costos de reposición
 - 12.2. Depreciación (fitto y corvinni)

13. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES
 - 13.1. Soportes de valores de cultivos y especies

14. CONSIDERACIONES GENERALES

15. RESULTADO DE AVALÚO

16. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA



PREDIO TCBG-4-042

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:** Cucharal.
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Villa Diana hoy San Luis.
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:**

- Abscisa inicial K005+278,68 I y abscisa final K005+485,07 I.
- Abscisa inicial K005+487,18 I y abscisa final K005+681,04 I.
- Abscisa inicial K005+733,38 I y abscisa final K005+829,15 I.
- Abscisa inicial K005+454,87 D y abscisa final K005+661,39 D.
- Abscisa inicial K005+227,65 D y abscisa final K005+452,84 D.

- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Comercial.
- 1.11. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del municipio de Fusagasugá – Cundinamarca el uso por norma del predio es, ZONA DE CONSERVACIÓN HIDROLÓGICA Y DE NACIMIENTOS, ZONA MÚLTIPLE ESPECIAL (2R) Y PARQUE DE ACTIVIDAD ECONOMICA 2UR.
- 1.12. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

Cedula. Catastral actual	25-290-00-02-00-00-0004-0186-0-00-00-0000
Área de terreno	10 Ha 6.727,0 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	1.501,0 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2021	\$ 1'512.868.000

Fuente: Consulta catastral IGAC.

- 1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 09 de febrero de 2022.
- 1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALUÓ:** 28 de febrero de 2022.



**2. DOCUMENTOS CONSULTADOS
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS**

- Ficha Predial del PREDIO TCBG-4-042.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-4-042.
- Certificado Catastral.
- Títulos de Adquisición.

DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Consulta Catastral del predio.
- Estudio de títulos de PREDIO TCBG-4-042.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

- ALEXIS ENRIQUE ARROYO ARRIETA (30%)
- MARTHA HELENA VELÁSQUEZ (70%) (Fallecida)

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Escritura pública No. 466 del 28 de febrero de 2002 otorgada en la Notaría 17 de Medellín.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 157-25736.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: Se destaca que según folio de matrícula inmobiliaria No. 157-25736, sobre el predio objeto de avalúo recaen los siguientes gravámenes y/o limitaciones de dominio:

- Embargo derecho de cuota. Constituido mediante oficio 1300084979 de fecha 14 de septiembre de 2017 proferido por la Secretaria de Hacienda de Fusagasugá.
- Demanda en proceso de Pertenencia. Constituido mediante oficio 2181 de fecha 19 de diciembre de 2018, proferido por el Juzgado 001 Civil del Circuito de Fusagasugá.

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

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: La vereda Cucharal se localiza al Occidente del perímetro urbano del municipio de Fusagasugá, y delimita de la siguiente manera, al norte con la vereda Bosachoque; al oriente con la vereda Resguardo y el perímetro urbano de Fusagasugá; al sur con la vereda Novilleros; al occidente con el perímetro urbano de Silvania.¹

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



- 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente el sector depende principalmente del comercio localizado a lo largo del corredor de servicios, al igual que el desarrollo del sector turístico.
- 4.3. TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía mixta (30% plana y 70%ondulada).
- 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 1726 msnm, y la temperatura media anual es de 20° C y su precipitación media anual es de 1254 milímetros.²
- 4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MQXb y MQTd, cuenta con un valor potencial de 73, y las siguientes características³:

6

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGIA	TAXONOMIA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MQXb	Templado Húmedo	Depósitos aluvio coluviales	Humic Hapludults, Typic Hapludalfs	Moderadamente profundos, Bien drenados	Media a alta
MQTd	Templado Húmedo	Rocas sedimentarias arenosas y limoarcillosas	Typic Ustorthents, Typic Calciustolls	Superficiales, Bien drenados	Media a alta

- 4.6. SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica y gas domiciliario, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no

² Ibid.

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



PREDIO TCBG-4-042

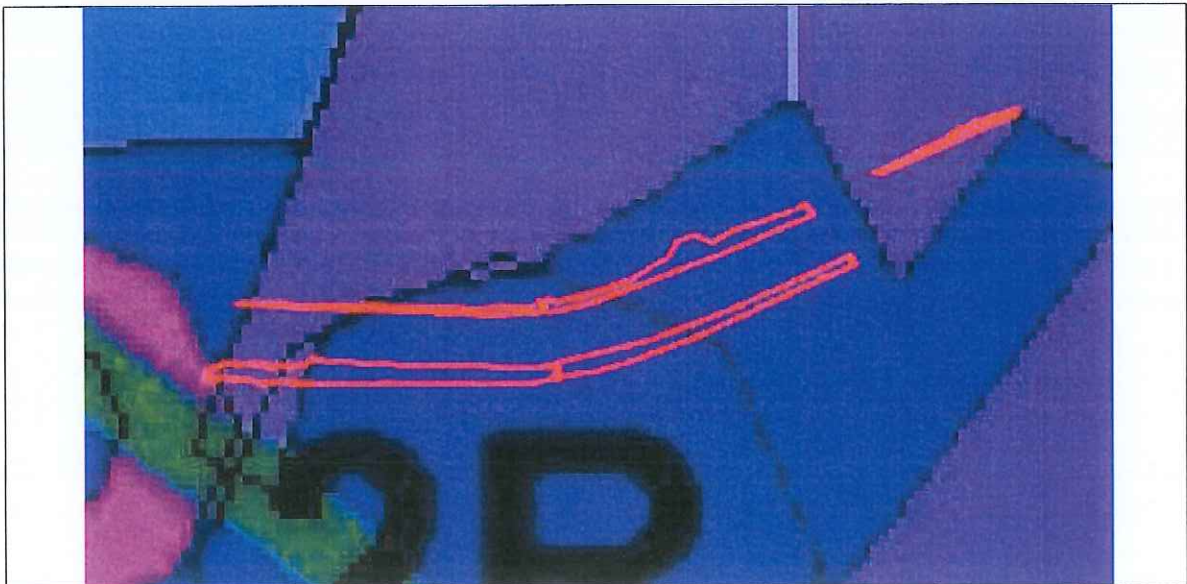
cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.

- 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, al predio se puede acceder en servicio particular, publico individual (taxi) y/o mototaxi y público colectivo (rutas intermunicipales), a cualquier hora prestados desde el centro del municipio, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 5 minutos.

5. 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 dos zonas de las cual su uso es PARQUE DE ACTIVIDAD ECONÓMICA RURAL (2R) y PLAN PARCIAL PARQUE TECNOLÓGICO Y/O DE ACTIVIDAD ECONÓMICA Y DE SERVICIOS. No obstante lo anterior, el predio presenta 1282,92 m² en ZONA DE PROTECCIÓN (ZONA DE CONSERVACIÓN HIDROLÓGICA Y DE NACIMIENTOS) según la ficha predial suministrada.

7





CONVENCIONES	
ZONA DE PROTECCION	37'695.969,04 M2
ZONA DE CONSERVACION HIDROLOGICA	5'474.634,32 M2
ZONA DE AMORTIGUACION DE AREAS PROTEGIDAS.	8'303.440,41 M2
ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA.	21'083.614,89 M2
ZONA DE PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA CAMPESTRE	26'127.110,94 M2
ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL	70'863.926,91 M2
PARQUE INDUSTRIAL ZONA 1R	846.270,49 M2
PARQUE INDUSTRIAL ZONA 2R (CENTRO AGROTECNOLOGICO DE COMERCIALIZACION Y EXPOSICIONES DEL SURBOGÁ)	200.604,03 M2
ZONA SUBURBANA 1	3'732.964,46 M2
ZONA SUBURBANA 2	14'591.919,68 M2
CENTROS POBLADOS	181.696,88 M2
ZONA URBANA	13'019.404,10 M2
ZONA EXPANSION-1	1'041.826,82 M2
ZONA EXPANSION-2	38.533,71 M2
ZONA EXPANSION-3	68.091,52 M2
ZONA PLANTA TRATAMIENTO AGUAS RESIDUALES	
ZONA TRATAMIENTO RESIDUOS SOLIDOS	
ZONA PLANTA DE SACRIFICIO ANIMAL REGIONAL	

	CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES.
	DIVISION VEREDAL.
	VIAS PRINCIPALES
	DIVISION PREDIAL

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

Si bien el área objeto de adquisición se encuentra bajo el régimen normativo de Zona Múltiple Especial 2R (Plan Parcial Parque Tecnológico y/o Actividad Económica y de Servicios), se aclara que de conformidad con la ley 388 de 1997 la cual en su artículo 19 correspondiente a "PLANES PARCIALES" cita su definición como "Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, **para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana**, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales(...)", se destaca que la franja objeto de estudio se encuentra dentro de la clasificación de suelo rural y al no encontrarse como aprobado el mencionado Plan parcial de conformidad con lo definido en el Decreto 1077 de 2015 en caso que el plan parcial no esté aprobado, se debe dar aplicación a la normatividad urbanística que se encuentre vigente en el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial. Es de destacar que para el presente caso de conformidad con la información suministrada por el Solicitante el área objeto de avalúo comercial corporativo no cuenta con ningún plan parcial adoptado ni aprobado

8

Corolario a lo anterior, para la franja requerida objeto de avalúo se considera que le aplican las disposiciones establecidas de conformidad con lo definido en el artículo 315 del Acuerdo 029 de 2001 "Para la clasificación de los usos del suelo en la zona rural se establecen las siguientes zonas", en su numeral 8 "CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES" en donde se describe lo siguiente "Esta actividad se encuentra aledaña a las vías de primer orden y puede ser objeto a desarrollo diferentes al uso principal. **Se refiere específicamente a la franja paralela a la vía Panamericana, en el tramo**



PREDIO TCBG-4-042

comprendido por la proyección de la vía variante y el Plan de Chinauta en las veredas La Puerta y El Triunfo que debe caracterizarse por un ancho de 200 metros a partir del borde de la vía, calzada de desaceleración y parqueo y aislamiento ambiental de 15 metros. (ver plano No. 12)". Por lo cual el área requerida del predio en estudio al encontrarse sobre dicha variante del Municipio de Fusagasugá la cobija el uso de suelo de **CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES** siendo esta la reglamentación urbanística considerada para la presente liquidación valuatoria.





Si bien el área objeto de adquisición se encuentra bajo el régimen normativo de PLAN PARCIAL PARQUE TECNOLÓGICO Y/O DE ACTIVIDAD ECONÓMICA, se aclara que de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.2.1.4.1.6 del decreto 1077 de 2015 y el artículo 29 del Decreto 2181 de 2006 donde se expone lo siguiente *“Actuaciones urbanísticas en suelo de expansión urbana. En desarrollo de lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, el suelo de expansión únicamente podrá ser objeto de urbanización y construcción **previa adopción del respectivo plan parcial, en los términos regulados por la ley y este decreto.**”* Es de destacar que para el presente caso de conformidad con la información suministrada por el Solicitante el área objeto de avalúo comercial corporativo no cuenta con ningún plan parcial adoptado ni aprobado.

Corolario a lo anterior, el plano “Zonificación uso del suelo urbano” el cual es el plano oficial de usos del suelo urbano del municipio de Fusagasugá no define sector normativo aplicable al inmueble diferente al de PLAN PARCIAL PARQUE TECNOLÓGICO Y/O DE ACTIVIDAD ECONÓMICA. Por todo lo expuesto anteriormente se considera como comparable normativo para las consideraciones valuatorias del presente informe, la disposición urbanística de la norma vigente en el sector inmediatamente colindante la cual corresponde a ÁREAS DE DESARROLLO HABITACIONAL DE DENSIDAD BAJA.

10

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

- 6.1. **UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado en la vereda Cucharal, el cual se encuentra aproximadamente a 0.41 Km del perímetro urbano del Municipio de Fusagasugá – Cundinamarca.



Fuente: Google Earth, Consulta: 25 de febrero de 2022



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

ÁREA TOTAL TERRENO:	125.144,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	7.031,27 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	118.112,73 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	7.031,27 m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-4-042.

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

ÁREA REQUERIDA 1: 464,53 m²
ABSCISA INICIAL: K005+278,68 l.
ABSCISA FINAL: K005+485,07 l.

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	206,89 m	MARTHA HELENA VELÁSQUEZ Y OTRO (MJ 1-19)
ORIENTE	7,92 m	MARTHA HELENA VELÁSQUEZ Y OTRO/QUEBRADA COMPAÑÍA AL MEDIO (MJ 19-20)
SUR	204,91 m	INCO ahora AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (MJ 20-27)
OCCIDENTE	0,38 m	JORGE ÁRNULFO PACHÓN ESPITIA Y OTRO (MJ 27-1)

11

ÁREA REQUERIDA 2: 1.674,54 m²
ABSCISA INICIAL: K005+487,18 l.
ABSCISA FINAL: K005+681,04 l.

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	193,22 m	MARTHA HELENA VELÁSQUEZ Y OTRO (MJ 28-46)
ORIENTE	7,75 m	INCO ahora AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (MJ 46-47)
SUR	191,70 m	INCO ahora AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (MJ 47-51)
OCCIDENTE	8,03 m	MARTHA HELENA VELÁSQUEZ Y OTRO/QUEBRADA COMPAÑÍA AL MEDIO (MJ 51-28)

ÁREA REQUERIDA 3: 321,71 m²
ABSCISA INICIAL: K005+733,38 l.
ABSCISA FINAL: K005+829,15 l.



PREDIO TCBG-4-042

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	104,81 m	MARTHA HELENA VELÁSQUEZ Y OTRO (MJ 52-60)
ORIENTE	2,93 m	HUGO ARMANDO GUERRERO CAICEDO (MJ 60-61)
SUR	95,78 m	INCO ahora AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (MJ 61-62)
OCCIDENTE	6,36 m	INCO ahora AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (MJ 62-52)

ÁREA REQUERIDA 4: 1.853,19 m²

ABSCISA INICIAL: K005+454,87 D.

ABSCISA FINAL: K005+661,39 D.

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	209,72 m	INCO ahora AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (MJ 63-70)
ORIENTE	7,46 m	INCO ahora AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (MJ 70-71)
SUR	211,77 m	MARTHA HELENA VELASQUEZ Y OTRO (MJ 71-79)
OCCIDENTE	9,89 m	MARTHA HELENA VELASQUEZ Y OTRO/QUEBRADA COMPAÑÍA AL MEDIO (MJ 79-63)

ÁREA REQUERIDA 5: 2.717,30 m²

ABSCISA INICIAL: K005+227,65 D

ABSCISA FINAL: K005+452,84 D.

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	229,75 m	INCO ahora AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (MJ 81-89)
ORIENTE	10,00 m	MARTHA HELENA VELÁSQUEZ Y OTRO/QUEBRADA COMPAÑÍA AL MEDIO (MJ 89-91)
SUR	234,14 m	MARTHA HELENA VELÁSQUEZ Y OTRO (MJ 91-100)
OCCIDENTE	7,08 m	JORGE ARNULFO PACHÓN ESPITIA Y OTRO (MJ 100-81)

Fuente: Ficha predial TCBG-4-042.

- 6.4. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por la carretera Nacional Bogotá-Girardot, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con doble calzada en cada sentido.
- 6.5. **UNIDADES FISIOGRAFÍCAS:** El predio del área requerida presenta las siguientes unidades fisiográficas:



PREDIO TCBG-4-042

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 4.926,34 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido seco, con pendiente mixta (plana – ondulada), el uso actual corresponde a Comercial, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde PARQUE DE ACTIVIDAD ECONÓMICA RURAL (2R).

Unidad Fisiográfica 2 (U.F.2): Área: 822,01 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido seco, con pendiente mixta (plana – ondulada), el uso actual corresponde a comercial, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a PLAN PARCIAL PARQUE TECNOLÓGICO Y/O DE ACTIVIDAD ECONÓMICA.

Unidad Fisiográfica 3 (U.F.3): Área: 1.282,92 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido seco, con pendiente mixta (plana – ondulada), el uso actual corresponde a comercial, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a ÁREA DE PROTECCIÓN.

- 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 no presenta construcciones anexas.
- 6.9. **CULTIVOS ESPECIES:** La franja objeto de adquisición predial al momento de visita presenta como cultivos y/o especies objeto de avalúo, los siguientes ítems:

13

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD
Cobertura en pastos naturales	6.523,78	m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-4-042

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

**PREDIO TCBG-4-042**

clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.

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

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

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA**8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:****Unidad fisiográfica 1**

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

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

14

Unidades fisiográficas 2

Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno bajo el régimen normativo ÁREA DE DESARROLLO HABITACIONAL DE DENSIDAD BAJA. Se encontraron las siguientes ofertas.

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



Unidades fisiográficas 3

Para determinar el valor por Ha de terreno bajo el régimen normativo de ZONAS DE PROTECCIÓN se encontraron las siguientes ofertas:

ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGA - PROTECCION								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (Ha)	AREA CONSTRUIDA (M2)
1	3186262853	Eliana Ordoñez	Fusagasuga	Sardinas	Finca	\$ 480.000.000	8,96	240,00
2	3192337084	Faustino Gordillo	Fusagasuga	Santa Rosa	Finca	\$ 300.000.000	9,60	50,00
3	3102132851	Jose Anzola	Fusagasuga	Chinauta - San Pablo	Finca	\$ 420.000.000	8,96	125
4	3115342272	Oscar Pachon	Fusagasuga	Guavio	Finca	\$ 250.000.000	8,00	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 encontraron cinco ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:

ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGA VEREDA LA PUERTA												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								AREA (m²)	VALOR (m²)	AREA (m²)	VALOR / m²	VALOR TOTAL
1	3016333745	María Camila	FUSAGASUGA	LA PUERTA	Finca	\$ 3.400.000.000,00	\$ 3.230.000.000,00	18.000	\$ 137.778	508,00	GLOBAL	\$ 750.000.000
2	3107611100	Cecilia Padilla	FUSAGASUGA	LA PUERTA	Lote	\$ 360.000.000,00	\$ 355.000.000,00	2.721	\$ 130.467	0,00	\$ -	\$ -
3	3174428506	Martha Rueda	FUSAGASUGA	LA PUERTA	Finca	\$ 1.800.000.000,00	\$ 1.620.000.000,00	6.900	\$ 155.072	600,00	GLOBAL	\$ 550.000.000
4	3152238779	Giovany Ramirez	FUSAGASUGA	LA PUERTA	Lote	\$ 1.700.000.000,00	\$ 1.683.000.000,00	13.000	\$ 129.462	0,00	\$ -	\$ -
5	3152238779	Giovany Ramirez	FUSAGASUGA	LA PUERTA	Finca	\$ 3.450.000.000,00	\$ 3.415.500.000,00	23.000	\$ 137.087	350,00	GLOBAL	\$ 262.500.000
MEDIA ARITMETICA						\$ 137.973,10						
DESVIACION ESTÁNDAR						10.271,37	LIMITE SUPERIOR	\$ 148.244,46				
COEFICIENTE DE VARIACION						7,44%	LIMITE INFERIOR	\$ 127.701,73				
VALOR ADOPTADO / M²						\$138.000						

Unidad fisiográfica 2

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 encontraron cinco ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:

ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGA URBANO												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	BARRIO	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								AREA (m²)	VALOR (m²)	AREA (m²)	VALOR / m²	VALOR TOTAL
1	3143054738	Ana Hernández	Fusagasuga	Mirsellia	calle 2 - 28	\$ 85.000.000	\$ 83.050.000	72	\$ 875.694	0,00	\$ -	\$ -
2	3208074431	Finca Raiz	Fusagasuga	Porta Bello	Camera 24 A	\$ 270.000.000	\$ 243.000.000	68	\$ 926.471	150,00	\$ 1.200.000	\$ 180.000.000
3	3187231683	Caímen	Fusagasuga	Porta Bello	cañe 2-22G	\$ 75.000.000	\$ 67.500.000	72	\$ 937.500	0,00	\$ -	\$ -
4	3138298115	Carlos	Fusagasuga	Villa patria	Calle 19-39	\$ 330.000.000	\$ 297.000.000	84	\$ 883.929	165,00	\$ 1.350.000	\$ 222.750.000
5	3187952711	hemado covaita	Fusagasuga	Villa patria	calle 20 -39	\$ 350.000.000	\$ 325.500.000	112	\$ 856.250	280,00	\$ 820.000	\$ 229.600.000
MEDIA ARITMETICA						\$ 895.968,72						
DESVIACION ESTÁNDAR						34.600,58	LIMITE SUPERIOR	\$ 930.569,30				
COEFICIENTE DE VARIACION						3,86%	LIMITE INFERIOR	\$ 861.368,15				
VALOR ADOPTADO / M²						\$861.500						



Unidad fisiográfica 3

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, encontraron cuatro ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:

ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGA - PROTECCION												
ITEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACION - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (HA)	VALOR (HA)	ÁREA (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL
1	3186262853	Ellana Ordoñez	Fusagasuga	Sardinas	Finca	\$ 480.000.000,00	\$ 432.000.000	8,96	\$ 32.946.429	240,00	\$ 570.000	\$ 136.800.000
2	3192337084	Fausino Gordillo	Fusagasuga	Santa Rosa	Finca	\$ 300.000.000,00	\$ 285.000.000	9,60	\$ 27.864.583	50,00	\$ 350.000	\$ 17.500.000
3	3102132851	Jose Anzola	Fusagasuga	Chinaulta - San Pablo	Finca	\$ 420.000.000,00	\$ 378.000.000	8,96	\$ 31.724.330	125,00	\$ 750.000	\$ 93.750.000
4	3115342272	Oscar Pachon	Fusagasuga	Guavio	Finca	\$ 250.000.000,00	\$ 237.500.000	8,00	\$ 29.687.500	0,00	\$ -	\$ -
MEDIA ARITMETICA						\$ 30.555.710,57						
DESVIACION ESTÁNDAR						2.241.811,78	LIMITE SUPERIOR	\$ 32.797.522,35				
COEFICIENTE DE VARIACION						7,34%	LIMITE INFERIOR	\$ 28.313.898,79				
VALOR ADOPTADO / HA						\$ 32.797.500,00						

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:

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

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Unidad fisiográfica 1

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR TERRENO/M2
1	LA PUERTA	Finca	\$ 137.778
2	LA PUERTA	Lote	\$ 130.467
3	LA PUERTA	Finca	\$ 155.072
4	LA PUERTA	Lote	\$ 129.462
5	LA PUERTA	Finca	\$ 137.087
PROMEDIO			\$ 137.973
DESVIACION ESTÁNDAR			10.271
COEF DE VARIACION			7,44%
LIMITE SUPERIOR			\$ 148.244,46
LIMITE INFERIOR			\$ 127.701,73

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



UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD		VALOR
U.F. 1	Metro cuadrado	m ²	\$138.000

Unidad fisiográfica 2

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR TERRENO/M2
1	Marsella	calle 2 - 26	\$ 875.694
2	Porta Bello	Carrera 24 A	\$ 926.471
3	Porta Bello	calle 2-22G	\$ 937.500
4	Villa patricia	Calle 19-39	\$ 883.929
5	Villa patricia	calle 20 -39	\$ 856.250
PROMEDIO			\$ 895.968,72
DESVIACION ESTÁNDAR			34.601
COEF DE VARIACION			3,86
LIMITE SUPERIOR			\$ 930.569
LIMITE INFERIOR			\$ 861.368

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

17

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

En donde:

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

Para el desarrollo de este ejercicio, se utilizó como valor de terreno urbanizado, \$861.500 m², el cual corresponde al valor del límite inferior del mercado inmobiliario del sector dadas las características normativas aplicables al inmueble objeto de estudio del estudio de mercado relacionado.



PREDIO TCBG-4-042

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

EJERCICIO PARA LOTEO

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

EJERCICIO PARA LOTEO		
$V.T.B = \%O \left\{ \frac{VTU}{1 + g} - CU \right\}$	%O Porcentaje de Ocupación	55%
	VTU Valor Terreno Urbanizado	\$ 861.500
	CU Costos de Urbanismo	\$ 108.000,00
	g Ganancia por Urbanizar	7%
V.T.B. Valor de Terreno en Bruto		\$383.427
V.T.B. Valor de Terreno en Bruto Adoptado		\$383.000

Nota: El índice de ocupación esta de conformidad con el Acuerdo 29 de 2001 Por medio del cual se adopta el "Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Fusagasugá", se aprueba en toda su extensión el documento técnico de soporte y los planos generales y se determinan sus componentes y contenidos. - Art 214, El porcentaje de utilidad o ganancia adoptado de Construdata.

Se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD	VALOR
U.F.2	Metro cuadrado m ²	\$383.000



Unidad fisiográfica 3

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR TERRENO/HA
1	Sardinas	Finca	\$ 32.946.429
2	Santa Rosa	Finca	\$ 27.864.583
3	Chinauta - San Pablo	Finca	\$ 31.724.330
4	Guavio	Finca	\$ 29.687.500
PROMEDIO			\$ 30.555.711
DESVIACION ESTÁNDAR			2.241.812
COEF DE VARIACION			7,34
LIMITE SUPERIOR			\$ 32.797.522
LIMITE INFERIOR			\$ 28.313.899

De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el valor del límite superior encontrado en la zona dadas las características de topografía y cercanía al perímetro urbano, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.3	Hectárea	Ha	\$32.797.500
	Metro cuadrado	m ²	\$3.279

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad fisiográfica 1

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



PREDIO TCBG-4-042

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

Oferta 3: Finca sobre la vía Panamericana, vereda La Puerta, Tramo Fusa - Melgar, topografía plana a ligeramente plana, con una construcción de 600 m². La finca cuenta con disponibilidad de servicios públicos. Fuente: información verificada en campo.

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

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

20

Unidad fisiográfica 2

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

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

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

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

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



Unidad fisiográfica 3

Oferta 1: Finca que colinda con el río Cuja, cuenta con una topografía ondulada, acceso por vía veredal, cuenta con dos construcciones de un nivel, servicios de acueducto veredal y energía eléctrica, también cuenta con una zona boscosa en el pie de monte. Fuente: información verificada en campo.

Oferta 2: Finca la cual cuenta con nacederos de Agua, zonas boscosas, acueducto veredal, tiene acceso por una vía veredal en afirmado y una construcción habitacional. Fuente: información verificada en campo.

Oferta 3: Finca con terreno quebrado y áreas boscosas, cuenta con dos potreros en pastos con topografía inclinada, cuenta con abastecimientos de agua desde el río con el cual alindera, cuenta con una construcción grande en buen estado para vivienda. Fuente: información verificada en campo.

Oferta 4: Finca de terreno Ondulado, cuenta con acueducto veredal y energía eléctrica, no tiene ningún tipo de construcción, zona forestal de 4 Ha aproximadamente. Fuente: información verificada en campo.

21

10.3. SERVIDUMBRES

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

10.4. ZONAS DE PROTECCION

El predio objeto de avalúo presenta zonas de protección dentro del área requerida con un área de 1.282,92 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido seco, con pendiente mixta (plana – ondulada), el uso actual corresponde comercial, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a zona de protección.

11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCIONES

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

El predio objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI

El predio objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.



12. CÁLCULOS VALOR ANEXOS

12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

El predio objeto de adquisición predial no presenta construcciones anexas.

12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI

El predio objeto de adquisición predial no presenta construcciones anexas.

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
Cobertura en pastos naturales	6.523,78	m ²	\$245



14. CONSIDERACIONES GENERALES

- El predio presenta una ubicación con frente sobre la vía nacional que conduce de la ciudad de Bogotá al municipio de Girardot, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El predio esta ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo urbanístico campestre, el sector cuenta con todos los servicios públicos.
- El predio presenta un topografía definida como mixta (30% plana y 70% ondulada).
- El predio objeto de avaluo no presenta servidumbres en el area requerida.
- El predio objeto de avalúo presenta zonas de protección dentro del área requerida con un área de 1.282,92 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido seco, con pendiente mixta (plana – ondulada), el uso actual corresponde comercial, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a zona de protección.
- 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.
- Aclaramos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.




15. RESULTADO DE AVALÚO


DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m2	4926,34	\$ 138.000	\$ 679.834.920
TERRENO U.F.2	m2	822,01	\$ 383.000	\$ 314.829.830
TERRENO U.F.3	m2	1282,92	\$ 3.279	\$ 4.206.695
TOTAL TERRENO				\$ 998.871.445
CULTIVOS Y ESPECIES				
Cobertura en pastos naturales	m2	6523,78	\$ 245	\$ 1.598.326
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 1.598.326
TOTAL AVALUO				\$ 1.000.469.771

TOTAL AVALÚO: MIL MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS SETENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.000.469.771,00).

Bogotá, D.C., 28 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



16. DOCUMENTOS ANEXOS
16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



VISTA GENERAL



ENTORNO



VISTA GENERAL



CULTIVOS Y ESPECIES

ESPECIES



ESPECIES





16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO

	FORMATO EXPEDICION CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANISTICO	Código: FO-DI-0XX
	PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO	Versión: 1
		Página: 1 de 15
Elaboró: Profesional Universitario MECI-CALIDAD	Revisó: Secretario de Planeación Profesional Universitario	Aprobó: Comité MECI - CALIDAD - Alcalde

FECHA: 03 DE MARZO DE 2021

RADICACION: 28856

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO	
Propietario: VELASQUEZ * MARTHA HELENA Número Catastral: 00-02-0004-0186-000 Número Matrícula Inmobiliaria: 157-25736 Área del predio: 106.727 m ² Área construida: 1.501 m ² Clasificación del Suelo: PARQUE ACTIVIDAD ECONOMICA - 2R Localización: VEREDA OCHARAL Dirección: VILLA DIANA HOY SAN LUIS Datos del solicitante: CONSORCIO RUTA 40 Número de recibo: 08-2019018308	
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	
AFECCIONES HIDRICAS Ronda Hídrica:	Solicitar concepto de la Corporación Autónoma Regional Cundinamarca -CAR, para ser categoriada el 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 anchura, 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.
AFECCIONES VIALES Plan Vital:	<p style="text-align: center;">VIA PANAMERICANA</p> <ol style="list-style-type: none"> Faja de retiro forzosa desde borde de vía (Ley 1228 de 2008). Arteriales o de primer orden: Las vías que conforman el sistema Nacional de Carreteras o red vía Nacional, 60 metros. Franja de aislamiento (Decreto 4099 de 2008), 05 metros. Calzada de desaceleración de ingreso al predio (Decreto 4099 de 2008), 05 metros. <p style="text-align: center;"><small>0042 (23/04)</small></p> <p>NOTA: SE DEBE PARAMENTAR NIMMO 33 MTS A PARTIR DEL SEJE DE LA CALZADA EXTERNA DE LA VIA PANAMERICANA</p>



	FORMATO EXPEDICION CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANISTICO	Código: FO-DI-0XX
	PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO	Versión: 1 Página: 2 de 15
Elaboró: Profesional Universitario MECI-CALIDAD	Revisó: Secretario de Planeación Profesional Universitario	Aprobó: Comité MECI - CALIDAD - Alcalde

FECHA: 03 DE MARZO DE 2021

RADICACION: 26956

	<p>Por otro lado, también colinda con vía Departamental</p> <p>VIAS V-4 VIAS DEPARTAMENTALES</p>
ÁREAS DE RESERVA O ZONA DE PROTECCIÓN:	<p>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, 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>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; en caso de riesgo o amenaza podrán ser canalizados y rectificados 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 rellenados.</p> <p>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.</p> <p>A) Se establece como ronda un ancho no inferior de treinta (30) metros paralelos al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de ríos y quebradas en zonas urbanas no desarrolladas.</p> <p>B) Se establece como ronda un ancho no inferior de quince (15) metros paralelos al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de quebradas en zonas urbanas desarrolladas.</p> <p>C) Se establece como ronda un ancho no inferior de diez (10) metros paralelos al nivel máximo de aguas a cada lado de las escorrentías naturales de los terrenos en zonas urbanas no desarrolladas.</p> <p>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 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>Artículo 179. USOS. En las zonas de protección de los recursos hídricos se permiten los siguientes usos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 afecta la permeabilidad de los suelos y las cadenas ecológicas.
PATRIMONIO DE INTERES CULTURAL:	NINGUNA
OTRAS AFECTACIONES:	NINGUNA
OBSERVACIONES	
<ul style="list-style-type: none"> • Dar 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) y/o Decretos que lo reglamentan. • El presente concepto es de carácter informativo. No constituye un permiso de funcionamiento. Ni otorga derechos ni obligaciones al posesionario. (Numeral 3 Artículo 51 del Decreto 1469 de 2010, recogido por el Decreto 1077 de 2015). • Si este concepto de uso del suelo permite una actividad comercial deberá cumplir con lo siguiente: <ol style="list-style-type: none"> a. Los requisitos exigidos en la ley 232 del 95. b. La actividad comercial se deberá desarrollar en el interior del establecimiento y no en el espacio público. • Los usos que se puedan ejercer en el predio son las autorizadas por la respectiva licencia de construcción. • Predio parcialmente construido. • Se debe anexar la factibilidad de la Agencia Nacional de Infraestructura (ANI), sobre la ampliación del tercer carril de la 	



	FORMATO EXPEDICION CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANISTICO	Código: FO-DI-0XX
	PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO	Versión: 1
		Página: 3 de 15
Elaboró: Profesional Universitario MECI-CALIDAD	Revisó: Secretario de Planeación Profesional Universitario	Aprobó: Comité MECI - CALIDAD - Alcalde

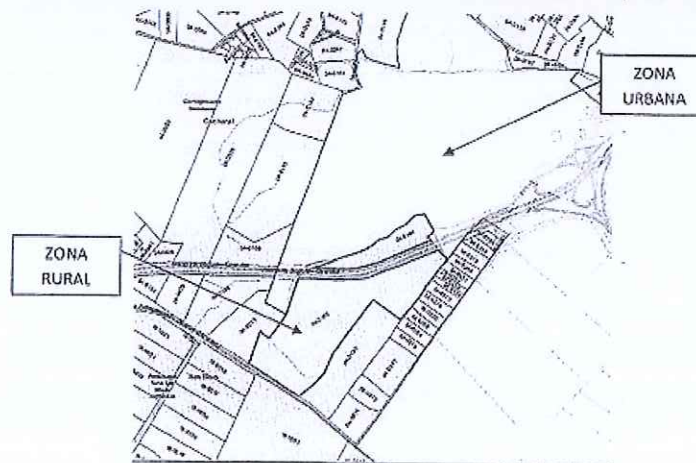
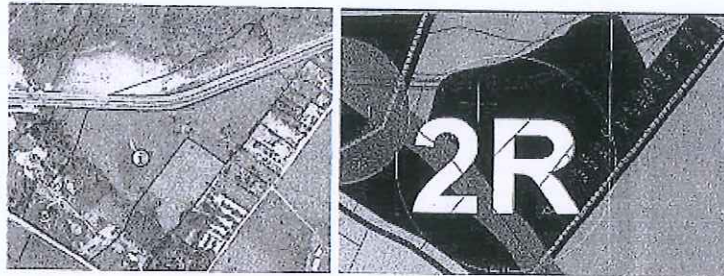
FECHA: 03 DE MARZO DE 2021

RADICACION: 26856

Autopista Bogotá – Girasol, sobre la posible afectación a su predio.

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

FOTOGRAFIA AEREA DEL PREDIO DE ESTUDIO





	FORMATO EXPEDICION CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANISTICO	Código: FO-DI-0XX
	PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO	Versión: 1
		Página: 3 de 15
Elaboró: Profesional Universitario MECI-CALIDAD	Revisó: Secretario de Planeación Profesional Universitario	Aprobó: Comité MECI - CALIDAD - Alcalde

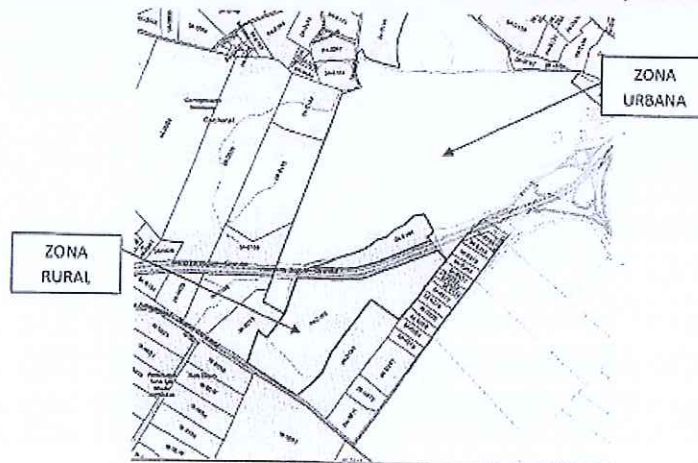
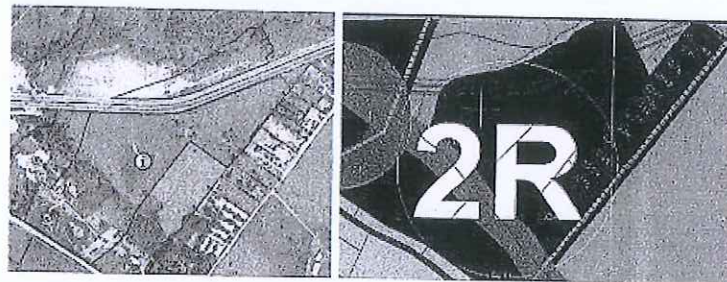
FECHA: 03 DE MARZO DE 2021

RADICACION: 26856

Autopista Bogotá - Girardot, sobre la posible afectación a su predio.

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

FOTOGRAFIA AEREA DEL PREDIO DE ESTUDIO





	FORMATO EXPEDICION CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANISTICO	Código: FO-DI-0XX
	PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO	Versión: 1
		Página: 5 de 15
Elaboró: Profesional MECI-CALIDAD	Universitario	Revisó: Secretario de Planeación Profesional Universitario
		Aprobó: Comité MECI - CALIDAD - Alcalde

FECHA: 03 DE MARZO DE 2021

RADICACION: 26856

Índice de Ocupación máximo:	50 %.
Índice de construcción:	autorregulable
Cesiones Tipo A:	25%
Área mínima del lote	2 hectáreas
Aislamientos	Sobre vías 15.00 metros. Sobre predios vecinos 10.00 metros
Trazado vial	
El sistema vial está determinado por la vía del plan vial. Variante de la Autopista Panamericana y la vía regional de Arboletes - Novillero - Autopista Panamericana, Diagonal 19. Por el tipo de uso, la afectación de dos vías conectivas sentido oriente - occidente que comunican las vías del plan vial y la autopista y actúan como vías de acceso a los diferentes sectores del desarrollo, interconectan el sistema vial principal con el local, garantizando la permeabilidad vial y su conectividad con las tramas urbanas existentes en el sector.	
Ancho de vías	
Local:	12 a 16 m
Vías conectivas:	22 a 30 m
Vías Plan Vial:	47 a 100m.
Espacios Libres y Equipamientos.	
Dos tipos de espacios conforman el sistema de espacios abiertos propuesto:	
- Parques Regional contemplativo y recreativo	
- Zona de Protección Ambiental	
- Parque Centenario	
- Plazas.	
- Senderos ecológicos y peatonales	
PARAGRAFO No 5: Las zonas o áreas susceptibles de participación en plusvalía por decisiones sobre localización de actividades, infraestructuras y equipamientos básicos. Obras Públicas, mejor aprovechamiento, las determinaciones de los tratamientos y actuaciones urbanísticas aplicables a cada área urbana y en general a todas las políticas e instrumentos relativos al uso del suelo se determinarán con precisión de acuerdo a los estudios y afectaciones que resulten por los planes parciales.	
3) USOS INDUSTRIALES	
3.1. INDUSTRIA TIPO 1	
Hace referencia a establecimientos compatibles y complementarios con el uso residencial, no producen incomodidades en el tráfico, no generan mayores impactos ambientales, ni requieren mas de 15 Kw para la operación de sus maquinarias, y no ocupan más de 5 empleados.	
Figuran entre otros los siguientes:	
A) Panaderías	
B) Zapaterías	
C) Artesanías	
D) Sastreías	
3.2. INDUSTRIA TIPO 2	
Es aquella que produce mayores impactos urbanos y genera una mayor contaminación a la atmósfera y a las aguas; trabaja con productos inflamables, producen polvo y generan ruido por encima de los 60 decibelios. De ninguna manera se permitirá que estas actividades usufructen el espacio público para su funcionamiento, por lo que requiere instalaciones especiales y una localización especial.	
Figuran entre otras:	
A) Carpinterías.	
B) Ebanisterías	
C) Aserraderos	
D) Fábricas menores de alimentos y textiles.	
E) Talleres de metalmecánica y ornamentación.	
F) Fábrica de Acrílicos y Plásticos.	
3.3. INDUSTRIA TIPO 3	
Son las industrias que por su magnitud y por el grado de impactos que generan, requieren de una localización particular, una infraestructura especial y áreas de aislamiento ambiental respecto a las demás construcciones para no generar molestias. Requieren de un concepto especial de la oficina de planeación para su localización, diseño, estructura física y manejo de impactos ambientales y urbanos. Deben ceñirse a patrones de producción limpios y deben contar con las respectivas licencias ambientales, emitidas por la CAR o la correspondiente autoridad ambiental.	



	FORMATO EXPEDICIÓN CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANÍSTICO		Código: FO-DI-0XX
	PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO		Versión: 1
			Página: 6 de 15
Elaboró: Profesional MEC-CALIDAD	Universitario	Revisó: Secretario de Planeación Profesional Universitario	Aprobó: Comité MECI – CALIDAD - Alcalde

FECHA: 03 DE MARZO DE 2021

RADICACION: 26856

Entre este tipo de industrias aparecen las siguientes:

- A) Fábrica de baldosines, prefabricados de concreto y otras que utilicen el cemento como materia prima.
- B) Fábrica de ladrilla, tejas y materiales de cerámica.
- C) Fábrica de alimentos concentrados para animales.
- D) Sitos de secamiento
- E) Tostadoras
- F) En general industrias con alta producción de ruidos, olores, aguas residuales, residuos sólidos y todo tipo de gases tóxicos.
- G) Otras que a juicio de la Oficina de Planeación merezcan este tratamiento.

La zona industrial Tipo 3, se ubicará en el Parque de Actividad Económica de acuerdo a los planos de zonificación de uso del suelo urbano y rural (Ver planos No 12 y 13)

3.4 USOS CONDICIONADOS DE INDUSTRIA TIPO 3 (I-3)

A) ESTACIONES DE SERVICIO Y EXPENDIO DE COMBUSTIBLE:

Los proyectos para la construcción de estaciones de servicios deberán cumplir los siguientes requisitos:
Deberá presentar una solicitud de uso con licencia especial, acompañada de anteproyecto de distribución a una escala mínima de uno de loscientos (1:200), donde se indicarán las entradas y salidas, dependencias cubiertas y espacios libres para estacionamiento de vehículos. Este proyecto será sometido a consideración de la Junta de Planeación Municipal.

El establecimiento deberá estar ubicado a lo largo de las vías del Plan Vial (V-0, V-1, V-2 o V-3) o vías principales.

No se permitirá su ubicación, en la intersección de una vía V-0 o V-1 con una V-1, V-2, V-3 ni de una V-2 con otra V-2

No se permitirá su ubicación en manzanas donde existan edificios diseñados, construidos y utilizados para hospitales, clínicas, bibliotecas, pólizas, escuelas, colegios y teatros o uso recreacional, ni a cincuenta (50) metros de los linderos de predios con estos usos.

En las zonas de vivienda, se podrá construir una estación de servicios, cada mil (1000) metros, tomadas en el mismo sentido de la vía; se permitirá la construcción a una distancia hasta de quinientos (500 m) metros; cuando estén aislados por un separador central de la vía

En las zonas de comercio, a nivel sector, se permitirán estaciones de servicios como uso anexo al estacionamiento de automóviles.

Las distancias mínimas entre las islas de surtidores y la línea de demarcación, será de quince (15 m) metros para las vías V-1 y V-2; de diez (10 m) metros para las vías V-3 y de seis (6 m) metros para las demás.

Las islas de los surtidores tendrán un ancho no menor de un (1 m) metro, con una separación mínima de seis (6 m) metros de los linderos del predio.

Se deberá prever un área libre para estacionamiento de vehículos, en una proporción de cuatro (4) espacios para cada servicio de lavado.

Contarán con un andén de uno punto veinte (1.20 m) metros como mínimo, interrumpiéndolo solamente en la entrada y salida de vehículos.

Los tanques de almacenamiento de combustibles, depósitos de materiales inflamables, colocación de motores y compresores, se ubican con una separación, de los linderos de las propiedades vecinas, de seis (6 m) metros como mínimo.

Sin perjuicio de las disposiciones aquí contenidas, deberán cumplir con las normas de seguridad y salubridad nacionales, departamentales y nacionales vigentes sobre la materia.

Los proyectos para la construcción de estaciones de servicios deberán cumplir los requisitos exigidos por el Ministerio de Minas y Energía, mediante su Decreto Ley 1521 de Agosto 04 de 1999 y demás normas concordantes.

B) EXPENDIOS DE GAS

En atención al principio de precaución, queda condicionada la actividad de expendio para la venta de gas en cilindros, dentro de zonas residenciales, institucionales, recreativas, culturales y deportivas, obedeciendo su ubicación a las restricciones de uso.

Para las zonas permitidas se tendrá en cuenta lo establecido en la Ley 142 de 1994, de la Superintendencia de Servicios Públicos, Resolución 074 de 1996 de la Comisión de Regulación de Energía y Gas CREG y la Resolución 20505 de 1997 del Ministerio de Minas y Energía, por la cual se reglamenta el expendio, manejo y distribución del gas propano.

SECCIÓN 4: ÁREAS DE COMERCIO

DEFINICIÓN: Zonas en las que se permite como uso principal las actividades de comercio y que para este Acuerdo se determinan de la siguiente manera:

1. AREAS COMERCIALES TIPO 1 (C-1)
2. AREAS COMERCIALES TIPO 2 (C-2)
3. AREAS COMERCIALES TIPO 3 (C-3)
4. COMERCIO TIPO 3 (C-3) ESPECIAL

ARTICULO 217. AREAS COMERCIALES TIPO 1 (C-1)

Definición: Es aquel comercio que no genera mayores impactos tanto ambientales como urbanos, no requieren concentración ni permanencia de flujos peatonales y vehiculares, y no producen ruidos ni olores contaminantes, pertenecen a este tipo la mayoría del comercio de cobertura local o barrial. En la totalidad de los casos, no pueden superar un área de construcción mayor a 60 m²; su ubicación se encuentra definida dentro del plano de Zonificación de Usos del Suelo Urbano (Ver plano No 13).



	FORMATO EXPEDICION CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANISTICO		Código: FO-DI-0XX
	PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO		Versión: 1
			Página: 7 de 15
Elaboró: Profesional Universitario MECI-CALIDAD	Revisó: Secretario de Planeación Profesional Universitario	Aprobó: Comité MECI - CALIDAD - Alcalde	

FECHA: 03 DE MARZO DE 2021

RADICACION: 26856

Usos principales:	comercio tipo 1.
Usos complementarios:	vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar
Usos condicionados:	Institucional 1.
Usos prohibidos:	Centros comerciales y los no mencionados
Cesiones Tipo A:	25%
Área mínima local:	15 M2 servicios públicos básicos independientes.

Para la definición de las normas urbanísticas, en cada uno de los casos, se deberán tener en cuenta las determinadas para las áreas de desarrollo habitacional en la respectiva densidad donde ubique el proyecto.

ARTICULO 170. DEFINICIÓN DE USOS POR TIPO DE ESTABLECIMIENTOS.

Para efectos de racionalización del ordenamiento urbano las actividades de la comunidad y los correspondientes usos del suelo se clasificarán con base en cuatro actividades básicas:

- 1) Vivienda.
- 2) Comercio.
- 3) Industrial.
- 4) Equipamiento Institucional y servicios a la comunidad.

Cada una de las actividades básicas descritas anteriormente se clasificarán en grupos afines para efectos de reglamentar sus patrones de ocupación y localización.

La Alcaldía Municipal, previo estudio de la Oficina de Planeación Municipal, determinará mediante Resolución el grupo de clasificación correspondientes a actividades no especificadas en la presente normativa, así mismo se prohibirá cualquier uso del suelo urbano que se considere nocivo para la conservación del medio ambiente, la seguridad social, la moral y la salud.

2) USOS COMERCIALES

Se define como tal, aquellos establecimientos destinados a la venta, distribución y/o intercambio de bienes, productos o servicios. Para efectos de la localización y control de impactos el comercio se clasifica de la siguiente manera:

2.1. COMERCIO TIPO 1 (C-1)

Se refiere al comercio que no genera mayores impactos tanto ambientales como urbanos, no requieren concentración ni permanencia de flujos peatonales y vehiculares, y no producen ruidos ni olores contaminantes, pertenecen a este tipo la mayoría del comercio de cobertura local o barrio. En la totalidad de los casos, no pueden superar un área de construcción mayor a 60 m2. Pertenecen a esta clasificación las siguientes actividades:

A) VENTA DE BIENES

1. Para la venta al detal de artículos y comestibles de primera necesidad: frutas, pan, víveres, bebidas, periódicos, cafetería, lácteos, carnes, salsería, rancho, flores (sin consumo), tiendas, comidas rápidas.
2. Venta de artículos de consumo doméstico: droguerías, papelerías, misceláneas.
3. Elaboración casera de alimentos: galletas, panqués, arequipe, cocadas, dulces, pan casero, arepas, tamales.

B) VENTA DE SERVICIOS

1. Venta de servicios personales: sastrerías, modisterías, peluquerías, salones de belleza, lavanderías, remontadoras de calzado.
2. Servicios técnicos y profesionales: estudios fotográficos, turismo, estudios de profesionales, servicios médicos, odontológicos, veterinarios.

2.2. COMERCIO TIPO 2 (C-2)

Son aquellos establecimientos compatibles con la vivienda, que por su propia actividad generan algún impacto, tal como: congestión de tránsito, ruidos, olores. Del tipo 2 en adelante aparece principalmente el comercio de cobertura sectorial o de comuna. Pertenecen a este grupo los locales con áreas mayores a 60 m2. Para efectos de los centros comerciales se contabilizará el total del área de los locales que lo conforman y no cada uno por separado. A este grupo pertenecen entre otras las siguientes actividades:

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

2.3. COMERCIO TIPO 3 (C-3)

Son los establecimientos que debido a la magnitud de sus instalaciones y la generación de altos impactos, requieren de una localización especial.



	FORMATO EXPEDICION CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANISTICO	Código: FO-DI-0XX
	PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO	Versión: 1
		Página: 8 de 15
Elaboró: Profesional Universitario MECI-CALIDAD	Revisó: Secretario de Planeación Profesional Universitaria	Aprobó: Comité MECI - CALIDAD - Alcalde

FECHA: 03 DE MARZO DE 2021

RADICACION: 26856

Venta de bienes:

A. Servicio automotriz, talleres, servitecas, talleres eléctricos, lavautos, pintura y latonería, estaciones de servicio (Con permiso especial de la Oficina de Planeación)

B. Venta y exhibición de vehículos y maquinaria

C. Venta de muebles

D. Grandes bodegas de almacenamiento y depósito.

E. Graneros

F. Ornamentación, chatarrerías, reciclaje. (Con permiso especial de la Oficina de Planeación)

Venta de Servicios:

A) Canchas de tenis

B) Funerarias, salas de velación.

C) Cementerios.

D) Recreativos: cines, tabernas, juegos de mesa, billares, discotecas.

E) Griles, bares, cantinas.

F) Casas de lenocinio, striptease. Teniendo en cuenta para tal fin lo fallado en la tutela 005 de 1998 del Juzgado segundo Penal Municipal.

G) Moteles, estaderos, amblados y similares, según reglamentación Nacional.

H) Galeras, Hipódromos, Kartódromos, Autódromos.

2.4 USOS CONDICIONADOS DE COMERCIO TIPO 3 (C-3)

A) NORMAS ESPECIALES PARA TALLERES Y LAVADEROS DE AUTOS

Todo taller de mecánica, ornamentación, latonería, carpintería, tapizado, pinturas o similares, deberá cumplir las siguientes normas mínimas para obtener licencia de funcionamiento:

A. Contar con un sistema de recolección y disposición de residuos de grasas, aceites, combustibles, sin verterlos al alcantarillado sanitario o de aguas lluvias. Además se espondrán trampas de grasa y desarenadores en los vertederos o desagües.

B. Disponer de servicios sanitarios higiénicos eficientes y suficientes para los trabajadores. Un servicio completo (oínal, lavamanos e inodoro por cada diez (10) operarios o trabajadores).

C. El predio ocupado debe contar con muros de cerramiento con altura mínima de tres punto cincuenta (3.50 m) metros, dando el tratamiento de acabado a la fachada.

D. El predio debe contar con un área libre, no menor de ciento cincuenta metros cuadrados 150 M2.

E. Ningún taller, podrá laborar antes de las siete de la mañana (7:00 a.m.), ni después de las siete de la noche (7:00 p.m.). Esta disposición se extiende a toda actividad industrial o artesanal que produzca algún tipo de molestia al uso principal o complementaria de la zona donde la industria se ubique.

F. Todo taller donde utilicen combustibles, deberá cumplir con las disposiciones vigentes, además estar sujeto a la inspección, vigilancia y control del Cuerpo de Bomberos de la ciudad, el cual indicará lo referente al número y lugar de ubicación de los extinguidores, demás requerimientos y aplicará su reglamento.

G. Ningún taller, pequeña industria o artesanía, podrá extender su área de trabajo a la vía o espacio público.

H. Los pisos de talleres mecánicos o similares deberán ser pavimentados y con desagües.

I. Los talleres existentes actualmente en el área urbana, deberán ajustarse a estas normas. La oficina de Planeación les dará un plazo prudencial para efectuar las obras necesarias.

J. Al local se le deberá acondicionar aislamiento acústico.

Se podrá que el uso se permitirá cuando no ocasione molestias o problemas a los vecinos tales como: ruidos, polvo, olores, vibraciones, etc.

B) CASAS DE LENOCINIO O ZONAS DE TOLERANCIA:

Para la ubicación de las casas de lenocinio o zonas de tolerancia se deberán tener en cuenta las siguientes determinantes:

1) Que el establecimiento destinado para esta actividad no esté ubicado en área de:

- Plazas
- Carreteras
- Vías principales
- Líneas férreas
- Parques
- Oficinas públicas
- Zonas residenciales

2) A una distancia mínima de quinientos (500) metros de:

- Los templos destinados al culto
- Establecimientos de educación
- Hospitales
- Clínicas
- Puestos de salud
- Asilos
- Cuarteles

33



	FORMATO EXPEDICION CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANISTICO	Código: FO-DI-0XX
	PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO	Versión: 1
		Página: 9 de 15
Elaboró: Profesional Universitario /MECI-CALIDAD	Revisó: Secretario de Planeación Profesional Universitaria	Aprobó: Comité MECI - CALIDAD - Alcalde

FECHA: 03 DE MARZO DE 2021

RADICACION: 26856

- Cárceles
- Fábricas
- Establecimientos comerciales
- Jardines infantiles
- Salas cunas.

Para esta clasificación se tendrán en cuenta los siguientes negocios:

- Grúas
- Whiskerías
- Coreográficos
- Casas de Inocenio
- Todos aquellos que realicen esta actividad.

Para el funcionamiento de casas de inocenio o zonas de tolerancia deberán cumplir los requisitos exigidos mediante el Decreto 1088 de julio 21 de 1986. (Código de Policía de Cundinamarca) en su Título IV, capítulo I, Artículos 141 al 152 y demás normas concordantes, teniendo en cuenta la previa concertación con las comunidades de incidencia en su entorno para las alternativas que se presenten en el sustento técnico de este proyecto (Chinuela sector del botadero de basuras, Quebrada el Jordán entrada Vereda La Palma, Jordán Bajo entrada la Urbanización El Edén, Vía al Cuja, Calle del Arroyo Via El Novillero, Via El Resguardo)

C) DE LAS FUNERARIAS

Definición:
Funeraria es el establecimiento destinado a la prestación de servicios mortuorios o de exequias con o sin preparación de cadáveres.
Es competencia de la Oficina de Planeación expedir el certificado de ubicación y aprobar la construcción de las edificaciones destinadas a este uso, previo cumplimiento de los requisitos que a continuación se establecen.

Localización:
Las funerarias podrán ubicarse como uso restringido en las zonas de actividad múltiple.

PARÁGRAFO 1: No podrán ubicarse a menos de cien metros (100m) de anfiteatros, centros médicos, hospitalarios o asistenciales, ni en pasajes o centros comerciales, zona de circulación privada ni en pasajes públicos peatonales.

Requisitos:

1. Las funerarias con preparación de cadáveres deberán tener un área mínima construida de sesenta metros cuadrados (60 M2) y veinte metros cuadrados (20 M2) adicionales para cada vehículo mortuario.
2. Las funerarias sin preparación de cadáveres deberán tener un área mínima construida de cuarenta metros cuadrados (40M2) y veinte metros cuadrados (20 M2) adicionales para cada vehículo mortuario.
3. En ambos casos las funerarias deben estar provistas de una sala de recepción y un salón interno de exhibición de cajas mortuorias, en ningún caso estas quedarán a la vista del público.
4. Las funerarias con preparación de cadáveres deben tener ventilación en forma natural o mecánica, aprobada por las autoridades sanitarias.

Disposiciones para su funcionamiento:
La obtención de la licencia de funcionamiento y demás procedimientos relativos a esta, se regirá por lo dispuesto en el Código de Policía y se tramitará ante la Secretaría de Gobierno y demás entidades competentes.

D) SALAS DE VELACION:

Definición:
Se entiende por servicio de Salas de Velación el establecimiento destinado a proveer las áreas necesarias para la velación de difuntos.
Es competencia de la Oficina de Planeación expedir el certificado de ubicación y aprobar la construcción de las edificaciones destinadas a este uso, previo cumplimiento de los requisitos que a continuación se establecen.

Localización:

1. Los servicios de las salas de velación podrán ubicarse como uso restringido en la Zona de Actividad múltiple.
2. También será uso restringido, pero podrán admitirse Salas de velación como servicio anexo a un templo, cementerio o jardín cementero siempre y cuando haga parte integral del complejo de servicios religiosos del mismo y cumpla con todos los demás requisitos.

PARÁGRAFO 2: Por ser uso restringido, La Oficina de Planeación hará un análisis de cada caso, y podrá hacer exigencias adicionales a las que se establecen en esta sección.

PARÁGRAFO 3: Cuando la localización de servicio, genere quejas de vecinos debidamente comprobadas, La Oficina de Planeación estudiará el caso y podrá hacer exigencias adicionales a las cuales deberán acogerse como requisito previo para tramitar la renovación de la licencia de funcionamiento.

Otros requisitos para la localización:

- a. Distancia mínima de cien metros (100 m) a clínicas, hospitales, centros de salud y educación. En ningún caso se permitirá el servicio de salas de velación, sobre la misma cuadrada en que este ubicada una de estas instituciones.
- b. Salida directa a la vía pública y en ningún caso a través de acceso a apartamentos, consultorios, oficinas, establecimientos comerciales, pasajes públicos, peatonales o zonas de circulación privadas diferentes a las del servicio.
- c. Los accesos no podrán ubicarse dentro frente a complejos viales de la ciudad tales como glorietas, pasos a desnivel, ni directamente sobre vías arteriales. La ubicación con respecto a la parte vial será de estudio específico por parte de la Oficina de Planeación que podrá exigir requisitos adicionales como vías de servicio y banquetas, para evitar conflictos viales.
- d. No colindar con propiedades destinadas al uso residencial ni estar situadas en edificios de apartamentos.

La colindancia con las propiedades anunciadas anteriormente será estudio específico por parte de la Oficina de Planeación en los casos



	FORMATO EXPEDICION CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANISTICO	Código: FO-DI-0XX
	PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO	Versión: 1
		Página: 10 de 15
Elaboró: Profesional Universitario MECI-CAUDAD	Revisó: Secretario de Planeación Profesional Universitaria	Aprobó: Comité MECI - CALIDAD - Alcalde

FECHA: 03 DE MARZO DE 2021

RADICACION: 26856

en que hacia el costado colindante se localicen actividades complementarias al servicio en áreas construidas para locales, parqueaderos, etc., en un frente menor de veinte metros (20 M), para permitir un aislamiento entre el servicio de las salas y la propiedad con uso residencial.

No se admitirá la ubicación de una sala de velación a una distancia menor de cien metros (100 M) con relación a otra ya en funcionamiento.

Requisitos para las construcciones.

Las construcciones destinadas a salas de velación deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. Área mínima construida de cien metros cuadrados (100 M2) por cada sala de velación la cual debe distribuirse en los siguientes espacios: zona común, zona familiar (para ubicación del ferozo), cuarto de descanso privado con baño que tenga un área mínima de quinientos metros cuadrados (15 M2).
2. Debe estar provista de servicios sanitarios independientes para damas y caballeros, en proporción suficiente al número de salas, con mínimo de dos (2) unidades completas para damas y una (1) para caballeros por cada sala. En caso de disponerse en un sitio unificado para todas las salas deberá mantenerse la misma relación.
3. En el caso que se plantee un acceso común para dos (2) o más salas de velación se deberán disponer de zonas de circulación de tres metros (3 M) de ancho o más dependiendo del número de estas, y las circulaciones deberán tener iluminación y ventilación directa de patios o del exterior. Esta circulación se incrementará a razón de cincuenta centímetros (50 cm) por cada sala adicional a las dos (2) primeras.
4. Debe cumplir los requisitos mínimos sobre iluminación, ventilación, patios, retiros, etc. La iluminación y ventilación de los espacios correspondientes a las salas debe ser directa de patios, vacíos o al exterior.
5. Deben estar provistas de las dotaciones higiénicas mínimas para la preparación y consumo de alimentos ligeros o bebidas no alcohólicas.
6. Disponer de oficina de administración y botiquín para primeros auxilios.
7. Disponer de un parqueadero integrado a la edificación con un mínimo de veinte (20) celosías de parqueo por cada sala de velación y una (1) celosía de parqueo por cada carro mortuorio. El parqueadero deberá tener entrada directa al interior de la edificación para permitir el desplazamiento con el ferozo por un acceso diferente al principal.
8. Cuando se trate de servicios de salas de velación anexo al templo que está ubicado en zona residencial, el número de parqueaderos dependerá del sector donde se ubique. Si el templo tiene solución de parqueaderos, estas se contabilizan para efectos de la aplicación de la exigencia. Si el templo está ubicado en zona comercial deberá cumplir con los parqueaderos establecidos en el numeral 7.
9. Cuando el Servicio de salas de velación se preste anexo al cementerio o jardín cementario existente, la determinación del número de parqueaderos por cada sala dependerá de las soluciones de parqueaderos existentes en el complejo. La utilización de estos para los otros servicios, la localización del establecimiento, la conformación del sector, y demás variables según el caso. Serán determinadas por la Oficina de Planeación con base en los anteriores parámetros. Los cementerios o jardines cementarios que se proyecten a partir de la fecha y que tengan este servicio, deberán cumplir con los parqueaderos que se establecen en el numeral 7.

Disposiciones para su funcionamiento.

La obtención de la licencia de funcionamiento de demás procedimientos relativos a esta, se regirá por lo dispuesto en el Código de Policía se tramitarán ante la Secretaría de Gobierno Municipal y las otras entidades competentes.

F) DISCOTECAS, BARES, CANTINAS, GRILLES, FUENTES DE SODA

Para el funcionamiento de discotecas, bares, cantinas, grilles, fuentes de soda, dentro del municipio de Fusagasugá se deberá cumplir con lo establecido en la Resolución Número 8321 de 1993 del Ministerio de Salud, de igual manera todos deberán contar con aislamiento acústico debidamente aprobada por la entidad ambiental correspondiente.

ARTICULO 251. EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS

Para la totalidad de las áreas urbanas, se exigen zona de estacionamiento en los siguientes casos:

- Cualquier obra nueva debe prever la existencia de áreas de estacionamiento, en caso de que las necesite.
- En caso de que se realicen ampliaciones, cuya área de intervención sea igual o mayor a la establecida en el presente artículo, deberán someterse al cumplimiento de las cuotas de estacionamiento necesarias.
- En caso de cambio de uso, las cuotas de estacionamientos, deben ajustarse a los requeridos por el (los) nuevo(s) uso(s).

ARTICULO 252. CUOTAS DE ESTACIONAMIENTOS

Las cuotas de estacionamiento son las establecidas a continuación:

USO	CLASIFICACIÓN	PRIVADO	PUBLICO
RESIDENCIAL	Estrato bajo, vivienda de interés social	1 por 6 unidades de vivienda	1 por 15 unidades de vivienda
	Estratos medios.	1 por 3 unidades de vivienda	1 por 8 unidades de vivienda
COMERCIO	Tipo 1	No requiere	No requiere
	Tipo 2	1 por cada 120 m ² construidos	1 por cada 120 m ² construidos
	Tipo 3	1 por cada 100 m ² construidos	1 por cada 100 m ² construidos



	FORMATO EXPEDICION CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANISTICO	Código: FO-DI-0XX
	PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO	Versión: 1 Página: 11 de 15
Elaboró: Profesional Universitario MECI-CALIDAD	Revisó: Secretaría de Planeación Profesional Universitario	Aprobó: Comité MECI - CALIDAD - Alcalde

FECHA: 03 DE MARZO DE 2021

RADICACION: 26856

ESPECIFICACIÓN	CARACTERÍSTICAS	MEDIDAS	OBSERVACIONES
INSTITUCIONAL	Tipo 4	1 por cada 80 m ² construidos	1 por cada 80 m ² construidos
	Tipo 1	1 por cada 120 m ² construidos	1 por cada 120 m ² construidos
	Tipo 2	1 por cada 100 m ² construidos	1 por cada 100 m ² construidos
	Tipo 3	1 por cada 80 m ² construidos	1 por cada 80 m ² construidos
INDUSTRIA	Tipo 1	1 por cada 140 m ² construidos	1 por cada 140 m ² construidos
	Tipo 2	1 por cada 120 m ² construidos	1 por cada 120 m ² construidos
	Tipo 3	1 por cada 100 m ² construidos	1 por cada 100 m ² construidos

NOTA: SE RECOMIENDA PROPONER UN PARQUEADERO POR CADA UNIDAD DE VIVIENDA

ARTICULO 253. PROVISION DE ESTACIONAMIENTOS
Las construcciones que no puedan prever los estacionamientos requeridos, no serán exoneradas de tal requisito, por ello deben optar por la construcción o compra de los cupos requeridos en un predio que no se ubique a mas de 500 m del inmueble. Este trámite lo pueden realizar los propietarios de manera individual o a través de asociación entre los interesados.

En las áreas de conservación urbanística y arquitectónica, la Secretaría de Planeación determinará los lugares permisibles para la localización de áreas y/o edificaciones de parqueo.

ARTICULO 254. DIMENSIONES MÍNIMAS PARA LOS ESTACIONAMIENTOS
Se puede dar la opción de que existan vehículos especiales que requieran de mayores medidas, tal eventualidad debe ser prevista. Estas áreas deben contar con una base de sustentación debidamente compactada, el piso debe estar adecuadamente señalado. Los estacionamientos deben prever adecuados sistemas de drenaje para evitar su inundación en casos de lluvia.

ARTICULO 255. ARBORIZACIÓN DE LAS ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO
Los estacionamientos exteriores deben contar con un mínimo de un árbol por cada 4 cupos de parqueo, deben utilizarse especies nativas de raíz no delgada y de ramificación lo suficientemente alta y ancha que permitan la circulación y el crecimiento de abrigo.



	FORMATO EXPEDICION CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANISTICO		Código: FO-DI-0XX
	PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO		Versión: 1
			Página: 12 de 15
Elaboró: Profesional Universitario MFCI-CALIDAD	Revisó: Secretario de Planeación Profesional Universitario	Aprobó: Comité MECI - CALIDAD - Alcalde	

FECHA: 03 DE MARZO DE 2021

RADICACION: 26856

SECCIÓN NORMAS	ACCESO A GARAJES INTERIORES (ANCHOS MÍNIMOS)	De más de 40 cueros	Mín. 5.00 m	4: SOBRE
		De menos de 40 cueros	Mín. 9.50 m	
		uniforme, biamar y multiamar	Mín. 2.50 m	
	RAMPAS DE ACCESO VEHICULAR			
AL TURA DE LAS ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO	Para vehículos livianos		Mín. 2.20 m	
	Para vehículos pesados		Mín. 3.50 m	

ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS

Sub sección 1: Generalidades

ARTICULO 257. DEFINICIÓN

Los estacionamientos públicos son áreas destinadas al estacionamiento de vehículos, localizados en predios privados o zonas de uso público, las cuales corresponden a una categoría diferente a las áreas determinadas para estacionamientos privados y de visitantes

ARTICULO 258. CLASIFICACION

CLASE	VEHICULOS
Vehículos menores	Motocicletas, bicicletas
Vehículos livianos	Automóviles, camiones, camionetas
Vehículos pesados	Busés, camiones, volquetas, camión ferrocarril, etc. De uno a varios ejes.

ARTICULO 259. CONSIDERACIONES TÉCNICAS Y URBANÍSTICAS ACERCA DE LOS ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS DESARROLLADOS EN PREDIOS PRIVADOS.

- La totalidad de las áreas de estacionamiento público deben contar con licencia de funcionamiento, expedida por la oficina de planeación, la que la expedirá previo cumplimiento de todos los requisitos establecidos para ello.
- Ningún lugar que forme parte del espacio público, tales como vías, andenes, zonas verdes, etc., podrá ser tomado como área de parqueo, la alcaldía tomará medidas correctivas en caso de presentarse esta anomalía.
- Los estacionamientos públicos pueden desarrollarse en superficies o edificaciones diseñadas para tal fin, pueden estar construidos en sótanos, semisótanos o en altura.
- Los estacionamientos públicos para vehículos livianos de servicio público y pesado que se localicen en áreas de actividad residencial y de conservación arquitectónica y urbanística, podrán tener restricciones según lo estime conveniente la secretaría de planeación debido a limitaciones viales de otro tipo.
- Los parqueaderos deben contar con sus respectivos servicios sanitarios
- Los parqueaderos públicos permanentes deben regirse por normas similares a las especificadas en los privados en cuanto a acabados, arborización, accesos, rampas, alturas, drenaje, etc.
- Los estacionamientos provisionales no pueden ocupar áreas de antejardín o afectadas por retrocesos o rectificación de paramentos.

ARTICULO 260. SEÑALIZACIÓN E INFORMACIÓN

- Los estacionamientos públicos deben cumplir con las siguientes normas sobre señalización e información:
- Colocación obligatoria del distintivo nacional para parqueaderos de servicio público: letra p en blanco sobre fondo azul y formato circular de 0,50 m de diámetro, colocada a una altura mínima de 2,20 m.
 - Fijación de leñas en un lugar visible.
 - Los distintivos y la razón social deben estar sujetos a las normas sobre el tema de carácter nacional y departamental, entre otras la ley 140 / 94.

ARTICULO 261. DIMENSIONES MÍNIMAS PARA ÁREAS DE PARQUEO Y CIRCULACIÓN POR TIPO DE VEHÍCULO PARA PARQUEADEROS DE CARÁCTER PÚBLICO.

CLASE	DIMENSIONES MÍNIMAS DEL ÁREA DE PARQUEO		DIMENSIONES MÍNIMAS DEL ÁREA DE CIRCULACIÓN	ÁREA POR CUPO DE ESTACIONAMIENTO
	ANCHO MÍNIMO	LARGO MÍNIMO		
Vehículos menores	Según tipo	2.0 m	2.0 m	2.50 - 5.0 m ²



	FORMATO EXPEDICION CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANISTICO	Código: FO-DI-0XX
	PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO	Versión: 1 Página: 13 de 15
Elaboró: Profesional Universitario MECI-CALIDAD	Revisó: Secretario de Planeación Profesional Universitario	Aprobó: Comité MECI - CALIDAD - Alcalde

FECHA: 03 DE MARZO DE 2021

RADICACION: 26856

Vehículos estacionados	2,5 M	5,0 m	5,0 m	25 - 50 m ²
Vehículos estacionados	3,0 M	10,0 m	10,0 m	55 - 110 m ²

SECCIÓN 8: CESIONES DEL SUELO URBANO Y AFECTACIONES

ARTICULO 195. CESIONES DE SUELO URBANO: Las cesiones de suelo urbano constituyen el mecanismo para disponer de giobos de terreno, necesarios para la consolidación del espacio público. (Ver Plano No 13)

ARTICULO 196. CLASIFICACIÓN DE LAS CESIONES: Las cesiones se clasifican de la siguiente manera:

- CESIONES DE ESPACIO PÚBLICO - TIPO A - Comprende el terreno transferido por el urbanizador o constructor a título gratuito al municipio, destinado a la conformación de zonas verdes, suelos de protección y equipamiento comunal público.
- CESIONES DE EQUIPAMIENTO COMUNAL - TIPO B - Comprende el terreno transferido por el urbanizador o constructor a título gratuito para el desarrollo de equipamiento comunal privado requerido por los residentes de una construcción o un conjunto de ellas.

ARTICULO 197. AFECTACIONES: El área de afectaciones se refiere a los terrenos destinados para la construcción o ampliación de vías y de sus obras necesarias; para la extensión de redes de servicios públicos domiciliarios, sus obras de infraestructura y las respectivas áreas de aislamiento ambiental, y obras que determine la administración municipal. Las áreas de afectación deben ser transferidas a título gratuito al municipio por parte de los urbanizadores y propietarios de los predios afectados.

SUB SECCIÓN 1: RÉGIMEN DE CESIONES

ARTICULO 198. EXIGENCIA Y PORCENTAJES DE CESIÓN TIPO A:

Se exigen cesiones tipo A, en los siguientes casos:

- Predios con un área igual o mayor a 1200 M², localizadas en cualquiera de las áreas de tratamiento, siempre y cuando sean desindables de los predios de uso público colindantes.
- Predios de cualquier tamaño que se localicen en áreas de desarrollo a saber:
 - Áreas para vivienda de interés social
 - Áreas de desarrollo habitacional.
 - Áreas de actividad múltiple.

Para los anteriores casos, se aplicará un mínimo del veinticinco por ciento (25%) del área neta urbanizable (A.N.U.); lo cual no incluye las áreas destinadas para las vías, las que serán de acuerdo a la necesidad de acceso a cada una de las lotes del desarrollo urbanístico.

SUB SECCIÓN 2. CESIÓN TIPO A SEGÚN USOS.

Según el tipo de uso del desarrollo urbanístico propuesto, se debe reservar la cesión tipo A en relación con la totalidad del área neta urbanizable.

Si el proyecto urbanístico presenta lotes con varios usos, las cesiones tipo A se calculan separadamente así:

- Para los usos principales y los complementarios deben preverse los porcentajes exigidos para el principal, calculados sobre el área destinada a ambos usos.
- En los usos compatibles debe preverse los porcentajes exigidos por la norma para ellos, calculada sobre el área que se les destina.
- En caso de modificaciones posteriores, las cesiones deberán corresponder a las exigidas para los nuevos usos propuestos.

ARTICULO 199. CARÁCTER PÚBLICO DE LAS ZONAS DE CESIÓN TIPO A.

Para garantizarlo, su diseño debe tener en cuenta lo siguiente:

- Ubicación
- Tener acceso directo desde la vía vehicular pública existente o proyectada, o desde cualquier otra forma de espacio público existente, por parte de cualquier persona.
- Localizarse preferiblemente aledañas a otras a otras zonas de cesión tipo A, con el objeto de garantizar giobos de espacio público continuo.
- Cuando el predio a desarrollarse colinde con cuerpos hídricos, la cesión tipo A debe localizarse contigua a ellos.
- Las cesiones se podrán localizar también en áreas determinadas como suelos de protección, con el objeto de consolidar las áreas verdes y de prioridad ecológica. En virtud de ello la oficina de planeación determinará tales espacios que deberán conformarse con tales cesiones.
- Para el cálculo de las cesiones Tipo A no se contabilizarán las Rondas Hídricas.
- Dimensionamiento:



	FORMATO EXPEDICION CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANISTICO	Código: FO-DI-0XX
	PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO	Versión: 1
Elaboró: Profesional Universitario MECI-CALIDAD	Revisó: Secretario de Planeación Profesional Universitario	Página: 14 de 15
		Aprobó: Comité MECI - CALIDAD - Alcalde

FECHA: 03 DE MARZO DE 2021

RADICACION: 26856

<p>Las relaciones entre frente y profundidad se regularán de la siguiente manera:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Si el frente mide menos de quince metros, la profundidad debe ser máximo el triple de esto, con un mínimo de cuarenta metros. - Si el frente mide entre quince y cuarenta metros, la profundidad debe ser como máximo dos veces el frente con un mínimo de diez metros. - Si el frente mide más de cuarenta metros, la profundidad debe ser máximo cinco veces el frente y mínimo un tercio de él. <p>Se exige el cumplimiento de estas medidas a las cesiones que se localizan en los suelos de protección y en áreas de complementación del sistema vial.</p> <p>Áreas mínimas</p> <ul style="list-style-type: none"> - El 60% de la cesión tipo A debe localizarse en un solo globo de terreno, el resto debe distribuirse en globos con áreas no menores a 1200 m². - Cuando el total de la cesión tipo A sea inferior a 600 m², debe localizarse en un solo globo de terreno. <p>ARTICULO 200. DESTINACIÓN DE LA CESIÓN TIPO A. La destinación de las zonas tipo A corresponde a los siguientes usos:</p> <p>RECREATIVO Un mínimo del 60 % de la cesión tipo A se destinará a la consolidación de los suelos de protección, parques, zonas verdes, espacios urbanos abiertos, sin cubierta de ningún tipo.</p> <p>EQUIPAMIENTO COMUNAL Será un máximo del 35 % de la cesión tipo A. En desarrollos residenciales la suma de las áreas recreativas con las de equipamiento comunal no podrá ser menor del 75%, en los demás desarrollos no será menor al 65%. Dentro del área de equipamiento comunal se puede construir lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Instalaciones de servicios comunitarios: No deben superar la cuarta parte del equipamiento comunal. Son los que se enumeran a continuación: <p>Culturales Capillas Centros de salud Centros de atención al menor (guarderías, asistencia social) Salones comunales.</p> <p>Sistemas de extinción de incendios (hidrantes mínimo cada dos cuadras)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Instalaciones de servicios públicos: Sin sobrepasar la cuarta parte del equipamiento comunal. <p>Instalaciones de producción y mercadeo de uso comunitario: Para las urbanizaciones de desarrollo progresivo y VIS sin sobrepasar la mitad del equipamiento comunal, se especifican como tal los centros de acopio, almacenes cooperativos, talleres artesanales y micro empresas comunitarias.</p> <p>C) COMPLEMENTACIÓN DEL SISTEMA VIAL Se exige en desarrollos urbanísticos residenciales una cesión mínima de un 25% del área bruta de predio. En desarrollos diferentes al residencial una cesión mínima de un 30 % de la cesión se localizará anexo a estas vías. La complementación del sistema vial se calca siempre anexo al espacio público vial local, con excepción de las áreas de estacionamiento público, podrán destinarse a los siguientes elementos:</p> <p>Como sobre ancho de andenes. Se da para el caso de que los andenes tengan un ancho mínimo de 3,5 metros y de lugar a vías o tramos viales de por lo menos dieciséis metros de ancho y tramos no menores a veinte metros de longitud. Como área de estacionamiento público. Para estacionamientos adicionales a los exigidos en las normas específicas y concentrados en áreas descubiertas no menores a 200 m², dentro de las cuales no se contabilizarán las áreas de circulación.</p> <p>ARTICULO 201. PAGOS COMPENSATORIOS DE LAS CESIONES TIPO A</p> <ul style="list-style-type: none"> - En casos en los cuales no sea posible localizar la cesión tipo A en predio alguno, se permitirá el pago de estas en dinero, para lo cual la Alcaldía creará un Fondo para la futura adquisición de los espacios destinados para ellos, bajo ninguna circunstancia los recursos del Fondo podrán tener una destinación diferente. - En caso de que la alcaldía determine la necesidad de una obra importante para la comunidad, determinada como cesión tipo A, podrá determinar el pago de parte de estas en dinero, para la consolidación de tal obra. El monto de esta suma no podrá ser mayor al 30% del costo total de la cesión. - Es viable realizar pagos compensatorios en terreno, siempre y cuando se localice en los predios destinados para tal fin por la alcaldía.
--



PREDIO TCBG-4-042

	FORMATO EXPEDICION CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANISTICO	Código: FO-DI-0XX
	PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO	Versión: 1 Página: 15 de 16
Elaboró: Profesional Universitario MECI-CALIDAD	Revisó: Secretario de Planeación Profesional Universitario	Aprobó: Comité MECI - CALIDAD - Alcalde

FECHA: 03 DE MARZO DE 2021

RADICACION: 26856

VIVIENDA INTERES SOCIAL (Decreto 075 del 21 de Enero de 2003)			
APLICA	SI	NO	X
OBSERVACIONES			
<ul style="list-style-type: none"> Presenta el documento, Plan Sectorial proceso de vivienda, según resolución 1003 de 2010 actualizado, donde se especifica el uso de los suelos, firmado por profesional, siendo de carácter unidocum, debidamente firmado por el titular, suscripción notarial por los entes de servicio público, departamental, o municipal, municipal o central, según corresponda, habiendo la disponibilidad económica, según detalles de vivienda y según sus intereses de inversión en zona o subzonas comerciales, que según los planes de inversión de riesgo, en zonas ubicadas en zona de atención de mejor gestión o vivienda y dentro la vivienda de vivienda económica. 		 MARIO ALBERTO RAMOS GARCIA PROFESIONAL ENGENEIRERO	
		 ARDO CARLOS HUMBERTO HOVADA P. OFICINA DE INFORMACION Y PLANIFICACION TERRITORIAL, BOGOTÁ	



16.3. PRESUPUESTO TRASLADO VALLA

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA									
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU									
4-042									
ANEXO	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem
T1	Se identifica valla publicitaria con estructura metálica en el área requerida, la cual daba ser objetada traslado.	Mano de obra HH	Hc	\$ 38.522,00	48,00	\$ 1.849.056,00	\$ 13.092.882,60	\$ 13.092.882,60	un
		Mano de obra AA	Hc	\$ 20.253,00	24,00	\$ 486.072,00			
		Grúa manual para 1 Ton	d	\$ 40.412,00	2,00	\$ 80.824,00			
		Zapata en concreto comun 3000 PSI	m3	\$ 660.500,00	6,28	\$ 4.147.940,00			
		Concreto corriente grava comun 3000 PSI	m3	\$ 422.939,00	15,00	\$ 6.344.085,00			
		Herramienta menor	%	10,00		\$ 184.905,60			
		Total costo directo				\$ 13.092.882,60			
		Total Construcción m		un		1,00			

16.4. PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES

CULTIVO / ESPECIE	UNIDAD	VALOR UNITARIO
PASTOS NATURALES	m ²	\$ 245



16.5. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.

I. CONSIDERACIONES

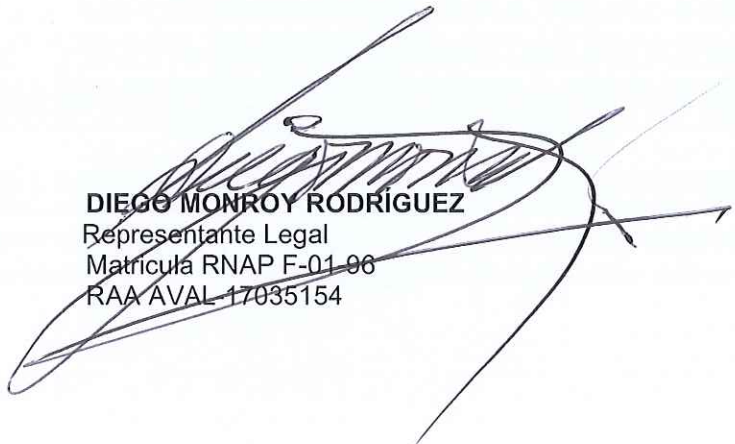
- De conformidad con el protocolo para avalúos ANI de fecha 01/08/2019, El valor de Notariado y Registro, será reconocido 100% por el solicitante, por lo cual no se estima un valor para este concepto.

II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES


DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 13.092.883	Traslado valla publicitaria
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 0	
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
5. Impuesto Predial	\$ 0	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
LUCRO CESANTE		
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE	\$ 13.092.883	

Bogotá, D.C., 28 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 BOGOTA D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° TCBG-4-042**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 28 de febrero de 2022, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato N° 68IF2C7748-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.:

MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ.
JUAN PABLO CASTRO LOZANO.
JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO.
OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ.

Actúo como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Total avalúo
1	TCBG-4-042	\$1.000.469.771

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

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

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

Terminado el análisis y obtenidas las conclusiones de estos estudios, fueron aprobados por dicho comité los avalúos anteriormente mencionados, se levantó la sesión, siendo la 11:00 a.m. del día y fecha arriba mencionados.



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-4-042

COMITÉ DE AVALÚOS



DIEGO MONROY RODRIGUEZ

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

2/1/20

JUAN PABLO CASTRO LOZANO

Miembro Comité
RAA AVAL-1020794859



JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO

Director del proyecto
RAA AVAL-80095537




OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ

Perito avaluador
RAA AVAL-1014242133

44

Aprobado



		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GOSP-F-185
		PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	001
		FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN: AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	UNIDAD FUNCIONAL: 4
CONTRATO No.: APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016	
PREDIO No.: TCBG-4-042	SECTOR O TRAMO: JAIBANÁ - CUCHARAL
ABSC. INICIAL: VER ANEXO ABSC. FINAL: VER ANEXO	MARGEN LONGITUD EFECTIVA: Izq-Der 927,73

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: MARTHA HELENA VELASQUEZ Y OTRO	CEDULA: 32.327.055	MATRICULA INMOBILIARIA: 157-25736
	DIRECCION / EMAIL: 3173722762	CEDULA CATASTRAL: 252900002000000040186000000000
	DIRECCION DEL PREDIO: VILLA DIANA HOY SAN LUIS	

VEREDA/BARRIO: CUCHARAL MUNICIPIO: FUSAGASUGÁ DPTO: CUNDINAMARCA	CLASIFICACION DEL SUELO: RURAL ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO: COMERCIAL TOPOGRAFIA: Mixta	LINDEROS: NORTE, SUR, ORIENTE, OCCIDENTE	<table border="1"> <thead> <tr> <th>LONGITUD</th> <th>COLINDANTES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">-</td> <td>VER ANEXO</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">-</td> <td>VER ANEXO</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">-</td> <td>VER ANEXO</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">-</td> <td>VER ANEXO</td> </tr> </tbody> </table>	LONGITUD	COLINDANTES	-	VER ANEXO	-	VER ANEXO	-	VER ANEXO	-	VER ANEXO	<table border="1"> <thead> <tr> <th>VEREDA/BARRIO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CUCHARAL</td> </tr> </tbody> </table>	VEREDA/BARRIO	CUCHARAL
LONGITUD	COLINDANTES															
-	VER ANEXO															
-	VER ANEXO															
-	VER ANEXO															
-	VER ANEXO															
VEREDA/BARRIO																
CUCHARAL																

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Cobertura en Pastos Naturales	6523,78	-	m²

ITEM		DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
	N/A			
TOTAL AREA CONSTRUIDA			0	m²

ITEM		DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
	N/A			
		SI/NO Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público? No Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001? No Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial? si Aplica Informe de análisis de Área Remanente? No De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse? N/A		

FECHA DE ELABORACIÓN: 11/06/2020
Elaboró: JUAN SEBASTIAN CUELLAR SILVA
 M.P. 25222-387258 CND

Revisó y Aprobó:
 Ing. CESAR AUGUSTO LÓPEZ GALÁN
 M.P. 25222-21137 CND

AREA TOTAL TERRENO	125144,00	m ²
AREA REQUERIDA	7031,27	m ²
AREA REMANENTE	0,00	m ²
AREA SOBRANTE	118112,73	m ²
AREA TOTAL REQUERIDA	7031,27	m ²

OBSERVACIONES:

- * El nombre de la vereda es tomado de la Escritura Pública 466 del 28 de febrero de 2002 de la Notaría 17 de Medellín.
- * El área requerida del predio tiene una topografía mixta, siendo 30% plana y 70% ondulada.
- * Del área requerida 507,49 m² se encuentran sin cobertura vegetal.
- * De acuerdo con el último título traslativo de derecho registrado en el Folio de matrícula inmobiliaria 157-25736, la sentencia del 25 de febrero del año 2019 del Juzgado 2° civil de circuito de Fusagasuga, no se realiza descripción de área restante luego de descontar el área expropiada a favor de la ANI (18416.76 m²) por tal motivo el área total de terreno es tomada de la Escritura Pública 466 del 28 de febrero de 2002 de la Notaría 17 de Medellín.
- * El número de contacto es el señor Manuel Ignacio Mayorga, responsable actual del predio.
- * Según el Acuerdo 29 de 2001 mediante el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Fusagasugá, tal como se determina en su Artículo 176, se establece que 1282,92 m² del área requerida se encuentran en zonas periféricas a nacimientos, cauces de ríos, quebradas, arroyos, lagos, lagunas, ciénagas, pantanos, embalses y humedales, por tanto, esta área se define como área de Protección.
- * Se identifica valla publicitaria con estructura metálica en el área requerida, la cual debe ser objeto de traslado.
- * Según plano de Zonificación de Uso de Suelo del POT de Fusagasugá - Acuerdo No. 29 de 2001, el predio objeto de estudio se encuentra en suelo Urbano y Parque de actividad económica 2R (Rural), sin embargo, en el certificado de uso de suelo solo se clasifica en Parque de actividad económica 2R (Rural). De igual forma, el predio se localiza sobre el plan parcial parque tecnológico y/o actividad económica y de servicios.
- * La longitud efectiva consignada en el presente insumo corresponde a la calculada en el anexo de abscisas.
- * Se recomienda remitirse al Concepto Técnico adjunto al presente insumo dado que el predio presenta condiciones técnicas especiales.



AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT



UNIDAD FUNCIONAL:	4
PREDIO No. :	TCBG-4-042
NOMBRE PROPIETARIO:	MARTHA HELENA VELASQUEZ Y OTRO
DIRECCION PREDIO:	VILLA DIANA HOY SAN LUIS

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UN
	N/A		

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UN
	N/A		

No.	DESCRIPCION CULTIVOS Y ESPECIES	CANTIDAD	UN
1	Cobertura en Pastos Naturales	6523,78	m ²

JUAN SEBASTIAN CUELLAR SILVA
M.P 25222-387258 CND

REPRESENTANTE DEL CONCESIONARIO



PROYECTO


AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

FICHA PREDIAL

TCBG-4-042

ANEXO FICHA PREDIAL: REPORTE DIFERENCIA DE ÁREAS Y LINDEROS

REPORTE DIFERENCIA DE ÁREAS Y LINDEROS

ÁREA REPORTADA EN EL CERTIFICADO CATASTRAL	ÁREA REGISTRADA EN EL TÍTULO DEL PREDIO	CONCEPTO TÉCNICO
10 Ha. 6727,00 m ²	125.144,00 m ²	Según la tradición a 20 años y de conformidad con el último título de adquisición, la sentencia del 25-02-2009 del juzgado civil 2 de Fusagasugá, se segrega un área parcial del terreno del predio de 14724,99 m ² y no se declara parte restante. El área total de terreno estipulada en el título anterior, la Escritura Pública 466 del 28 de febrero de 2002 de la Notaría 17 de Medellín es de 12 Ha. 5144 m ² De acuerdo a lo consignado en el certificado catastral del predio, el área del inmueble es de 10 Ha 6727 m ² .
REVISÓ Y APROBÓ	ELABORÓ	La diferencia de áreas entre el certificado catastral y Escritura Pública 466 del 28 de febrero de 2002 de la Notaría 17 de Medellín es de 18417,00 m ² . Esta diferencia corresponde al área de terreno expropiada por el INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES - INCO hoy AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (18416.76) acto protocolizado de acuerdo con la Sentencia del 25-02-2019 del Juzgado 2° civil de circuito de Fusagasuga, registrada en la anotación No. 17 del folio de matrícula inmobiliaria 157-25736.
Ing. CESAR AUGUSTO LÓPEZ M.P: 25222-21137 CND	 JUAN SEBASTIAN CUELLAR SILVA M.P 25222-387258 CND	
FECHA:	FECHA DE ELABORACIÓN: 11/06/2020	



PROYECTO


AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA
BOGOTÁ - GIRARDOT

FICHA PREDIAL

TCBG-4-042

ANEXO FICHA PREDIAL: ABCISAS

Eje de Abscisado	Abscisa Inicial	Abscisa Final	Longitud Efectiva
EJE PRINCIPAL IZQUIERDO	K005+278,68	K005+485,07	206,39
EJE PRINCIPAL IZQUIERDO	K005+487,18	K005+681,04	193,86
EJE PRINCIPAL IZQUIERDO	K005+733,38	K005+829,15	95,77
EJE PRINCIPAL DERECHO	K005+454,87	K005+661,39	206,52
EJE PRINCIPAL DERECHO	K005+227,65	K005+452,84	225,19
Longitud Efectiva Total			927,73

REVISÓ Y APROBÓ	ELABORÓ	OBSERVACIONES
CESAR AUGUSTO LÓPEZ M.P: 25222-21137 CND	 JUAN SEBASTIAN CUELLAR SILVA M.P 25222-387258 CND	* La longitud efectiva en el costado Izquierdo es: 496,02 m. * La longitud efectiva en el costado Derecho es: 429,79 m.
FECHA:	FECHA DE ELABORACIÓN: 11/06/2020	



PROYECTO

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA
BOGOTÁ-GIRARDOT

FICHA PREDIAL

TCBG-4-042

ANEXO FICHA PREDIAL: ÁREAS Y LINDEROS (1 DE 2)

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA-AREA 1

ÁREA REQUERIDA 1 464,53 m ² ABSCISA INICIAL K005+278,68 ABSCISA FINAL K005+485,07	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
	NORTE:	MARTHA HELENA VELASQUEZ Y OTRO (MJ 1-19)	206,89 m
	ORIENTE:	MARTHA HELENA VELASQUEZ Y OTRO/QUEBRADA COMPAÑÍA AL MEDIO (MJ 19-20)	7,92 m
	SUR:	INCO ahora AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (MJ 20-27)	204,91 m
	OCCIDENTE:	JORGE ARNULFO PACHON ESPITIA Y OTRO (MJ 27-1)	0,38 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA-AREA 2

ÁREA REQUERIDA 2 1.674,54 m ² ABSCISA INICIAL K005+487,18 ABSCISA FINAL K005+681,04	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
	NORTE:	MARTHA HELENA VELASQUEZ Y OTRO (MJ 28-46)	193,22 m
	ORIENTE:	INCO ahora AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (MJ 46-47)	7,75 m
	SUR:	INCO ahora AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (MJ 47-51)	191,70 m
	OCCIDENTE:	MARTHA HELENA VELASQUEZ Y OTRO/QUEBRADA COMPAÑÍA AL MEDIO (MJ 51-28)	8,03 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA-AREA 3


ÁREA REQUERIDA 3 321,71 m ² ABSCISA INICIAL K005+733,38 ABSCISA FINAL K005+829,15	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
	NORTE:	MARTHA HELENA VELASQUEZ Y OTRO (MJ 52-60)	104,81 m
	ORIENTE:	HUGO ARMANDO GUERRERO CAICEDO (MJ 60-61)	2,93 m
	SUR:	INCO ahora AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (MJ 61-62)	95,78 m
	OCCIDENTE:	INCO ahora AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (MJ 62-52)	6,36 m

REVISÓ Y APROBÓ

CESAR AUGUSTO LÓPEZ
M.P: 25222-21137 CND

FECHA:

ELABORÓ


JUAN SEBASTIAN CUELLAR SILVA
M.P 25222-387258 CND

FECHA DE ELABORACIÓN: 11/06/2020

OBSERVACIONES



PROYECTO

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA
BOGOTÁ-GIRARDOT

FICHA PREDIAL

TCBG-4-042

ANEXO FICHA PREDIAL: ÁREAS Y LINDEROS (2 DE 2)

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA-AREA 4

ÁREA REQUERIDA 4 1.853,19 m ² ABSCISA INICIAL K005+454,87 D ABSCISA FINAL K005+661,39 D	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
	NORTE:	INCO ahora AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (MJ 63-70)	209,72 m
	ORIENTE:	INCO ahora AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (MJ 70-71)	7,46 m
	SUR:	MARTHA HELENA VELASQUEZ Y OTRO (MJ 71-79)	211,77 m
	OCCIDENTE:	MARTHA HELENA VELASQUEZ Y OTRO/QUEBRADA COMPAÑÍA AL MEDIO (MJ 79-63)	9,89 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA-AREA 5

ÁREA REQUERIDA 5 2.717,30 m ² ABSCISA INICIAL K005+227,65 D ABSCISA FINAL K005+452,84 D	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
	NORTE:	INCO ahora AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (MJ 81-89)	229,75 m
	ORIENTE:	MARTHA HELENA VELASQUEZ Y OTRO/QUEBRADA COMPAÑÍA AL MEDIO (MJ 89-91)	10,00 m
	SUR:	MARTHA HELENA VELASQUEZ Y OTRO (MJ 91-100)	234,14 m
	OCCIDENTE:	JORGE ARNULFO PACHON ESPITIA Y OTRO (MJ 100-81)	7,08 m

REVISÓ Y APROBO

CESAR AUGUSTO LÓPEZ
M.P: 25222-21137 CND

FECHA:

ELABORÓ


JUAN SEBASTIAN CUELLAR SILVA
M.P 25222-387258 CND

FECHA DE ELABORACIÓN: 11/06/2020

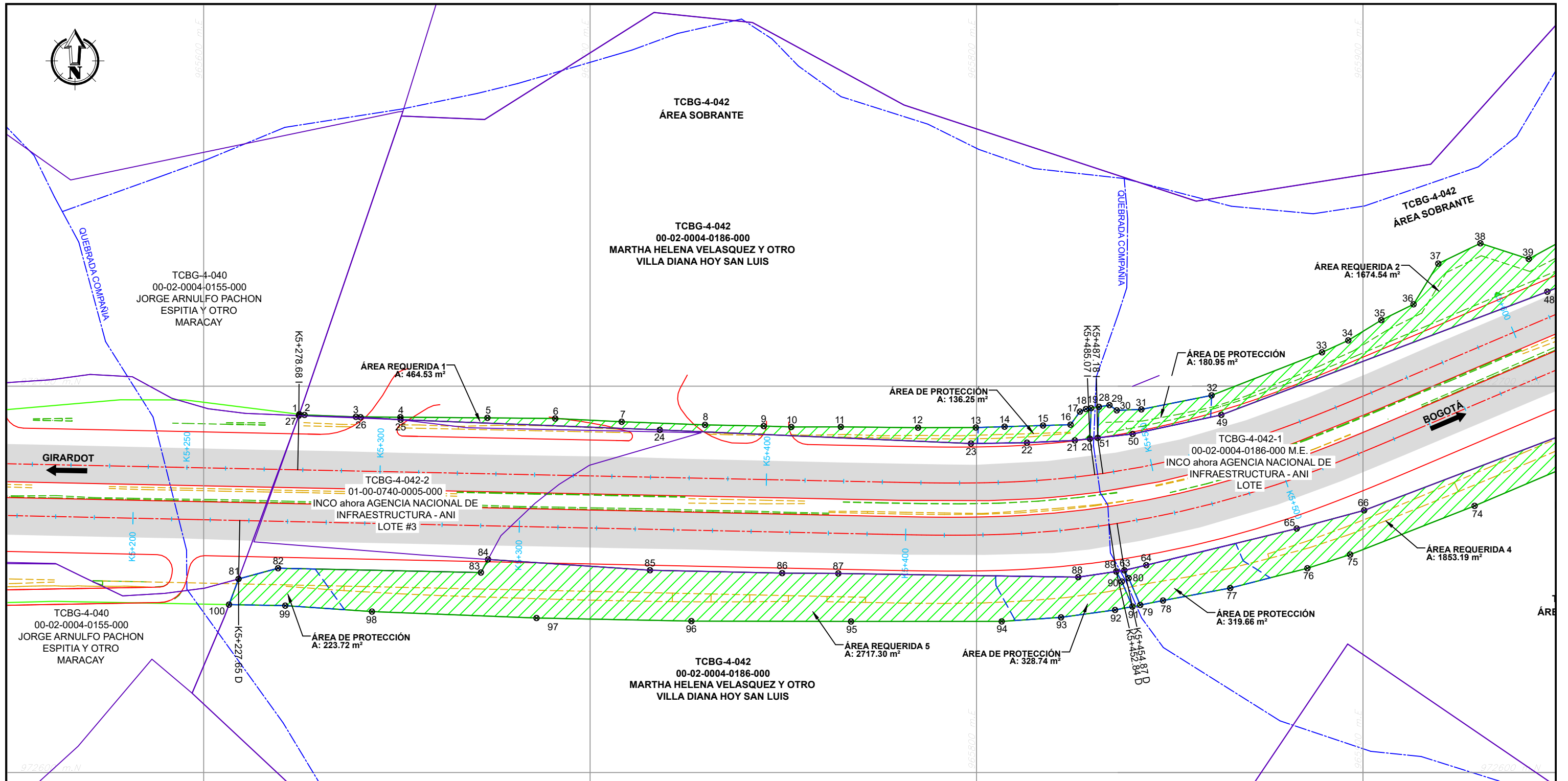
OBSERVACIONES

REGISTRO 1

Código	tipo registro	numero orden	total registros	nombre	tipo documento	número documento	dirección	destino economico	area terreno	area construida	avaluo	vigencia
252900002000000040186000000000	1	1	2	VELASQUEZ * MARTHA-HELENA	C	32327055	VILLA DIANA HOY SAN LUIS	D	106727	1501	1468804	2020
252900002000000040186000000000	1	2	2	ARROYO ARRIETA ALEXIS-ENRIQUE	C	98652926	VILLA DIANA HOY SAN LUIS	D	106727	1501	1468804	2020

REGISTRO 2

Código	tipo registro	numero orden	total registro	matricula inmobiliaria	zona fisica 1	zona economica 1	area terreno 1	zona fisica 2	zona economica 2	area terreno 2	vigencia
252900002000000040186000000000	2	1	1	157-25736	12	7	106727	0	0	0	2020

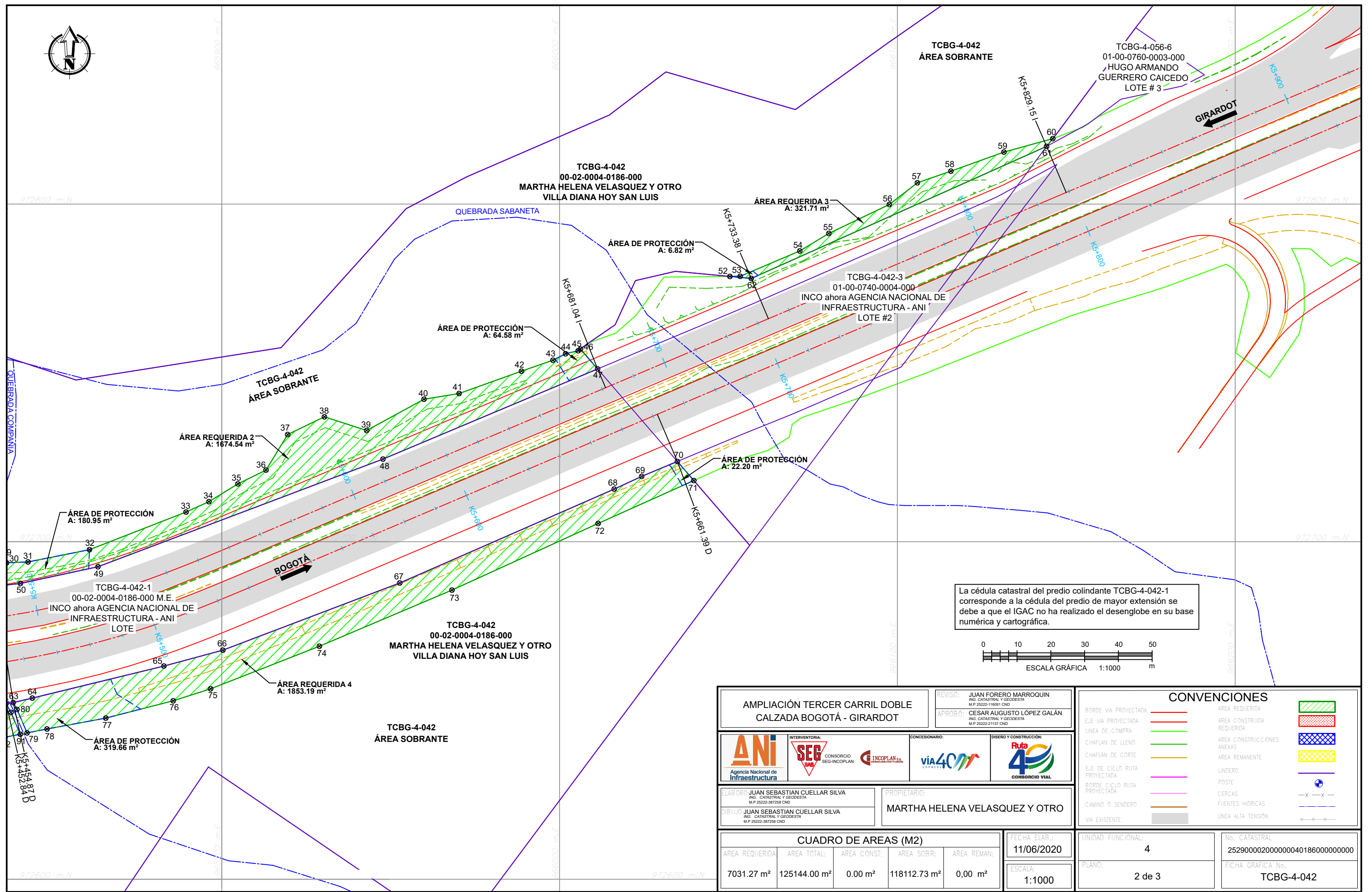


La cédula catastral del predio colindante TCBG-4-042-1 corresponde a la cédula del predio de mayor extensión se debe a que el IGAC no ha realizado el desenglobe en su base numérica y cartográfica.



TCBG-4-042
ÁREA SOBRANTE

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT		CONVENIONES	
REVISO: JUAN FORERO MARROQUIN ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25222-116091 CND		BORDE VIA PROYECTADA:	
APROBÓ: CESAR AUGUSTO LÓPEZ GALÁN ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25222-21137 CND		EJE VIA PROYECTADA:	
INTERVENIENTES: ANI (Agencia Nacional de Infraestructura), SEG (CONSORCIO SEG-INOPLAN), INCOPLAN, VIA 4000 EXPRESO, Ruta 40 (CONSORCIO VIAL)		LINEA DE COMPRA:	
ELABORÓ: JUAN SEBASTIAN CUELLAR SILVA ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25222-387258 CND		CHAFLAN DE LLENO:	
DIBUJÓ: JUAN SEBASTIAN CUELLAR SILVA ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25222-387258 CND		CHAFLAN DE CORTE:	
PROPIETARIO: MARTHA HELENA VELASQUEZ Y OTRO		EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA:	
CUADRO DE AREAS (M2)		FECHA ELAB.: 11/06/2020	
ÁREA REQUERIDA: 7031.27 m²	ÁREA TOTAL: 125144.00 m²	ÁREA CONST: 0.00 m²	ÁREA SOBR: 118112.73 m²
ÁREA REMAN: 0,00 m²	ESCALA: 1:1000		
UNIDAD FUNCIONAL: 4		No. CATASTRAL: 2529000200000004018600000000	
PLANO: 1 de 3		FICHA GRÁFICA No.: TCBG-4-042	



La cédula catastral del predio colindante TCBG-4-042-1 corresponde a la cédula del predio de mayor extensión se debe a que el IGAC no ha realizado el desenglobe en su base numérica y cartográfica.



AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT		CONVENIONES					
REVISO: JUAN FORERO MARROQUIN ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25222-116091 CND		BORDE VIA PROYECTADA:					
APROBÓ: CESAR AUGUSTO LÓPEZ GALÁN ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25222-1137 CND		EJE VIA PROYECTADA:					
INTERVENIENTES: ANI (Agencia Nacional de Infraestructura), SEG (CONSORCIO SEG-INCOPLAN), LINCOPLAN S.A., VIA 4000 EXPRESS, Ruta 40 (CONSORCIO VIAL)		LINEA DE COMPRA:					
ELABORÓ: JUAN SEBASTIAN CUELLAR SILVA ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25222-387258 CND		CHAFLAN DE LLENO:					
DIBUJÓ: JUAN SEBASTIAN CUELLAR SILVA ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25222-387258 CND		CHAFLAN DE CORTE:					
PROPIETARIO: MARTHA HELENA VELASQUEZ Y OTRO		EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA:					
CUADRO DE AREAS (M2)		BORDE CICLO RUTA PROYECTADA:					
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST:	ÁREA SOBR:	ÁREA REMAN:	FECHA ELAB.: 11/06/2020	UNIDAD FUNCIONAL: 4	No. CATASTRAL: 2529000200000004018600000000
7031.27 m ²	125144.00 m ²	0.00 m ²	118112.73 m ²	0,00 m ²	ESCALA: 1:1000	PLANO: 2 de 3	FICHA GRÁFICA No. TCBG-4-042
						VIA EXISTENTE:	

COORDENADAS ÁREA REQUERIDA 1			
PTO	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	972692.73	965624.75	1.36
2	972692.56	965626.10	13.31
3	972692.07	965639.41	11.51
4	972691.98	965650.92	22.51
5	972691.80	965673.43	17.54
6	972691.64	965690.97	17.22
7	972690.80	965708.17	21.59
8	972689.99	965729.74	15.19
9	972689.69	965744.93	7.15
10	972689.45	965752.08	12.81
11	972689.48	965764.88	20.00
12	972689.26	965784.88	14.93
13	972689.30	965799.81	7.45
14	972689.52	965807.26	9.96
15	972689.82	965817.21	7.12
16	972690.04	965824.33	4.15
17	972693.42	965826.75	1.70
18	972694.09	965828.31	1.38
19	972694.32	965829.67	7.92
20	972686.41	965829.34	3.93
21	972685.97	965825.44	12.40
22	972685.38	965813.05	14.49
23	972685.16	965798.56	80.61
24	972688.68	965718.03	67.12
25	972691.33	965650.97	10.37
26	972691.96	965640.62	15.99
27	972692.37	965624.63	0.38
1	972692.73	965624.75	
ÁREA REQUERIDA 1 (m2):			464.53

COORDENADAS ÁREA REQUERIDA 2			
PTO	NORTE	ESTE	DIST (m.)
28	972694.65	965831.69	2.76
29	972695.10	965834.41	2.33
30	972693.74	965836.30	6.35
31	972693.99	965842.65	18.54
32	972697.63	965860.83	30.68
33	972708.77	965889.42	7.45
34	972711.85	965896.20	10.04
35	972717.11	965904.76	9.28
36	972721.20	965913.09	12.33
37	972731.74	965919.49	12.09
38	972736.98	965930.39	13.15
39	972732.94	965942.90	19.32
40	972742.18	965959.86	10.53
41	972743.88	965970.25	19.62
42	972750.51	965988.72	9.85
43	972753.74	965998.03	4.22
44	972755.66	966001.78	3.83
45	972756.55	966005.51	0.84
46	972757.03	966006.20	7.75
47	972751.16	966011.26	68.93
48	972724.45	965947.71	90.19
49	972692.57	965863.35	23.48
50	972687.63	965840.39	9.10
51	972686.63	965831.35	8.03
28	972694.65	965831.69	
ÁREA REQUERIDA 2 (m2):			1674.54

COORDENADAS ÁREA REQUERIDA 3			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
52	972778.56	966050.42	3.03
53	972778.59	966053.45	19.19
54	972786.11	966071.11	10.04
55	972791.30	966079.70	19.85
56	972799.87	966097.60	10.51
57	972806.30	966105.92	10.50
58	972809.74	966115.84	16.69
59	972815.39	966131.54	15.01
60	972819.37	966146.01	2.93
61	972817.09	966144.18	95.78
62	972777.97	966056.75	6.36
52	972778.56	966050.42	
ÁREA REQUERIDA 3 (m2):			321.71

COORDENADAS ÁREA REQUERIDA 4			
PTO	NORTE	ESTE	DIST (m.)
63	972652.35	965838.26	5.82
64	972653.67	965843.92	40.08
65	972663.16	965882.87	18.06
66	972667.86	965900.31	56.04
67	972687.76	965952.69	69.31
68	972715.57	966016.17	8.96
69	972719.33	966024.30	11.46
70	972723.76	966034.88	7.46
71	972718.11	966039.75	31.05
72	972705.40	966011.42	47.57
73	972685.66	965968.14	42.62
74	972669.03	965928.89	34.58
75	972656.42	965896.70	11.63
76	972652.87	965885.62	20.61
77	972647.75	965865.66	17.69
78	972644.52	965848.26	6.02
79	972643.36	965842.36	7.57
80	972650.32	965839.38	2.31
63	972652.35	965838.26	
ÁREA REQUERIDA 4 (m2):			1853.19

COORDENADAS ÁREA REQUERIDA 5			
PTO	NORTE	ESTE	DIST (m.)
81	972650.11	965609.03	10.60
82	972652.88	965619.26	52.51
83	972651.76	965671.75	3.87
84	972655.16	965673.59	42.00
85	972652.36	965715.50	34.22
86	972651.62	965749.72	14.53
87	972651.53	965764.24	62.10
88	972650.57	965826.33	9.93
89	972652.03	965836.15	2.95
90	972649.44	965837.58	7.05
91	972642.97	965840.35	4.58
92	972642.08	965835.86	14.11
93	972640.16	965821.88	15.40
94	972639.11	965806.52	38.99
95	972639.10	965767.53	41.31
96	972639.20	965726.22	40.09
97	972639.99	965686.14	42.62
98	972641.66	965643.55	22.48
99	972643.20	965621.12	14.56
100	972643.47	965606.56	7.08
81	972650.11	965609.03	
ÁREA REQUERIDA 5 (m2):			2717.30

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT		REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25222-116091 CND	CONVENCIONES 				
APROBÓ: CESAR AUGUSTO LÓPEZ GALÁN ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25222-1137 CND		INTERVENTORIA: 					
ELABORÓ: JUAN SEBASTIAN CUELLAR SILVA ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25222-387258 CND		PROPIETARIO: MARTHA HELENA VELASQUEZ Y OTRO					
DIBUJÓ: JUAN SEBASTIAN CUELLAR SILVA ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25222-387258 CND		CUADRO DE AREAS (M2)					
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST:	ÁREA SOBR:	ÁREA REMAN:	FECHA ELAB.:	UNIDAD FUNCIONAL:	No. CATASTRAL:
7031.27 m²	125144.00 m²	0.00 m²	118112.73 m²	0,00 m²	11/06/2020	4	25290000200000004018600000000
		ESCALA:				PLANO:	FICHA GRAFICA No.:
		N/A				3 de 3	TCBG-4-042