



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000026241**

Bogotá D.C., 23 JUN. 2023

Señores:

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR CARLOS CORREA  
identificado en vida (C.C N° 189.190)**

Predio denominado DINAMARCA

Vereda Boquerón

Municipio de Fusagasugá

Departamento de Cundinamarca

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

**ASUNTO:** Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No. 202350000012801 del 24 de abril de 2023 Predio TCBG-3-039.

Respetados señores:

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

En virtud de lo anterior, el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, el día 24 de abril de 2023 expidió la Oferta Formal de Compra No. 202350000012801 por medio de la cual se dispone la adquisición de una (1) franja de terreno sobre un Predio denominado DINAMARCA, Vereda BOQUERÓN, Municipio de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, , localizado en las abscisas inicial: K000+883,70 - Abscisas Final: K000+920,03; localizado en la margen Derecha, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. **157-22996** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Cedula Catastral No. **252900001000000010056000000000**,

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

3906013  
[www.via40express.com](http://www.via40express.com)





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000026241**

cuyo titular del derecho real de dominio es el señor **CARLOS CORREA** identificado en vida con cédula de ciudadanía **N° 189.190**, en calidad de titular inscrito.

Que el día 26 de abril de 2023, se envió al predio la citación con radicado No. 202350000012811, 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 RA422131009CO, la cual certificó que el documento fue entregado en su lugar de destino el día 02 de mayo de 2023, 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 01 de junio de 2023 hasta su fecha de desfijación el día 07 de junio de 2023, 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 determinados e indeterminados del señor **CARLOS CORREA** quien en vida se identificó con cédula de ciudadanía N°189.190 y que a la fecha del presente aviso no hubiesen acreditado el parentesco con el propietario fallecido; en consecuencia, y en virtud a lo consignado en el artículo 69 ibidem, se procede a enviar a la dirección del predio y 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 día siguiente de la entrega de este aviso en el lugar de destino de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 y 75 de la ley 1437 de 2011, en concordancia con el artículo 13 de la ley 9 de 1989.

Atentamente,



**DIEGO ARROYO BAPTISTE**

Gerente General Suplente

**VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

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

3986013  
[www.via40express.com](http://www.via40express.com)





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000012801**

Bogotá D.C., 24 ABR. 2023

Señores:

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS del señor CARLOS CORREA identificado en vida (C.C No 189.190)**

Predio denominado DINAMARCA  
Vereda Boquerón  
Municipio de Fusagasugá  
Departamento de Cundinamarca

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

**ASUNTO:** Oficio por el cual se presenta la **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno y sus construcciones anexas ubicados en las siguientes abscisas; Abscisa inicial: **K000+883,70** - Abscisa Final: **K000+920,03**; localizado en la margen Derecha del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT**, unidad Funcional 3, a segregarse del Predio denominado **DINAMARCA**, Ubicado en la Vereda Boquerón, Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-290-00-01-00-00-0001-0056-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-22996** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-3-039**.

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. 20235000012801**

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, un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. TCBG-3-039, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado DINAMARCA, Ubicado en la Vereda Boquerón, Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-290-00-01-00-00-0001-0056-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-22996** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **CUARENTA Y NUEVE COMA NOVENTA METROS CUADRADOS (49,90M<sup>2</sup>)**, junto con sus construcciones anexas.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el **31 de agosto de 2022**, por la suma de: **VEINTINUEVE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL CIENTO CUARENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$29.379.145,00)** Correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones anexas, presentes en la franja de terreno objeto, así:

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

3905013

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





Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 20235000012801

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	Ha	0,004990	\$ 125.692.700	\$ 627.207
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 627.207</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	m <sup>2</sup>	32,08	\$ 526.300	\$ 16.883.704
M2	m <sup>2</sup>	15,21	\$ 254.800	\$ 3.875.508
M3	m <sup>2</sup>	16,14	\$ 243.100	\$ 3.923.634
M4	m <sup>2</sup>	1,48	\$ 288.300	\$ 426.684
M5	m <sup>2</sup>	24,09	\$ 151.200	\$ 3.642.408
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 28.751.938</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 29.379.145</b>

TOTAL AVALUÓ: VEINTINUEVE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL CIENTO CUARENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$29.379.145.000)

Bogotá, D.C., 31 de agosto de 2022.

Cordialmente,



Adicionalmente, se reconoce la suma de **UN MILLÓN TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.393.753)**, que corresponde al valor de daño emergente 3.Desconexión de Servicios Públicos(Traslado medidor de Luz ENEL CODENSA S.A. con número 29460, en aplicación del resarcimiento económico de que trata la Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, que será objeto de reconocimiento adicional. Así:

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

3905013

www.via400express.com





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000012801**

ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0	
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 1.393.753	Traslado medidor de luz Enel Codensa S.A. con numero 29460
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	
<b>LUCRO CESANTE</b>		
1. Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2. Perdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0	
<b>VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE</b>	<b>\$ 1.393.753</b>	

Nos permitimos informarle que el Avalúo Comercial Corporativo mediante el cual se obtiene el valor de adquisición, se elaboró con fundamento en lo consagrado en el Decreto 422 de 2000, y en desarrollo de los métodos 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 los propietarios tendrán un término de **quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad**, bien sea aceptándola o rechazándola, con ocasión de lo cual deberá manifestarlo al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse al número telefónico 3148145329 o a los correos electrónicos [predial@consorcioruta40.com](mailto:predial@consorcioruta40.com) y [jcastro@consorcioruta40.com](mailto:jcastro@consorcioruta40.com).

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

3906013

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





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000012801**

Por otra parte, el Artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el Artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, que fue modificado por el Artículo 10° de la Ley 1882 de 2018, indica que será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que los propietarios o poseedores 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 4° 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 voluntario sobre el inmueble objeto de oferta, en los términos del artículo 27 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018, del cual se hará uso en el evento de requerirse, **CONSTITUYÉNDOSE EN ENTREGA ANTICIPADA** que se hace efectiva con la firma del presente acuerdo y la entrega material del predio.

Por lo anterior, y atendiendo a lo establecido en el numeral 8.5 (c) del Apéndice 7 Gestión Predial del Contrato de Concesión APP No. 4 el 18 de octubre de 2016, mediante el presente escrito solicitamos a la vez su aceptación para suscribir un

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

3906013

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





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000012801**

permiso de intervención voluntario 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. 157-22996 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá:

- Medida Cautelar, DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA CIVIL, Proferida por el JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGÁ mediante Oficio 161 del 06 de marzo de 2008, debidamente registrada en la anotación No 011.
- Medida Cautelar, DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA CIVIL, Proferida por el JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGÁ mediante Oficio 158 del 05 de marzo de 2008, debidamente registrada en la anotación No 012.
- Medida Cautelar, DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA RAD.252904003001 2021-00-02900, Proferida por el JUZGADO 1 CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGÁ mediante Oficio 00258 del 09 de marzo de 2021, debidamente registrada en la anotación No 013.

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.

Acompañó para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-3-039, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE**







Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000012801**

**BOGOTÁ D.C.**, el **31 de agosto de 2022**, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,

**DIEGO ARROYO BAPTISTE**

Gerente General Suplente

**VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**

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

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |

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

3906013

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





## SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

CÓDIGO

GCSF-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

3

CONTRATO No.:

APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016

PREDIO No.:

TCBG-3-039

SECTOR O TRAMO

TUNEL COSTADO BOGOTÁ-JAIBANÁ

ABSC. INICIAL

K000+883,70

ABSC. FINAL

K000+920,03

MARGEN

Derecha

LONGITUD EFECTIVA

36,33

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

CARLOS CORREA

CEDULA

189.190

DIRECCION / EMAIL

32271202021/3105534221

DIRECCION DEL PREDIO

DINAMARCA

MATRICULA INMOBILIARIA

157-22996

CEDULA CATASTRAL

25290000100000001005600000000

VEREDA/BARRIO:

EL TRIUNFO

MUNICIPIO:

FUSAGASUGÁ

DPTO.:

CUNDINAMARCA

CLASIFICACION DEL SUELO

SUBURBANO

LINDEROS

NORTE

SUR

ORIENTE

OCCIDENTE

LONGITUD

37,57

37,35

2,48

0,00

COUNDANTES

VIA BOGOTÁ-GIRARDOT (M1 1-2)

CARLOS CORREA (M1 3-1)

AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (M1 2-3)

CARLOS CORREA - LINDERO PUNTUAL (M1 1)

Predio requerido para:

TERCER CARRIL

TOPOGRAFIA

## INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
N/A			

ITEM

N/A

## DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

ITEM

1

M1: Enramada con base en concreto ciclópeo de 0,80 m de espesor, estructura en madera aserrada pintada y cubierta en teja de zinc, con cerramiento en malla eslabonada de 7,50 m y 2,00 m de altura. Bajo cubierta se ubica un baño con muros en ladrillo paletado y pintado, de 1,70 m por 1,05 m y 2,00 m de altura, piso en concreto con acabado parcial en mineral rojo, con sanitario y ducha sencilla, cubierta en material reciclable y puerta en madera. Adicionalmente se ubica una caseta metálica y un lavaplatos en acero sobre dos (2) muros en bloque a la vista de 0,50 m y 0,90 m de alto cada muro.

2

M2: Enramada de estructura en perflería metálica pintada, cubierta en teja de zinc y piso en placa de concreto de 0,20 m de espesor, presenta cerramiento frontal con reja de acero galvanizado de 1", longitud 7,02 m y 2,20 m de altura, bajo cubierta presenta un mesón en concreto de 1,60 m por 0,60 m de ancho con enchape en cerámica en parte superior soportado en dos (2) muros en bloque con paquete y pinura de 0,60 m y 0,90 m de alto cada muro.

3

M3: Enramada de estructura en perflería metálica y soportada en una columna en concreto (0,30 x 0,30 m) con cubierta en teja de polipropileno. Bajo cubierta se ubica un baño con muros en bloque paletado y pintado de 1,80 m por 1,20 m y 1,90 m de altura, piso en concreto con acabado mineral rojo con instalación de sanitario y puerta en perflería metálica.

4

M4: Zona dura en concreto de 0,15 m de espesor.

5

M5: Enramada de estructura en perflería metálica con cerramiento en tejas de zinc, cubierta en teja de polipropileno y piso en concreto de 0,20 m de espesor.

TOTAL AREA CONSTRUIDA

CANTIDAD

UNID

32,08

m<sup>2</sup>

15,21

m<sup>2</sup>

15,14

m<sup>2</sup>

1,48

m<sup>2</sup>

24,09

m<sup>2</sup>

SU/NO

NO

NO

NO

NO

N/A

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

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

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

Aplica Informe de análisis de Área Remanente?

De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 3770 debe adquirirse?

AREA TOTAL TERRENO

959,00 m<sup>2</sup>

AREA REQUERIDA

49,90 m<sup>2</sup>

AREA REMANENTE

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

AREA SOBRANTE

909,10 m<sup>2</sup>

AREA TOTAL REQUERIDA

49,90 m<sup>2</sup>

## OBSERVACIONES:

- 1) El área de terreno se toma del certificado catastral, toda vez que en la escritura pública No. 3061 del 28 de noviembre de 1989 de la notaría de Fusagasugá, se efectuó una compraventa parcial por 2707,10 m<sup>2</sup>, no obstante, no se declaró el área restante del predio, tampoco se precisa el área inicial, adicionalmente en el FMI 157-22996 no se realizó la segregación de áreas. Cabe resaltar que el área que se adopta corresponde al área desenglobada por la autoridad catastral y equivalente a la segregación jurídica omitida en la escritura pública en mención, aproximada por exceso al múltiplo de mil más cercano según lineamiento del IGAC (...)
- 2) El polígono que representa el predio TCBG-3-039 se generó a partir de los linderos físicos identificados en la visita al predio.
- 3) La dirección del predio se toma del certificado catastral y la vereda se toma del plano "Zonificación Uso del Suelo Rural" anexo a la cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial de Fusagasugá (Acuerdo No 29 del 27 de junio de 2001). De acuerdo con la norma de uso el predio hace parte del Centro Poblado El Triunfo.
- 4) Las construcciones anexas relacionadas en esta ficha predial identificadas como M1, M2, M3 y M5 (enramadas) se afectan parcialmente, no obstante, se incluyen en su totalidad toda vez que se afecta su estructura por la intervención prevista sobre el predio en estudio. Cabe indicar que cada enramada esta soportada sobre construcciones posteriores las cuales se representan en el plano predial, sin embargo, estas se encuentran fuera del área requerida.
- 5) Del área total requerida 30,03 m<sup>2</sup> corresponde al área ocupada por las construcciones anexas relacionadas en la ficha predial y 19,87 m<sup>2</sup> no presenta ningún tipo de cobertura.
- 6) La actividad se establece como mixta toda vez que en el predio hay vivienda y comercio.
- 7) El área total requerida presenta una afectación por zona de protección del río Sumapaz, se genera la rinda con base a lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial de Fusagasugá (Acuerdo No 29 del 27 de junio de 2001).
- 8) En muro frontal del baño descrito en la construcción anexa M3 (Enramada) se encuentra empotrado un medidor de energía de Enel Codensa S.A. No. medidor 29460, adicionalmente el predio tiene servicio de acueducto veredal del cual hay un medidor, no obstante, este se encuentra fuera del área requerida (al frente de la enramada M1), el número de medidor de acueducto no es legible en campo, por lo tanto, el medidor del servicio de energía se encuentra dentro del área requerida y deberá ser objeto de traslado.
- 9) El primer y segundo número de contacto pertenecen a la señora Rosa Cecilia Correa y Clara Esperanza Correa respectivamente, hijos del propietario, quienes manifiestan el señor Carlos Correa falleció. Los familiares del propietario aportaron el certificado de defunción.

FECHA DE ELABORACIÓN:

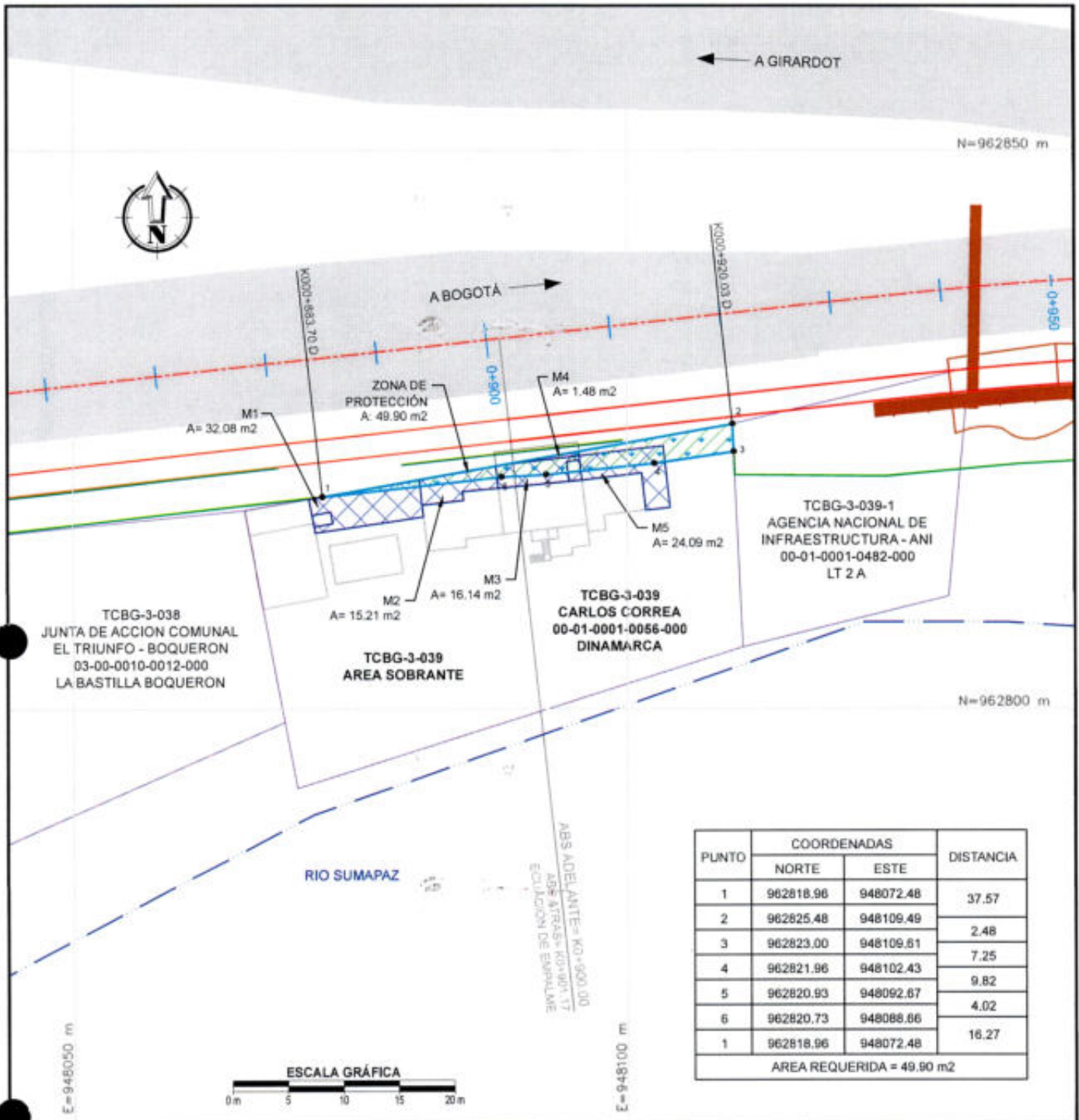
22/07/2022

Elaboró: Ing. OMAR DARIO LOZANO CUELLAR  
M.P.: 25222-336952 CND

Revisó y Aprobó:

Ing. NELSON RICARDO CARVAJAL TORRES  
M.P.: 25222-327763 CND

26/sep/22



PUNTO	COORDENADAS		DISTANCIA
	NORTE	ESTE	
1	962818.96	948072.48	37.57
2	962825.48	948109.49	2.48
3	962823.00	948109.61	7.25
4	962821.96	948102.43	9.82
5	962820.93	948092.67	4.02
6	962820.73	948088.66	16.27
1	962818.96	948072.48	

AREA REQUERIDA = 49.90 m2

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

REVISÓ: Ing. JUAN FORERO MARROQUIN  
ING. CATASTRAL Y GEOMETRIA  
M.P. 2022-11994-010  
APROBÓ: Ing. NELSON RICARDO CARUVAL TORRES  
ING. CATASTRAL Y GEOMETRIA  
M.P. 2022-10761-010

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

ELABORÓ: Ing. OMAR DARIO LOZANO CUELLAR  
ING. CATASTRAL Y GEOMETRIA  
M.P. 2022-10980-010  
DIBUJÓ: Ing. OMAR DARIO LOZANO CUELLAR  
ING. CATASTRAL Y GEOMETRIA  
M.P. 2022-10980-010

PROPIETARIO: **CARLOS CORREA**

CUADRO DE AREAS (M2)				
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:
49.90 m <sup>2</sup>	959.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	909.10 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>

FECHA ELAB.: 22/07/2022  
ESCALA: 1:500

UNIDAD FUNCIONAL: 3  
PLANO: 1 de 1

No. CATASTRAL: 252900001000000010056000000000  
FICHA GRAFICA No. TCBG-3-039

*Vn 26/sep/22*



**CONCEPTO DE USO DEL SUELO**

FECHA DE EXPEDICIÓN: 23-AGO-22      RADICADO: 1-22-0717

DATOS DEL PREDIO		DATOS DEL SOLICITANTE	
Número Catastral	00-01-0001-0056-000	Nombre	CONSORCIO RUTA 40
Matricula Inmobiliaria	157-22996	Documento de Identificación	901019138-1
Vereda	EL TRIUNFO	Referencia Recibo de pago:	42501930102694-21
Dirección	DINAMARCA		

USO DEL SUELO SEGÚN EL ACUERDO 029 DEL 2001 "POT"	
<b>CENTRO POBLADO</b>	
USO PRINCIPAL: NO APLICA	<p>CLASIFICACION: CENTRO POBLADO            DESCRIPCION: XII. FUSAGASUGÁ SIGLO XXI - PLAN PARCIAL PARA LOS CENTROS POBLADOS DEL SECTOR RURAL.            Está constituido por las áreas ubicadas dentro del suelo rural en las que se mezclan los usos del suelo urbanos, teniendo como base mínimo 20 viviendas continuas, determinadas en el plano de Clasificación del Suelo del municipio. (Ver plano No 04)            (Ver plano No 04) y plano de planes Parciales rurales (Ver plano No 26)            Se desarrollará bajo el esquema de Plan Parcial, para lo cual el plan general presenta los siguientes centros poblados:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- CENTRO POBLADO LA AGUADITA</li> <li>- CENTRO POBLADO EL TRIUNFO</li> <li>- CENTRO POBLADO LA CASCADA</li> </ul> <p>PARAGRAFO No 13: 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.</p>
USO COMPLEMENTARIO: NO APLICA	
USO CONDICIONADO Y/O RESTRINGIDO: NO APLICA	USO PROHIBIDO: NO APLICA

**ALCANCE NORMATIVO**

AFECCIONES
<p><b>AFECCION HIDRICA: Río Sumapaz</b>            Se establecen franjas de suelo de por lo menos 100 metros a la redonda medidos a partir de la periferia de nacimiento y no inferior a 30 metros de ancho a lado y lado de del cauce natural o de la ronda hidráulica, siendo estas demarcadas en sentido paralelo al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no y alrededor de lagos, lagunas, ciénagas, pantanos, embalses y humedales en general</p>

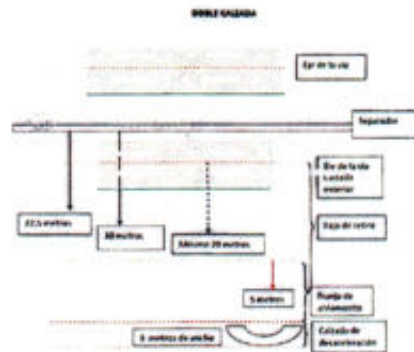


NOTA: Imagen aérea de rondas hídricas suministrada por la Secretaría de Planeación, que no están incorporadas al Acuerdo 029 del 2001 POT de Fusagasugá

**AFECCIÓN VIAL:**

**AUTOPISTA BOGOTÁ-GIRARDOT  
VIA PANAMERICANA**

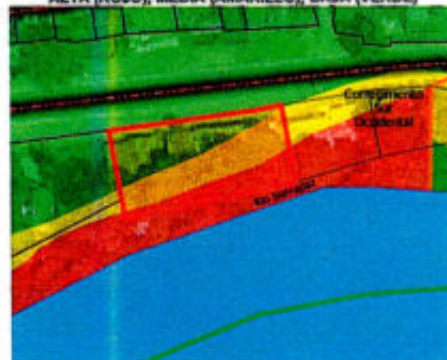
1. Faja de retiro forzoso desde borde de vía (Ley 1228 de 2008):
2. Arteriales o de primer orden: Las vías que conforman el sistema Nacional de Carreteras o red vía Nacional. 60 metros.
3. Franja de aislamiento (Decreto 4066 de 2008). 05 metros.
4. Calzada de desaceleración de ingreso al predio (Decreto 4066 de 2008). 08 metros.



SE DEBE PARAMENTAR MÍNIMO 30 MTS A PARTIR DEL EJE DE LA CALZADA EXTERNA DE LA VÍA PANAMERICANA

**OTRAS AFECCIONES:**

**AMENAZA FENÓMENO POR REMOCIÓN EN MASA:  
ALTA (ROJO), MEDIA (AMARILLO), BAJA (VERDE)**

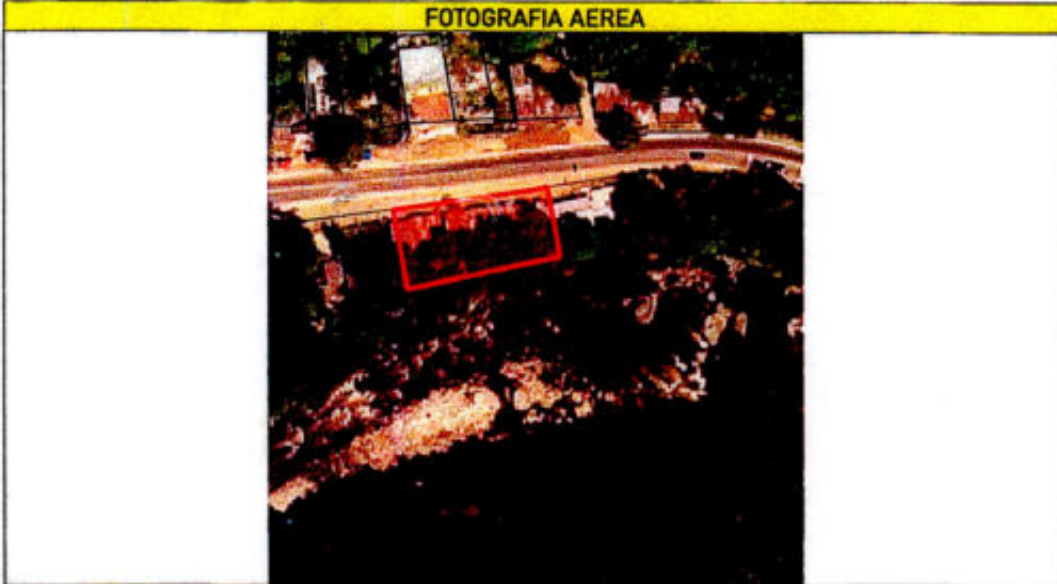


NOTA: Imagen aérea de riesgos y amenazas suministrada por la Secretaría de Planeación, que no están incorporadas al Acuerdo 029 del 2001 POT de Fusagasugá

Las imágenes suministradas de riesgos y amenazas son tomadas del estudio AVR por fenómenos de origen natural, realizado por el municipio en convenio con la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR, para la implementación del Plan de Ordenamiento Territorial POT de año 2015 en cumplimiento del Decreto 1077 del 2015. Así las cosas, es importante aclarar que la Secretaría de Agricultura Ambiente y Tierras es la que tiene competencia para emitirlo




FOTOGRAFIA AEREA



OBSERVACIONES

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

  
CESAR AUGUSTO AGUILERA SIERRA  
CURADOR URBANO 1 DE FUSAGASUGÁ

V.B.

  
PAULA VANESSA GIL CUENCA  
TECNICA ADMINISTRATIVA

Bogotá D.C., 20 de enero del 2023

CSI-ANI-OBRA-05057

Al contestar favor citar este consecutivo

Doctor  
**LAURENT CAVROIS**  
Director de Proyecto  
CONCESIONARIO VIA 40 EXPRESS SAS  
Ciudad.

**Referencia:** Contrato de Concesión No. 004 del 18 de octubre de 2016. Ampliación Tercer Carril Doble Calzada Bogotá – Girardot.

**Asunto. Predial Avalúos:** Remisión respuesta observaciones a los avalúos de las entregas Septiembre 3 pendientes (Comunicado Vía 40 express 202250000061071 del 21/09/2022), Septiembre 5 (Comunicado Vía 40 express 202250000064541 del 04/10/2022) Octubre 1 (Comunicado Vía 40 express 202250000067871 del 19/10/2022), Octubre 2 (Comunicado Vía 40 express 202250000067881 de 19/10/2022), Octubre 3 (Comunicado Vía 40 express 202250000067911 del 19/10/2022), Octubre 4 (Comunicado Vía 40 express 202250000069601 del 27/10/2022), Octubre 5 (Comunicado Vía 40 express 202250000069551 del 27/10/2022) y Octubre 6 (Comunicado Vía 40 express 202250000073811 del 18/11/2022), para la aprobación de Interventoría.

Respetado Doctor,

En atención a los oficios del asunto y verificadas las respuestas emitidas por el Concesionario, referente a las observaciones realizadas a la revisión de cincuenta y tres (53) informes de avalúos y según lo dispuesto en el capítulo IV, numeral 8.6, literales (i), (j) del apéndice 7 del contrato de Concesión; la Interventoría procede a la emitir respuesta, en los siguientes términos:

El Concesionario presento a la Interventoría el Comunicado Vía 40 express 202250000080851 del 16/12/2022 con recibido de interventoría el 20/12/2022, solicitando la firma de aprobación de 53 avalúos comerciales corporativos.

Así las cosas, de los anteriores cincuenta y tres (53) avalúos, interventoría aprueba cuarenta y cuatro (44) y devuelve nueve (9) para ajustes.

**RESULTADO FIRMA DE APROBACION PARA 53 AVALÚOS**

#	Avalúo	Aprobado Si/No	Comunicaciones	Nota
1	TCBG-6-568	sí	Comunicado Vía 40 express 202250000061071, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04624 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 express 202250000069531 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 01/sep./2022
2	TCBG-6-568-3	sí	Comunicado Vía 40 express 202250000061071, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04624 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 express 202250000069531 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 01/sep./2022
3	TCBG-4-091	sí	Comunicado Vía 40 express 202250000064541, remitiendo los avalúos. Mesas de trabajo del 07/10/2022 al 24/11/2022 Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04704 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 express 202250000074701 Objetando la respuesta de Interventoría Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04873. Dando alcance a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 express 202250000080551 Mesa de trabajo 19/01/2023	Informe de avalúo fechado el 01/oct./2022 La aprobación por parte de Interventoría estuvo sujeta, al concepto emitido por la lonja Inmobiliaria de Bogotá el 19/01/2023, recibido vía email por parte del Concesionario
4	TCBG-4-091-1	sí	Comunicado Vía 40 express 202250000064541, remitiendo los avalúos. Mesas de trabajo del 07/10/2022 al 24/11/2022 Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04704 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 express 202250000074701 Objetando la respuesta de Interventoría Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04873. Dando alcance a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 express 202250000080551 Mesa de trabajo 19/01/2023	Informe de avalúo fechado el 01/oct./2022 La aprobación por parte de Interventoría estuvo sujeta, al concepto emitido por la lonja Inmobiliaria de Bogotá el 19/01/2023, recibido vía email por parte del Concesionario
5	TCBG-1-034	sí	Comunicado Vía 40 express 202250000067871, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04765 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 express 202250000074711 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 29/jun./2022
6	TCBG-1-219	sí	Comunicado Vía 40 express 202250000067871, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04765 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 express 202250000074711 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 07/feb./2022 Revisión de 07/oct./2022
7	TCBG-3-115	NO	Comunicado Vía 40 express 202250000067871, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04765 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 express 202250000074711 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 02/ago./2022 <b>No se aprueba: El Concesionario presenta nuevo avalúo por requerimiento de mayor área, se debe aportar el soporte o la SDM no objetada con la cual se hizo la</b>



#	Avalúo	Aprobado Si/No	Comunicaciones	Nota
				modificación en el trazado que justifica el cambio en la línea de compra (parte general del contrato de Concesión, capítulo VI, sección (6.3), (b)).
8	TCBG-5-087	sí	Comunicado Vía 40 express 202250000067871, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04765 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 express 202250000074711 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 22/sep./2022
9	TCBG-6-231	sí	Comunicado Vía 40 express 202250000067871, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04765 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 express 202250000074711 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 30/sep./2022
10	TCBG-6-311	sí	Comunicado Vía 40 express 202250000067871, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04765 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 express 202250000074711 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 30/sep./2022
11	TCBG-6-370	sí	Comunicado Vía 40 express 202250000067871, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04765 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 express 202250000074711 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 30/sep./2022
12	TCBG-6-699	NO	Comunicado Vía 40 express 202250000067871, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04765 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 express 202250000074711 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 01/oct./2022 <b>No se aprueba:</b> El Concesionario presenta nuevo avalúo por requerimiento de mayor área, se debe aportar el soporte o la SDM no objetada con la cual se hizo la modificación en el trazado que justifica el cambio en la línea de compra (parte general del contrato de Concesión, capítulo VI, sección (6.3), (b)).
13	TCBC-6-840	sí	Comunicado Vía 40 express 202250000067871, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04765 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 express 202250000074711 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 07/oct./2022
14	TCBG-6-846	sí	Comunicado Vía 40 express 202250000067871, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04765 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 express 202250000074711 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 30/sep./2022
15	TCBG-6-902	sí	Comunicado Vía 40 express 202250000067871, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04765 dando respuesta a la revisión de los avalúos	Informe de avalúo fechado el 06/oct./2022

#	Avalúo	Aprobado Si/No	Comunicaciones	Nota
			Comunicado Vía 40 express 202250000074711 atendiendo las observaciones de interventoría.	
16	TCBG-6-989	sí	Comunicado Vía 40 express 202250000067871, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04765 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 express 202250000074711 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 30/sep./2022
17	TCBG-7-239	NO	Comunicado Vía 40 express 202250000067871, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04765 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 express 202250000074711 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 12/sep./2022 No se aprueba: El Concesionario presenta nuevo avalúo por requerimiento de mayor área, se debe aportar el soporte o la SDM no objetada con la cual se hizo la modificación en el trazado que justifica el cambio en la línea de compra (parte general del contrato de Concesión, capítulo VI, sección (6.3), (b)).
18	TCBG-6-253	sí	Comunicado Vía 40 express 202250000067881, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04763 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 express 202250000076581 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 30/sep./2022
19	TCBG-6-345	sí	Comunicado Vía 40 express 202250000067881, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04763 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 express 202250000076581 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 22/sep./2022
20	TCBG-6-688	sí	Comunicado Vía 40 express 202250000067881, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04763 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 express 202250000076581 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 01/oct./2022
21	TCBG-3-209-3	sí	Comunicado Vía 40 express 202250000067911, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04800 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 express 202250000074721 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 12/feb./2022 Revisión de 09/ago./2022
22	TCBG-3-219	sí	Comunicado Vía 40 express 202250000067911, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04800 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 express 202250000074721 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 12/feb./2022 Revisión de 04/ago./2022
23	TCBG-3-224	sí	Comunicado Vía 40 express 202250000067911, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04800 dando respuesta a la revisión de los avalúos	Informe de avalúo fechado el 27/oct./2022 Revisión de 12/oct./2022

#	Avalúo	Aprobado Si/No	Comunicaciones	Nota
			Comunicado Vía 40 express 202250000074721 atendiendo las observaciones de interventoría.	
24	TCBG-3-227	sí	Comunicado Vía 40 express 202250000067911, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04800 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 express 202250000074721 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 28/ene./2022 Fecha de revisión 14/Oct./2022
25	TCBG-5-047	NO	Comunicado Vía 40 express 202250000067911, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04800 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 express 202250000074721 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 12/feb./2022 Revisión de 09/ago./2022 <b>No se aprueba: En el nuevo FMI aparece una nueva medida cautelar que requiere actualización del estudio de títulos actualización del numeral 3.4 dentro del informe de avalúo</b>
26	TCBG-6-504	sí	Comunicado Vía 40 express 202250000067911, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04800 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 express 202250000074721 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 31/may./2021 Revisión del 04/ago./2022
27	TCBG-7-030	sí	Comunicado Vía 40 express 202250000067911, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04800 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 express 202250000074721 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 26/nov./2021 Revisión de 21/sep./2022
28	TCBG-7-212	sí	Comunicado Vía 40 express 202250000067911, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04800 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 express 202250000074721 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 05/abr./2022 Revisión de 20/oct./2022
29	TCBG-6-328-1	sí	Comunicado Vía 40 express 202250000069601, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04844 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 express 202250000077571 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 11/oct./2022
30	TCBG-6-517	sí	Comunicado Vía 40 express 202250000069601, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04844 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 express 202250000077571 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 14/oct./2022
31	TCBG-6-524	sí	Comunicado Vía 40 express 202250000069601, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04844 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 express 202250000077571 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 21/oct./2022
32	TCBG-6-568-4	sí	Comunicado Vía 40 express 202250000069601, remitiendo los avalúos.	Informe de avalúo fechado el 21/oct./2022

#	Avalúo	Aprobado Si/No	Comunicaciones	Nota
			Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04844 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 express 202250000077571 atendiendo las observaciones de interventoría.	
33	TCBG-6-762	sí	Comunicado Vía 40 express 202250000069601, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04844 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 express 202250000077571 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 14/oct./2022
34	TCBG-7-209	NO	Comunicado Vía 40 express 202250000069601, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04844 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 express 202250000077571 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 22/sep./2022 No se aprueba: El Concesionario presenta nuevo avalúo por requerimiento de mayor área, se debe aportar el soporte o la SDM no objetada con la cual se hizo la modificación en el trazado que justifica el cambio en la línea de compra (parte general del contrato de Concesión, capítulo VI, sección (6.3), (b)).
35	<del>TCBG-3-187</del>	NO	Comunicado Vía 40 express 202250000069551, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04836 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 express 202250000077601 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 03/dic./2021 Revisión de 12/oct./2022 No se aprueba: En atención al oficio CSI-ANI-OBRA-04889 Del 01/12/2022 (RUTA 40 Rad. No. 2022-40000-005883-2 del 02/dic/2022)
36	TCBG-3-499	NO	Comunicado Vía 40 express 202250000069551, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04836 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 express 202250000077601 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 31/ene./2022 Revisión de 21/sep./2022 No se aprueba: Teniendo en cuenta que con el oficio de respuesta emitido por la Alcaldía de Fusagasugá E-2022-17975 Id:212002 (04/10/2022), donde indica que el certificado catastral no se puede generar: se solicita al concesionario dirigir oficio al Gestor catastral, solicitando el código catastral del predio con FMI 157-1062. Si en definitiva no se obtiene el código catastral, el Concesionario deberá aplicar la solicitud de cabida y linderos que trata el apéndice técnico 7, capítulo IV, numeral 8.3, literal (c) (ii)
37	TCBG-4-092	sí	Comunicado Vía 40 express 202250000069551, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04836 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 express 202250000077601 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 29/oct./2021 Revisión de 03/oct./2022
38	TCBG-5-219	sí	Comunicado Vía 40 express 202250000069551, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04836 dando respuesta a la revisión de los avalúos	Informe de avalúo fechado el 31/may./2021 Revisión de 03/oct./2022

#	Avalúo	Aprobado Si/No	Comunicaciones	Nota
			Comunicado Vía 40 express 202250000077601 atendiendo las observaciones de interventoría.	
39	TCBG-1-260	sí	Comunicado Vía 40 express 202250000073811, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04848 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 express 202250000079151 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 28/oct./2022
40	TCBG-3-039	sí	Comunicado Vía 40 express 202250000073811, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04848 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 express 202250000079151 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 31/ago./2022
41	TCBG-3-157	sí	Comunicado Vía 40 express 202250000073811, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04848 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 express 202250000079151 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 31/oct./2022
42	TCBG-3-167	sí	Comunicado Vía 40 express 202250000073811, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04848 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 express 202250000079151 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 28/jul./2022 Revisión de 03/oct./2022
43	TCBG-3-182	sí	Comunicado Vía 40 express 202250000073811, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04848 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 express 202250000079151 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 27/oct./2022
44	TCBG-3-380	sí	Comunicado Vía 40 express 202250000073811, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04848 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 express 202250000079151 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 28/oct./2022
45	TCBG-4-084	sí	Comunicado Vía 40 express 202250000073811, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04848 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 express 202250000079151 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 28/ene./2022 Revisión de 27/oct./2022
46	TCBG-6-146	sí	Comunicado Vía 40 express 202250000073811, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04848 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 express 202250000079151 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 14/oct./2022
47	TCBG-6-523	sí	Comunicado Vía 40 express 202250000073811, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04848 dando respuesta a la revisión de los avalúos	Informe de avalúo fechado el 14/oct./2022

#	Avalúo	Aprobado Si/No	Comunicaciones	Nota
			Comunicado Vía 40 express 202250000079151 atendiendo las observaciones de interventoría.	
48	TCBG-6-626	sí	Comunicado Vía 40 express 202250000073811, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04848 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 express 202250000079151 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 01/oct./2022
49	TCBG-6-769	sí	Comunicado Vía 40 express 202250000073811, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04848 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 express 202250000079151 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 01/oct./2022
50	TC8G-6-879	NO	Comunicado Vía 40 express 202250000073811, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04848 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 express 202250000079151 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 21/oct./2022 <b>No se aprueba:</b> El Concesionario presenta un avalúo como nuevo, anexando certificado de correo electrónico con el asunto notificación de L.C. Y D.E. (res 898/2014), certificado electrónico, fechado el 30/06/2021. Teniendo en cuenta que el Concesionario aduce que dicho documento es válido para soportar el avalúo del 21/10/2022; La interventoría solicita que la lonja emita concepto por escrito, respecto a la validez del certificado de notificación del 30/06/2021.
51	TCBG-6-880	NO	Comunicado Vía 40 express 202250000073811, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04848 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 express 202250000079151 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 21/oct./2022 <b>No se aprueba:</b> El Concesionario presenta un avalúo como nuevo, anexando certificado de correo electrónico con el asunto notificación de L.C. Y D.E. (res 898/2014), certificado electrónico, fechado el 30/06/2021. Teniendo en cuenta que el Concesionario aduce que dicho documento es válido para soportar el avalúo del 21/10/2022; La interventoría solicita que la lonja emita concepto por escrito, respecto a la validez del certificado de notificación del 30/06/2021.
52	TCBG-6-911	sí	Comunicado Vía 40 express 202250000073811, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04848 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 express 202250000079151 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 14/oct./2022
53	TCBG-7-046	sí	Comunicado Vía 40 express 202250000073811, remitiendo los avalúos.	Informe de avalúo fechado el 25/mar./2021 Revisión de 31/oct./2022

#	Avalúo	Aprobado Si/No	Comunicaciones	Nota
			Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04848 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 express 202250000079151 atendiendo las observaciones de interventoría.	

Cordialmente,

**CARLOS ARTURO  
CONTRERAS  
DURAN**

Firmado digitalmente por CARLOS ARTURO CONTRERAS DURAN  
Número de reconocimiento (RNE) tal=DIRECTOR DE INTERVENTORIA, n=CONTRERAS DURAN, street=CL 71 11-71, email=CONTRERAS-DURAN@INCOPLAN-1.AND-304EN.VIRTUA, serialNumber=1581721, 3.3.6.1.4.1.25367.2.1+991001200, 3.3.6.1.4.1.25367.2.1+99140858, 3.3.6.1.4.1.25367.2.1+291, n=CONSORCIO SEG INCOPLAN, s=BOGOTÁ D.C., givenName=CARLOS, cn=CARLOS ARTURO CONTRERAS DURAN  
Fecha: 2023.01.20 17:08:06 -05'00'

**CARLOS ARTURO CONTRERAS DURAN**  
Director de Interventoría  
**CONSORCIO SEG-INCOPLAN**

cc: Archivo

cc: Dr. Jorge Eliecer Rivillas Herrera, Experto G3-08, VP Ejecutiva, Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.

Proyectó: NC

Aprobó: CACD



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



## AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-3-039

CLASE DE INMUEBLE: SUBURBANO- LOTE DE TERRENO

DIRECCIÓN: DINAMARCA

VEREDA: EL TRIUNFO

MUNICIPIO: FUSAGASUGÁ

DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

SOLICITANTE: El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios N° 681F2C7748-61-2017 (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.

BOGOTÁ D.C., AGOSTO 31 DE 2022



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

**Telefax: 6123378**  
**Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304**  
**e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com**  
**Bogotá D.C. Colombia**





**TABLA DE CONTENIDO**

<b>1.</b>	<b>INFORMACIÓN GENERAL.....</b>	<b>4</b>
1.1.	SOLICITANTE .....	4
1.2.	TIPO DE INMUEBLE .....	4
1.3.	TIPO DE AVALÚO .....	4
1.4.	MARCO JURÍDICO .....	4
1.5.	DEPARTAMENTO .....	4
1.6.	MUNICIPIO .....	4
1.7.	VEREDA O CORREGIMIENTO .....	4
1.8.	DIRECCIÓN DEL INMUEBLE .....	4
1.9.	ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA .....	4
1.10.	USO ACTUAL DEL INMUEBLE .....	4
1.11.	USO POR NORMA.....	4
1.12.	INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO .....	4
1.13.	FECHA DE VISITA AL PREDIO .....	4
1.14.	FECHA DE INFORME DE AVALÚO .....	4
<b>2.</b>	<b>DOCUMENTOS CONSULTADOS.....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>INFORMACIÓN JURÍDICA .....</b>	<b>5</b>
3.1.	PROPIETARIOS .....	5
3.2.	TÍTULO DE ADQUISICIÓN .....	5
3.3.	MATRÍCULA INMOBILIARIA.....	5
3.4.	OBSERVACIONES JURÍDICAS .....	5
<b>4.</b>	<b>DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR.....</b>	<b>6</b>
4.1.	DELIMITACIÓN DEL SECTOR .....	6
4.2.	ACTIVIDAD PREDOMINANTE .....	6
4.3.	TOPOGRAFÍA .....	6
4.4.	CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS .....	6
4.5.	CONDICIONES AGROLÓGICAS.....	7
4.6.	SERVICIOS PÚBLICOS.....	7
4.7.	SERVICIOS COMUNALES .....	7
4.8.	VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE .....	7
<b>5.</b>	<b>REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA .....</b>	<b>7</b>
<b>6.</b>	<b>DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE.....</b>	<b>9</b>
6.1.	UBICACIÓN.....	9
6.2.	ÁREA DEL TERRENO .....	9
6.3.	LINDEROS .....	10
6.4.	VÍAS DE ACCESO AL PREDIO .....	10
6.5.	UNIDADES FISIográfICAS .....	10
6.6.	ÁREAS CONSTRUIDAS .....	10
6.7.	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS .....	10
6.8.	ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES .....	10
6.9.	CULTIVOS ESPECIES.....	11
<b>7.</b>	<b>MÉTODO DE AVALÚO .....</b>	<b>12</b>
<b>8.</b>	<b>INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA.....</b>	<b>12</b>



8.1.	RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS .....	12
8.2.	DEPURACIÓN DEL MERCADO .....	13
<b>9.</b>	<b>INVESTIGACIÓN DIRECTA.....</b>	<b>13</b>
9.1.	PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS.....	13
<b>10.</b>	<b>CÁLCULOS VALOR TERRENO .....</b>	<b>13</b>
10.1.	PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN) .....	13
10.2.	ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE.....	13
10.3.	SERVIDUMBRES .....	14
10.4.	ZONAS DE PROTECCIÓN .....	14
<b>11.</b>	<b>CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES.....</b>	<b>14</b>
11.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN.....	14
11.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI .....	14
<b>12.</b>	<b>CÁLCULOS VALOR ANEXOS .....</b>	<b>15</b>
12.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN.....	15
12.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI .....	15
<b>13.</b>	<b>CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.....</b>	<b>15</b>
13.1.	SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES .....	15
<b>14.</b>	<b>CONSIDERACIONES GENERALES.....</b>	<b>16</b>
<b>15.</b>	<b>RESULTADO DE AVALÚO.....</b>	<b>17</b>
<b>16.</b>	<b>DOCUMENTOS ANEXOS .....</b>	<b>18</b>



**1. INFORMACIÓN GENERAL**

- 1.1. **SOLICITANTE:** El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017 de prestación de servicios Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **MARCO JURÍDICO:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Decreto 1170 de 2015, Decreto 2181 de 2006, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014, Resolución IGAC 316 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.
- 1.5. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.6. **MUNICIPIO:** Fusagasugá.
- 1.7. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** El Triunfo.
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Dinamarca.
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K000+883,70 D y abscisa final K000+920,03 D.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del inmueble se encontró que el predio tiene como uso Mixto (Residencial y Comercial).
- 1.11. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por el Secretaria de Planeación del municipio de Fusagasugá – Cundinamarca, el predio se encuentra en CENTRO POBLADO EL TRIUNFO y ZONA DE CONSERVACIÓN HIDROLÓGICA Y DE NACIMIENTOS.
- 1.12. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

4

<b>Cedula. Catastral actual</b>	25-290-00-01-00-00-0001-0056-0-00-00-0000
<b>Área de terreno</b>	0 Ha 959,00 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
<b>Área de construcción</b>	39,00 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
<b>Avalúo Catastral Año 2022</b>	\$5.124.000

Fuente: Consulta catastral.

- 1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 16 de agosto de 2022.
- 1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 31 de agosto de 2022.



**2. DOCUMENTOS CONSULTADOS**

- Ficha Predial del predio TCBG-3-039.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del predio TCBG-3-039.
- Certificado Catastral.
- Títulos de Adquisición.
- Folio de matrícula inmobiliaria 157-22996.

**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

**3.1. PROPIETARIOS:**

Propietario	Documento	%
Carlos Correa	C.C 189.190	Fallecido

Observación (1): El titular derecho de dominio del predio objeto de estudio, es el señor CARLOS CORREA, quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía No. 189.190, se encuentra fallecido como lo acredita el Registro Civil de Defunción con Indicativo Serial 605214 emitido por la Registraduría Nacional del Estado Civil, por consiguiente, su capacidad legal para contratar es Nula.

**3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Escritura Publica No 1747 del 30 de julio de 1987 otorgada en la Notaría Primera (1) de Fusagasugá.

**3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 157-22996.

**3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 157-22996 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá que reposa en el expediente, y los títulos de adquisición analizados, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio recaen los siguientes Gravámenes, Medidas Cautelares y Limitaciones:

- **Anotación 011 Demanda en Proceso de Pertenencia** mediante el Oficio No 161 del 6 de marzo de 2008 Proferido por el Juzgado Segundo (2) Civil del Circuito de Fusagasugá.
- **Anotación 012 Demanda en Proceso de Pertenencia**, mediante el Oficio No 158 del 5 de marzo de 2008 Proferido por el Juzgado Segundo (2) Civil del Circuito de Fusagasugá.
- **Anotación 013 Demanda en Proceso de Pertenencia**, mediante el Oficio No 00258 del 09 de marzo de 2021 Proferido por el Juzgado Primero (1) Civil Municipal de Fusagasugá.

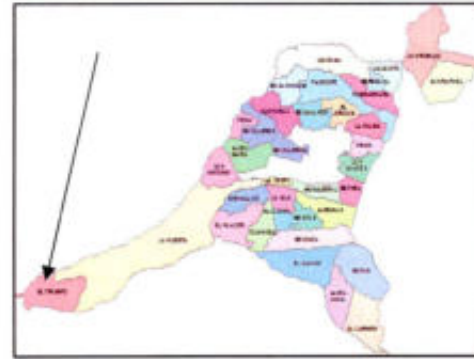
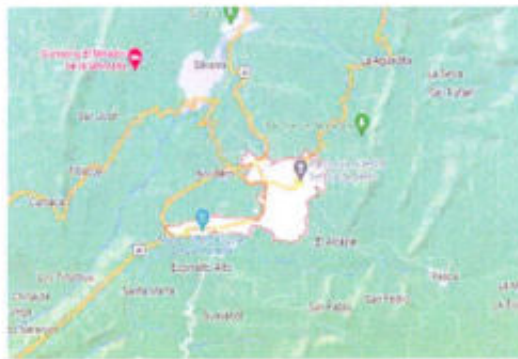
**NOTA:** El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos



**4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

**4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** La vereda El Triunfo, en donde se ubica el predio objeto de avalúo se encuentra al suroeste del perímetro urbano del municipio de Fusagasugá, y delimita de la siguiente manera: al norte con las veredas El Mango y Piedra ancha del municipio de Tibacuy; al oriente con la vereda La Puerta del municipio de Fusagasugá; al sur con la vereda San Roque del municipio de Arbeláez; al occidente con la vereda Boquerón del municipio de Icononzo.<sup>1</sup>

**LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ – CUNDINAMARCA**



Fuente: Google Maps, Consulta: 31 de agosto de 2022,  
<https://www.google.com/maps/place/Fusagasuga,Cundinamarca>

- 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 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.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Página oficial del municipio, <http://www.Fusagasuga-Cundinamarca.gov.co>.  
<sup>2</sup> Ibid.



**PREDIO TCBG-3-039**

- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica WM33, y las siguientes características <sup>3</sup>:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
WM33	Cálido seco	Rocas Sedimentarias Clásticas de Grano Mixto (Heterométricos)	Usthortents, Udorthents, Dystrudepts, Haplustolls, Haplustepts,	Muy superficiales, Excesivamente drenados. Fertilidad muy baja	0,1

- 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 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 Suroccidente 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.

7

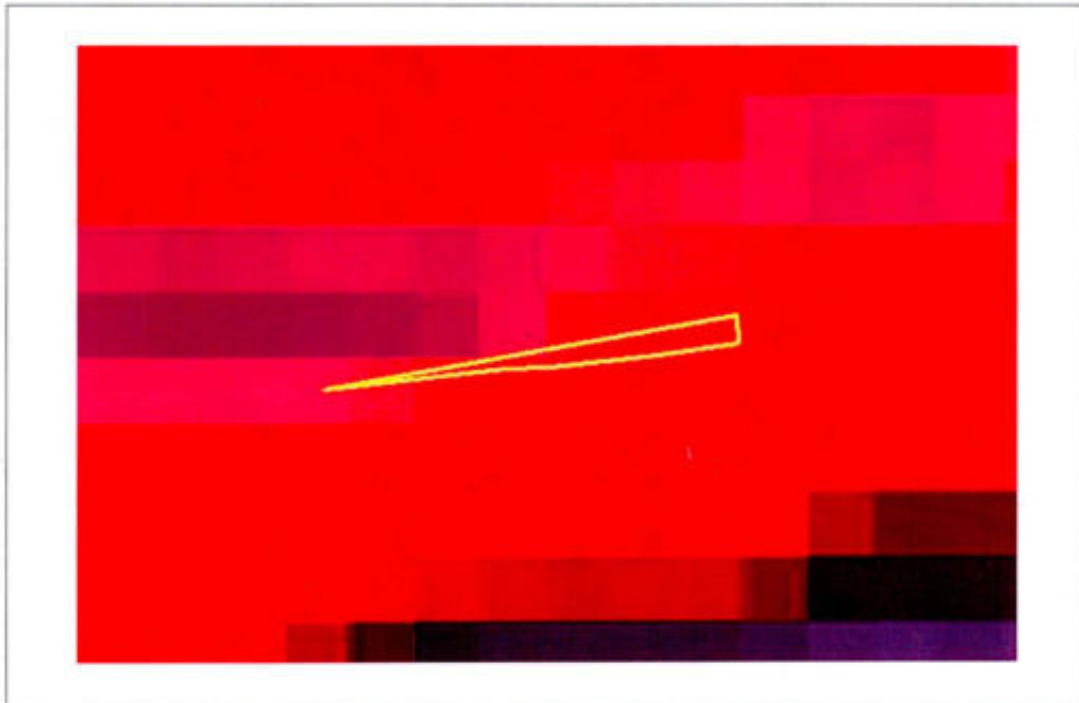
**5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

**NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Fusagasugá – Cundinamarca, aprobado mediante Acuerdo 029 de 2001 el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en la zona con uso de CENTRO POBLADO EL TRIUNFO; 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 la zona con uso de ZONA DE CONSERVACIÓN HIDROLÓGICA Y DE NACIMIENTOS y CENTROS POBLADOS. (Ver anexo 16.2 – Certificación uso del suelo). De acuerdo con las observaciones de la Ficha Predial suministrada, la

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



franja de avalúo cuenta con la totalidad del área requerida en ZONA DE PROTECCIÓN por ronde del río Sumapaz.



## CONVENCIONES

ZONA DE PROTECCION	40'012.851,64 M2
ZONA DE CONSERVACION HIDROLOGICA	4'553.854,83 M2
ZONA DE AMORTIGUACION DE AREAS PROTEGIDAS.	9'361.532,91 M2
ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA.	26'031.387,75 M2
ZONA DE PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA CAMPESTRE	13'722.471,72 M2
ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL	76'757.075,26 M2
PARQUE DE ACTIVIDAD ECONOMICA 1R	420.112,63 M2
PARQUE DE ACTIVIDAD ECONOMICA 2R	274.762,09 M2
PARQUE DE ACTIVIDAD ECONOMICA 3R	200.684,64 M2
ZONA SUBURBANO 1	1'294.476,73 M2
ZONA SUBURBANO 2	1'753.439,38 M2
ZONA SUBURBANO 3	14'552.164,90 M2
<b>ZONA URBANA</b>	<b>183.176,69 M2</b>
ZONA EXPANSION-1	13'732.034,83 M2
ZONA EXPANSION-2	1'031.337,89 M2
ZONA PLANTA TRATAMIENTO AGUAS NEGRAS	38.533,71 M2
ZONA TRATAMIENTO RESIDUOS SOLIDOS	
ZONA MATADERO REGIONAL	

Fuente: Zonificación de uso de suelo Rural – Municipio de Fusagasugá



**6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE**

- 6.1. UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado en la vereda El Triunfo, el cual se encuentra aproximadamente a 16 Km del perímetro urbano del Municipio de Fusagasugá - Cundinamarca.



Fuente: Google Earth, Consulta: 31 de agosto de 2022.

9

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	959,00 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA:	49,90 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE:	0.00 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE:	909,10 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	49,90 m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial TCBG-3-039.



**PREDIO TCBG-3-039**

- 6.3. **LINDEROS:** Los linderos específicos del predio y del área de adquisición se relacionan a continuación:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	37,57 m	VIA BOGOTÁ-GIRARDOT (MJ 1-2)
SUR	37,35 m	CARLOS CORREA (MJ 3-1)
ORIENTE	2,48 m	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (MJ 2-3)
OCCIDENTE	0,0 m	CARLOS CORREA - LINDERO PUNTUAL (MJ 1)

Fuente: Ficha predial TCBG-3-039.

- 6.4. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por la ruta nacional 40 en el sector que de Boquerón conduce a Fusagasugá, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con doble calzada en cada sentido.
- 6.5. **UNIDADES FISIAGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

**Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1):** Área: 49,9 m<sup>2</sup> Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido Seco, con pendiente ondulada, el uso actual corresponde a mixto (residencial y comercial), cuenta con disponibilidad de aguas suficientes: la norma de uso del suelo corresponde áreas de ZONA DE PROTECCIÓN POR RONDA DE RIO.

10

- 6.6. **ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.7. **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.8. **ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexos:

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD APROXIMADA EN AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
<b>M1:</b> Enramada con base en concreto ciclópeo de 0,80 m de espesor, estructura en madera aserrada pintada y cubierta en teja de zinc, con cerramiento en malla eslabonada de 7,50 m y 2,00 m de altura. Bajo cubierta se ubica un	32,08	m <sup>2</sup>	21	Bueno	70



baño con muros en ladrillo pañetado y pintado, de 1,70 m por 1,05 m y 2,00 m de altura, piso en concreto con acabado parcial en mineral rojo, con sanitario y ducha sencilla, cubierta en material reciclable y puerta en madera. Adicionalmente se ubica una caseta metálica y un lavaplatos en acero sobre dos (2) muros en bloque a la vista de 0,50 m y 0,90 m de alto cada muro.					
<b>M2:</b> Enramada de estructura en perfilería metálica pintada, cubierta en teja de zinc y piso en placa de concreto de 0,20 m de espesor, presenta cerramiento frontal con reja de acero galvanizado de 1", longitud 7,02 m y 2,20 m de altura, bajo cubierta presenta un mesón en concreto de 1,60 m por 0,60 m de ancho con enchape en cerámica en parte superior soportado en dos (2) muros en bloque con pañete y pintura de 0,60 m y 0,90 m de alto cada muro.	15,21	m <sup>2</sup>	21	Bueno	70
<b>M3:</b> Enramada de estructura en perfilería metálica y soportada en una columna en concreto (0,30 x 0,30 m) con cubierta en teja de polipropileno. Bajo cubierta se ubica un baño con muros en bloque pañetado y pintado de 1,80 m por 1,20 m y 1,90 m de altura, piso en concreto con acabado mineral rojo con instalación de sanitario y puerta en perfilería metálica	16,14	m <sup>2</sup>	21	Bueno	70
<b>M4:</b> Zona dura en concreto de 0,15 m de espesor	1,48	m <sup>2</sup>	21	Bueno a Regular	100
<b>M5:</b> Enramada de estructura en perfilería metálica con cerramiento en tejas de zinc, cubierta en teja de polipropileno y piso en concreto de 0,20 m de espesor	24,09	m <sup>2</sup>	21	Bueno	70

11

6.9. **CULTIVOS ESPECIES:** La franja objeto de adquisición predial al momento de visita no presenta cultivos y/o especies, objeto de avalúo.



**7. MÉTODO DE AVALÚO**

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio se siguen los lineamientos normativos establecidos en el Decreto No. 1170 del 2015, el cual compila las disposiciones del Decreto 1420 del 1998, y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 de 2008.

**MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.**

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

**MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.**

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Ya que no se trata de una edificación nueva, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y la depreciación por estado de conservación, para eso se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, para así hallar el valor actual de la construcción.

12

**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 ZONA DE PROTECCIÓN POR RONDA DE RÍO se encontró las siguientes ofertas.

ESTUDIO DE MERCADO PROTECCIÓN								
ÍTEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (Ha)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)
1	3202555507	Inmobiliaria Gómez & Guerrero SAS	Sibaté	Las Delicias	Finca	\$ 760.000.000,00	4,80	330,00
2	3144589649	Brigith Hueras	Silvania	San Luis	Finca	\$ 920.000.000,00	6,40	Global
3	3108172260	Alexander Morales	Silvania	Quebrada Honda	Finca Las Quebradas	\$ 219.000.000,00	1,47	0,00

**8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:****Unidad Fisiográfica 1**

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

ESTUDIO DE MERCADO PROTECCIÓN												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	URBACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								AREA (m <sup>2</sup> )	VALOR (m <sup>2</sup> )	AREA (m <sup>2</sup> )	VALOR (m <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL
1	332455507	Inmobiliaria Gomez & Guzman SAS	Sibaté	Las Delicias	Finca	\$ 750.000.000	\$ 684.000.000	4,90	\$ 115.000.000	330,00	\$ 400.000	\$ 132.000.000
2	3144589648	Brygh Fuentes	Sibaté	San Luis	Finca	\$ 920.000.000	\$ 828.000.000	6,40	\$ 110.625.000	0,00	\$ -	\$ 120.000.000
3	3108172200	Alexander Morales	Sibaté	Quebrada Honda	Finca Las Quebradas	\$ 218.000.000	\$ 186.130.000	1,47	\$ 126.632.653	0,00	\$ -	\$ -
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 117.419.218						
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						8.273.494,91		LÍMITE SUPERIOR \$ 125.692.711,90				
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						7,05%		LÍMITE INFERIOR \$ 109.145.724,88				

**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.

13

**10. CÁLCULOS VALOR TERRENO****10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)****Unidad Fisiográfica 1**

MERCADO			
ÍTEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR TERRENO/Ha
1	Las Delicias	Finca	\$ 115.000.000
2	San Luis	Finca	\$ 110.625.000
3	Quebrada Honda	Finca Las Quebradas	\$ 126.632.653
PROMEDIO			\$ 117.419.218
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			8.273.494
COEF DE VARIACIÓN			7,05%
LÍMITE SUPERIOR			\$ 125.692.711
LÍMITE INFERIOR			\$ 109.145.724

De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el valor del límite superior encontrado en la zona teniendo en cuenta el área del predio objeto de avalúo, sus características topográficas y de ubicación, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:



UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Hectárea	Ha	\$ 125.692.700

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

**Unidad Fisiográfica 1**

**Oferta 1:** Finca ubicada en la vereda las delicias del municipio de Sibaté, cuenta con un area de 7 fanegadas y media, cuenta con dos puntos de agua potable, cuenta con dos casas: una casa principal de 210 mts<sup>2</sup> y otra del cuidandero de 120 mts<sup>2</sup>, la finca se encuentra en zona de protección.

**Oferta 2:** Finca con una extensión de 10 fanegadas en Silvania vereda San Luis, con casa remodelada, la finca está rodeada por 3 quebradas naturales.

**Oferta 3:** Finca Ubicada en la vereda Quebrada Honda en el municipio de Silvania, con una extensión de 14,700 metros cuadrados, por todo el centro de la finca cruza una quebrada. Actualmente no cuenta con construcciones.

14

**10.3. SERVIDUMBRES**

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

**10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN**

La franja objeto de adquisición predial presenta una zona de protección. Área: 49,90 m<sup>2</sup> Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido Seco, con pendiente ondulada, el uso actual corresponde a mixto (residencial y comercial), cuenta con disponibilidad de aguas suficientes: la norma de uso del suelo corresponde áreas de ZONA DE PROTECCIÓN POR RONDA DE RIO.

**11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES**

**11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN**

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

**11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI**

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

**12. CÁLCULOS VALOR ANEXOS****12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN**

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 203.

**12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI**

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

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	21	70	30,00%	2	21,53%	\$ 670.796,56	\$ 144.440,89	\$ 526.325,70	\$ 526.300
M2	21	70	30,00%	2	21,53%	\$ 324.786,07	\$ 69.938,46	\$ 254.847,61	\$ 254.800
M3	21	70	30,00%	2	21,53%	\$ 309.820,00	\$ 66.715,71	\$ 243.104,29	\$ 243.100
M4	21	100	21,00%	2,5	19,76%	\$ 359.300,82	\$ 70.981,67	\$ 288.319,15	\$ 288.300
M5	21	70	30,00%	2	21,53%	\$ 192.632,11	\$ 41.480,82	\$ 151.151,29	\$ 151.200

**13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES****13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES**

En el área a intervenir no se encuentran cultivos y/o especies objeto de avalúo.

15



#### 14. CONSIDERACIONES GENERALES

- El area requerida presenta una ubicación con frente sobre la vía Nacional Boquerón-Fusagasugá, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El area requerida esta ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo urbanístico campestre-recreativo, el sector cuenta con todos los servicios públicos.
- El area requerida presenta una topografía definida como ondulada (8-25%).
- El predio objeto de avalúo no presenta servidumbres en el area requerida.
- La franja objeto de adquisición predial presenta una zona de protección. Área: 49,90 m<sup>2</sup> Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido Seco, con pendiente ondulada, el uso actual corresponde a mixto (residencial y comercial), cuenta con disponibilidad de aguas suficientes: la norma de uso del suelo corresponde áreas de ZONA DE PROTECCIÓN POR RONDA DE RIO.
- De acuerdo a lo establecido por el Decreto 1170 del 2015, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaremos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.

16



15. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	Ha	0,004990	\$ 125.692.700	\$ 627.207
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 627.207</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	m <sup>2</sup>	32,08	\$ 526.300	\$ 16.883.704
M2	m <sup>2</sup>	15,21	\$ 254.800	\$ 3.875.508
M3	m <sup>2</sup>	16,14	\$ 243.100	\$ 3.923.634
M4	m <sup>2</sup>	1,48	\$ 288.300	\$ 426.684
M5	m <sup>2</sup>	24,09	\$ 151.200	\$ 3.642.408
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 28.751.938</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 29.379.145</b>

TOTAL AVALÚO: VEINTINUEVE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL CIENTO CUARENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$29.379.145.000)

Bogotá, D.C., 31 de agosto de 2022.

Cordialmente,



**DIEGO MONROY RODRIGUEZ**  
Representante Legal  
RAA AVAL-17035154

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

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





16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO

ENTORNO



ENTORNO



CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1 ENRAMADA



M2 ENRAMADA



18

M3 ENRAMADA



M4 ZONA DURA





M5 ENRAMADA







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

FECHA: 19 OCTUBRE DE 2020

RADICACION: TCBG -3-039-1

	<p>en caso de riesgo o amenaza podrán ser canalizados y rectificadas algunos tramos, contando con la respectiva autorización de las autoridades ambientales competentes, sin alterar en mayor medida su equilibrio ecológico y cualidades paisajísticas. Bajo ninguna circunstancia los cauces de agua naturales podrán ser rellenados.</p> <p><b>Artículo 176. RONDA HIDRAULICA.</b> La ronda hidráulica de los cuerpos de agua es la franja de terreno no edificable, de uso público, constituida por franjas paralelas a las líneas de borde del cauce permanente, con un ancho suficiente que garantice la amortiguación de crecientes, la recarga hídrica, la preservación ambiental y el equilibrio ecológico.</p> <p>A) Se establece como ronda un ancho no inferior de treinta (30) metros paralelos al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de ríos y quebradas en zonas urbanas no desarrolladas.</p> <p><b>Artículo 178. DEMARCACIÓN DE LAS RONDAS Y ÁREAS DE PROTECCIÓN.</b> La demarcación en los planos oficiales de las rondas y áreas de protección de los cuerpos de agua en el municipio estará a cargo de la Oficina de Planeación Municipal, con base en los estudios técnicos que deben contar con el visto bueno de la autoridad ambiental competente.</p> <p><b>Artículo 179. USOS.</b> En las zonas de protección de los recursos hídricos se permiten los siguientes usos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Forestal, siempre y cuando no se empleen especies vegetales que afecten el recurso hídrico.</li> <li>• Recreación pasiva, eliminando impactos ecológicos negativos y reduciendo al mínimo el uso de zonas duras u otro tratamiento que afecte la permeabilidad de los suelos y las cadenas ecológicas.</li> </ul>
<b>PATRIMONIO DE INTERES CULTURAL</b>	NINGUNA
<b>OTRAS AFECTACIONES</b>	NINGUNA
<b>OBSERVACIONES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dar cumplimiento a la Normas Sismo Resistente Colombiana (NSR 2010) Ley 400 del 97 Según su categoría</li> <li>• Anexar Factibilidad de servicio públicos, con planos de esquemas, enlace al servicio público (acueducto, red eléctrica)</li> <li>• El presente concepto de uso de suelo se expide con base en el Acuerdo 29 del 2001 Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T) y/o Decretos que lo reglamentan.</li> <li>• El presente concepto es de carácter informativo. No constituye un permiso de funcionamiento. Ni otorga derechos ni obligaciones al peticionario. (Numeral 3 Artículo 51 del Decreto 1469 de 2010, recopilado por el Decreto 1077 de 2015).</li> <li>• Los usos que se pueden ejercer en el predio son los autorizados por la respectiva licencia de construcción.</li> </ul>	
<b>CONCEPTO DE NORMA SEGUN ACUERDO 029 DEL 2001 P. O. T. (VIGENTE)</b>	
<b>FOTOGRAFIA AEREA DEL PREDIO DE ESTUDIO</b> 	



	<b>FORMATO EXPEDICION CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANISTICO</b>	<b>Código: FO-DI-0XX</b>
	<b>PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO</b>	<b>Versión: 1</b>
		<b>Página: 3 de 4</b>
Elaboró: Profesional Universitario MECI-CALIDAD	Revisó: Secretario de Planeación Profesional Universitario	Aprobó: Comé MECI - CALIDAD - Alcalde

FECHA: 19 OCTUBRE DE 2020

RADICACION: TCBG -3-039-1

**USO DEL SUELO SEGÚN ACUERDO 029/2001 Y/O DECRETOS QUE LO REGLAMENTAN****Sección 2. ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO RURAL EN EL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ**

Para la clasificación de los usos del suelo en la zona rural se establecen las siguientes zonas:

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

**CENTROS POBLADOS****XII. FUSAGASUGÁ SIGLO XXI - PLAN PARCIAL PARA LOS CENTROS POBLADOS DEL SECTOR RURAL.**

Esta constituido por las áreas ubicadas dentro del suelo rural en las que se mezclan los usos del suelo urbanos, teniendo como base mínimo 20 viviendas continuas, determinadas en el plano de Clasificación del Suelo del municipio. (Ver plano No 04) y plano de planas Parciales rurales (Ver plano No 26).

Se desarrollará bajo el esquema de Plan Parcial, para lo cual el plan general presenta los siguientes centros poblados:

- CENTRO POBLADO LA AGUADITA
- **CENTRO POBLADO EL TRIUNFO**
- CENTRO POBLADO LA CASCADA

**Artículo 320. CENTROS POBLADOS:**

El Municipio de Fusagasugá cuenta con tres centros poblados a los cuales se les debe establecer su respectivo perímetro, normas generales para la ocupación de suelos y la adecuada dotación de infraestructura de servicios básicos y equipamiento social.

**DELIMITACION DEL PERÍMETRO DEL CENTRO POBLADO EL TRIUNFO**

El perímetro del centro poblado El Triunfo se entenderá desde la vigencia de este POT, teniendo en cuenta los siguientes puntos geográficos, así:

PUNTO No 1 X= 948.117 y= 962.955

Ubicado sobre la margen izquierda, aguas abajo del Río Chocho o Panches, que a su vez es el vértice Nor - Occidental (N-W) del predio rural 00-01-0001-0471-000, de este punto y en dirección general Norte - sur (N-S) sigue por el lindero Occidental (W) del predio 00-01-0001-0471-000, en una distancia aproximada de 82 metros hasta el punto 2 ubicado en la esquina Nor - Occidental (N-W) del predio rural 00-01-0001-0025-000.

PUNTO No 2 X= 948.223 y= 962.887

De este punto y en dirección general Norte - Sur (N-S), sigue el lindero Occidental (W) del predio rural 00-01-0001-0025-000, en una distancia aproximada de 70 metros, hasta el punto 3 ubicado sobre la margen derecha de la vía nacional que de Fusagasugá conduce a Ibagué.

PUNTO No 3 X= 948.242 y= 962.820

De este punto y en dirección general Oriente -Occidente (O-W), atraviesa la vía nacional y sigue por el lindero oriental (O), del predio rural 00-01-0001-0511-000, en una distancia aproximada de 29 metros, hasta el punto 4 ubicado en el vértice Sur- Oriental (S-O) del predio rural 00-01-0001-0511-000.

PUNTO No 4 X= 948.225 y= 962.797

De este punto y en dirección general Oriente -Occidente (O-W), sigue en parte por el lindero Sur (S) de los predios rurales 00-01-0001-0511-000, 00-01-0001-0483-000, 00-01-0001-0482-000 y 00-01-0001-0056-000, en una distancia aproximada de 500 metros y en parte con el lindero sur (S) de la zona urbana, en una distancia aproximada de 373 metros, hasta el punto número 5 ubicado sobre la margen izquierda de la vía nacional que de Fusagasugá conduce a Ibagué, linkando en este trayecto con el municipio de Icononzo, Tolima, Río Sumapaz al medio.

PUNTO No 5 X= 947.748 y= 962.756

De este punto y en dirección general Sur - Norte (S-N) sigue por la margen derecha aguas abajo del Río Sumapaz, en una distancia aproximada de 136 metros hasta el punto 6 ubicado en el vértice Nor -Occidental (N-W) de la zona urbana, que a su vez es la desembocadura del Río Panches o Chocho en el Río Sumapaz.

22



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

FECHA: 19 OCTUBRE DE 2020

RADICACION: TCBG -3-039-1

**PUNTO No 6** X= 947.672 y= 952.855

De este punto y en dirección general Occidente - Oriente (w-O), sigue por la margen derecha aguas arriba del Río Panches o Chocho en una distancia aproximada de 534 metros, hasta el punto número 1 que es cierre de la poligonal, lindando en este trayecto con el municipio de Tibabuy, Río Panches o Chocho al medio.

**PARAGRAFO 4:** Teniendo en cuenta que el sistema de cálculo de las coordenadas del perímetro urbano de El Triunfo a sido manual, estas se deberán actualizar de acuerdo a los puntos que se calculen una vez se implemente el Sistema de Información Geográfica S.I.G del Municipio. Para efectos de aprobación se anexará el plano resultante del S.I.G.

**PARAGRAFO 5:** Autorízase al Alcalde Municipal para que en el término de seis meses, contados a partir de la aprobación del presente Acuerdo, se realicen los estudios necesarios para la actualización de las coordenadas del perímetro urbano de El Triunfo, teniendo en cuenta la implementación del Sistema de Información Geográfica S.I.G del Municipio.

**PARAGRAFO 6:** La administración municipal en el corto plazo adelantará un PLAN PARCIAL para esta zona con el fin de establecer la norma general en cuanto a índices de construcción, densidades de vivienda por hectárea, manejo del espacio público el tratamiento de aguas residuales y residuos sólidos.

---

**2. ZONA DE CONSERVACIÓN HIDROLÓGICA Y DE NACIMIENTOS:**

Se establecen franjas de suelo de por lo menos 100 metros a la redonda medidos a partir de la periferia de nacimiento y no inferior a 30 metros de ancho a lado y lado de del cauce natural o de la ronda hidráulica, siendo estas demarcadas en sentido paralelo al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no y alrededor de lagos, lagunas, ciénagas, pantanos, embalses y humedales en general.

**USO PRINCIPAL:** Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.

**USOS COMPATIBLES:** Recreación pasiva o contemplativa.

**USOS CONDICIONADOS:** Captación de aguas o incorporación de vertimientos, siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos. Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación, desagüe de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arrastre.

**USOS PROHIBIDOS:** Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteo y construcción de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación.

**PARAGRAFO 2:** Para establecer el manejo y administración de esta zona la administración municipal en el corto plazo desarrollará planes de manejo integral para cada una de las rondas.

---

**VIVIENDA INTERES SOCIAL (Decreto 075 del 23 de Enero de 2002)**

APLICA	SI	NO	S
--------	----	----	---

---

**OBSERVACIONES**

Presentar anteproyecto Para solicitar permiso de urbanismo, según resolución 1050 de 2010 emitido por el departamento de la ciudad, firmado por profesional planeador del presente urbanismo, debidamente firmado por el estudio, verificación expedida por las empresas de servicios técnicos domiciliados, y autoridad municipal o entidad competente autorizar la disposición ambiental, estudio detallado de urbanismo y luego del licenciamiento de terreno en zona de inundaciones ambientales que señalen las medidas de mitigación de riesgo en puntos ubicados en zonas de amenaza en origen geológico o hídrico y permitan la habitabilidad de futuro desarrollo.

Nota: Se recomienda actualizar ésta para que coincida con la escritura y el certificado de tradición y libertad.

PAULA VANESSA GIL CUENCA  
CONSEJERA

ARQ. CARLOS HUMBERTO NOVOA P.  
DIRECCION DE INFORMACION Y PLANEACION TERRITORIAL DIRECTOR



16.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

Table with columns: AÑO, ÍTEM, Descripción del ítem, Unidad, Valor Unit, Cantidad por unidad de APU, Valor por APU, Total APU, Valor adoptado, Unidad del ítem. Includes items like 'Estructura en concreto armado', 'Cubierta en teja', 'Muro de obra', etc.

Table with columns: AÑO, ÍTEM, Descripción del ítem, Unidad, Valor Unit, Cantidad por unidad de APU, Valor por APU, Total APU, Valor adoptado, Unidad del ítem. Includes items like 'Estructura en perfiles metálicos', 'Cubierta en teja', 'Muro de obra', etc.

Table with columns: AÑO, ÍTEM, Descripción del ítem, Unidad, Valor Unit, Cantidad por unidad de APU, Valor por APU, Total APU, Valor adoptado, Unidad del ítem. Includes items like 'Estructura en perfiles metálicos', 'Cubierta en teja', 'Muro de obra', etc.

Table with columns: AÑO, ÍTEM, Descripción del ítem, Unidad, Valor Unit, Cantidad por unidad de APU, Valor por APU, Total APU, Valor adoptado, Unidad del ítem. Includes items like 'Zona baja en concreto', 'Cubierta en teja', 'Muro de obra', etc.

Table with columns: AÑO, ÍTEM, Descripción del ítem, Unidad, Valor Unit, Cantidad por unidad de APU, Valor por APU, Total APU, Valor adoptado, Unidad del ítem. Includes items like 'Estructura en perfiles metálicos', 'Cubierta en teja', 'Muro de obra', etc.

Fuente: Construdata 203

MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS "CORFELONJAS"

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



**16.4. PRESUPUESTO TRASLADO Y/O CANCELACIÓN SERVICIOS PÚBLICOS**

<b>Contador Luz</b>				
<i>Item</i>	<i>Cantidad</i>	<i>Unidad</i>	<i>Valor unitario</i>	<i>Subtotal</i>
Cuadrilla Electrica especializada	10	hr	\$ 66.530	\$ 665.300
Caja modever trifasica	1	un	\$ 135.000	\$ 135.000
Breaker riel	1	un	\$ 40.000	\$ 40.000
Boquillas de 1"	2	un	\$ 3.500	\$ 7.000
Tensor antifraude	4	un	\$ 5.500	\$ 22.000
Cable antifraude	10	m	\$ 14.500	\$ 145.000
Retiro acometida y medidor	1	un	\$ 186.547	\$ 186.547
Instalacion Medidor	1	un	\$ 29.407	\$ 29.407
Retiro de sellos	1	un	\$ 105.352	\$ 105.352
Sello	1	un	\$ 1.027	\$ 1.027
Instalacion de medidor	1	un	\$ 57.120	\$ 57.120
<b>Total</b>				<b>\$ 1.393.753</b>

Fuente: Construdata 203





**16.5. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.**

**I. CONSIDERACIONES**


- Por solicitud del consorcio Ruta 40, el valor de Notariado y Registro, será reconocido 100% por el solicitante, por lo cual no se estima un valor para este concepto.
- No se hizo entrega de documentación para el cálculo de lucro cesante o daño emergente sobre el predio objeto de avalúo.

**II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES.**

ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$0	
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 1.393.753	Traslado medidor de luz Enel Codensa S.A. con numero 29460
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	
<b>LUCRO CESANTE</b>		
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$0	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$0	
<b>VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE</b>	<b>\$ 1.393.753</b>	

26

Bogotá, D.C., 31 de agosto de 2022.  
Cordialmente,



**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**  
Representante Legal  
RAA AVAL-17035154



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



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



**ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS  
LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.  
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS  
ACTA N° TCBG-3-039**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 31 de agosto de 2022, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato N° 68IF2C7748-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

**MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS**

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ.  
SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN.  
JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO.  
OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ.

Actuó como presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Valor Avalúo
1	TCBG-3-039	\$ 29.379.145

27

**SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40**

Se inició la sesión con la exposición del Comisionado, Sr. Diego Monroy Rodríguez, sobre las características generales y particulares de los inmuebles objeto de estudio en el Municipio de Fusagasugá 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 inmueble.

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 obtuvo como resultado: el valor para el área de terreno y el valor de la construcción en los casos que aplica. La información anterior está contenida en los informes de los estudios valuatorios.

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



COMITÉ DE AVALÚOS

**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**  
Representante Legal  
RAA AVAL-17035154

**SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN**  
Miembro Comité  
RAA AVAL-1024546304

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

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