Transporte

VÍA SUMAPAZ

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20251610019711

Bogotá D.C., 23 ABR. 2025

Señores:
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
DE LA SEÑORA MARIA CAYETANA NIVIA DE PIÑEROS (C.C. 20.494.125)
Predio denominado LT 11 (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)
Lote número once (11) (Según Escritura Pública)
Municipio de Soacha
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. 20251610016611 del 04 de abril de 2025. Predio TCBG-8-058.

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 04 de abril de 2025 expidió la Oferta Formal de Compra No. 20251610016611 por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un Predio denominado LT 11 (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria) Lote número once (Según Títulos), ubicado en jurisdicción del municipio de Soacha, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **257540102000000720033000000000** Matrícula Inmobiliaria No. **051-70798** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, ubicados en las siguientes abscisas: Abscisa inicial K005+165,61 D, Abscisa Final: K005+195,62 D; cuyos titulares del derecho real de dominio son los señores **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA SEÑORA MARIA CAYETANA NIVIA DE PIÑEROS (C.C. 20.494.125)**

Que se envió la citación con radicado No. 20251610016621 de fecha 04 de abril de 2025, por medio de la empresa Inter Rapidísimo S.A., el día 04 de abril de 2025 con guía No. 700154653494, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, la cual certificó: que fue devuelto.

Transporte

VÍA SUMAPAZ

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20251610019711

Así mismo, la citación enunciada fue publicada, en las páginas Web de la Concesión Vía 40 Express y de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI, con fecha de fijación 07 de abril de 2025 y desfijado el 11 de abril de 2025, con el fin de notificar a los señores **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA SEÑORA MARIA CAYETANA NIVIA DE PIÑEROS (C.C. 20.494.125)**

En dicho oficio se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal, así las cosas y transcurridos cinco (5) hábiles días siguientes al recibo de dicha comunicación sin que a la fecha se haya podido realizar la notificación personal a los titulares inscritos de dicho inmueble, y de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, se procede a realizar la notificación por aviso, que se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino conforme al artículo 69 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Ley 1437 de 2011 en concordancia con el artículo 13 de la ley 9 de 1989.

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,

LAURENT BENOIT MARIE JOSEPH GHISLAIN CAVROIS

Firmado digitalmente por LAURENT BENOIT MARIE JOSEPH GHISLAIN CAVROIS
DN: T=GERENTE GENERAL, S=CAVROIS, STREET=CR 13 97 76 P 3 OF 301 ED ASTAF, S=BOGOTA D.C., CU=TOKEN VIRTUAL, SERIALNUMBER=2273324, OID.1.3.6.1.4.1.23267.2.3=9010094786, OID.1.3.6.1.4.1.23267.2.2=7359215, OID.1.3.6.1.4.1.23267.2.1=364, O=VIA 40 EXPRESS S.A.S., L=BOGOTA D.C., G=LAURENT BENOIT M, C=CO, CN=LAURENT BENOIT MARIE JOSEPH GHISLAIN CAVROIS
Razón: Soy el autor de este documento
Ubicación:
Fecha: 2025.04.15 14:37:52-05'00'
Foxit PDF Reader Versión: 2024.4.0

LAURENT CAVROIS
Representante Legal
VÍA 40 EXPRESS S.A.S.
Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI

Proyectó: CR40.
Revisó: EM
[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

Transporte

VÍA SUMAPAZ

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20251610016611

Bogotá D.C., 04 ABR 2025

Señores:
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
DE LA SEÑORA MARIA CAYETANA NIVIA DE PIÑEROS (C.C. 20.494.125)
Predio denominado LT 11 (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)
Lote número once (11) (Según Escritura Pública)
Municipio de Soacha
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 un terreno junto con sus construcciones y construcciones anexas ubicados en las siguientes abscisas: Abscisa inicial K005+165,61 D, Abscisa Final: K005+195,62 D; localizado en el margen Derecha del proyecto AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT, unidad Funcional 8, del Predio denominado LT 11 (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria) Lote número once (Según Títulos), ubicado en jurisdicción del municipio de Soacha, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25754010200000072003300000000** Matrícula Inmobiliaria No. **051-70798** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha y Ficha Predial No. **TCBG-8-058.**

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**

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20251610016611

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 predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. **TCBG-8-058**, de la cual se anexa copia; área de terreno del Predio denominado LT 11 (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria) Lote número once (Según Títulos), ubicado en jurisdicción del municipio de Soacha, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25754010200000072003300000000** Matrícula Inmobiliaria No. **051-70798** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha y Ficha Predial No. **TCBG-8-058**. Dicho terreno cuenta con un área total de **QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (585,00 M²)**, junto con sus construcciones y construcciones anexas.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C,** el **24** de **JULIO** de **2024**, por la suma de: **SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS VEINTISIETE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE ($754.327.584,00).** Correspondiente al avalúo del área de terreno, junto con sus construcciones y construcciones anexas presentes en el predio objeto, así:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m2	585,00	$ 2.165.000	$ 1.266.525.000
SERVIDUMBRE ENERGIA ELECTRICA	m2	304,28	-$ 1.794.802,70	-$ 546.122.566
TOTAL TERRENO				**$ 720.402.434**
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m2	10,9	$ 638.500	$ 6.959.650
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				**$ 6.959.650**
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m	30,00	$ 389.900	$ 11.697.000
M2	m2	585,00	$ 26.100	$ 15.268.500
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				**$ 26.965.500**
TOTAL AVALUO				**$ 754.327.584**

TOTAL AVALÚO: SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS VEINTISIETE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE ($754.327.584,00).

Adicionalmente, se reconoce la suma de **TRES MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS VEINTISÉIS PESOS MONEDA CORRIENTE ($3.684.626),** que corresponde al valor de reconocimiento por Daño Emergente (La suma de $3.684.626, por concepto de pago de impuesto predial),

en aplicación del resarcimiento económico de que trata la Resolución 898 de 2014 modificada mediante la Resolución 1044 de 2014, ambas 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:

II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

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	$0	
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	$0	
5. Impuesto Predial	$3.684.626	
6. Adecuación de áreas remanentes	$0	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	$0	
LUCRO CESANTE		
1. Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	$0	
2. Perdida de utilidad por otras actividades económicas	$0,00	
LUCRO CESANTE	$0,00	
3. INDEMNIZACION		
TOTAL INDEMNIZACIÓN	**$3.684.626**	
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE	**$3.684.626**	
SON: TRES MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS VEINTISÉIS PESOS MONEDA CORRIENTE		
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 24 de julio de 2024, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante vía correo electrónico.		

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 2° 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 3102550802 o al correo electrónico correspondencia@consorcioruta40.com.

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 aclaración de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la de 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 voluntaria sobre el inmueble objeto de oferta, en los términos del artículo 27 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018, del cual se hará uso en el evento de requerirse, CONSTITUYÉNDOSE EN ENTREGA ANTICIPADA que se hace efectiva con la firma del presente acuerdo y la entrega material del predio.

Por lo anterior, y atendiendo a lo establecido en el numeral 8.5 (c) del Apéndice 7 Gestión Predial del Contrato de Concesión APP No. 4 el 18 de octubre de 2016, mediante el presente escrito solicitamos a la vez su aceptación para suscribir un permiso de intervención voluntaria que facilite la ejecución de las obras civiles propias del proceso constructivo del proyecto, conforme a lo establecido por el artículo 27 de la ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018.

Que sobre el inmueble objeto de adquisición parcial, existen las siguientes limitaciones al dominio y medidas cautelares, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 051-70798 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha:

- Consistente en Servidumbre de energía eléctrica con ocupación permanente Correspondiente a líneas de trasmisión de energía eléctrica del proyecto nueva esperanza sobre el predio Urbano denominado lote 11 de su propiedad, constituida por la CONSTRUCTURA CHAMBERY S.A., en favor de CODENSA S.A. ESP mediante Escritura Pública No. 4633 del 17 de noviembre de 2017 otorgada en la Notaria Primera (1) de Soacha, acto debidamente registrado en la anotación No. 004.
- Consistente en Embargo de la Sucesión, de la señora MARIA CAYETANA NIVIA VIUDA DE PIÑEROS inscrita mediante el oficio No 0961 de fecha 11 de septiembre 2023, proferido por el Juzgado Promiscuo de Familia del Circuito de La Mesa, en la anotación No. 006.

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4° 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

Transporte

VÍA SUMAPAZ

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20251610016611

Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y no dará lugar a recursos en la vía gubernativa.

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

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-8-058, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C, el 24 julio de 2024,** copia del plano predial del de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,

DIEGO ARROYO BAPTISTE
Representante Legal 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 Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial del Municipio de Soacha.
Proyectó: CR40.
Revisó: ER
Aprobó: SN-RM
[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-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	8
CONTRATO No.:	APP No 006 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016		
PREDIO No.	TCBG-8-058	SECTOR O TRAMO	EL MUÑA - SOACHA
ABSC. INICIAL	KD0S+165,61		
ABSC. FINAL	KD0S+195,62	MARGEN	Derecha
		LONGITUD EFECTIVA	30,01

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	CÉDULA	20.494.125	MATRICULA INMOBILIARIA
MARIA CAYETANA NIVIA DE PIÑEROS	DIRECCION / EMAIL.	311 206 7831	051-70798
	DIRECCION DEL PREDIO	Lo 11	CEDULA CATASTRAL
			25754010200000072003000000000

VEREDA/BARRIO:	COMUNA 1 / SECTOR DUCALES	CLASIFICACION DEL SUELO	URBANO	LINDEROS	LONGITUD / COLINDANTES
MUNICIPIO:	SOACHA			NORTE	32,37 — SERVIDUMBRE DE TRANSITO(MJ 1-2)
DPTO:	CUNDINAMARCA	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	COMERCIAL	SUR	29,83 — CONSIGNATARIA J& C LTDA Y OTRAS (MJ 4-6)
				ORIENTE	12,00/13,20 — CONSTRUCTORA CHAMBERY(MJ 2-3)/CONSIGNATARIA J& C LTDA Y OTRAS (MJ 3-4)
Predio requerido para:	PUENTE PEATONAL CALLE 8 SUR	TOPOGRAFIA	0 - 7 % Plana	OCCIDENTE	30,00 — AV. CARRERA 4 (AUTOPISTA SUR) (MJ 6- 1)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
N/A			

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
1	C1: Construcción de dos niveles utilizada como garita de vigilancia, en ladrillo con pintura en paredes exteriores y pañete sin pintura en divisiones internas, con marcos y puertas metálicas, escalera de acceso al segundo piso de madera rustica con barandales hechizos en madera rustica, en el primer piso dos espacios para almacén, cuenta con baño y espacio para cocina sin mobiliario en el segundo piso. El área del primer nivel es de 5,34 m2, del segundo nivel es de 5,56 m2	10,90	m²
	TOTAL AREA CONSTRUIDA	10,90	m²

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
1	M1: Cerramiento con muro a media altura de 0.60m de alto x 0.12m de ancho en ladrillo pañetado y pintado soportado sobre una viga de amarre en ferroconcreto de 0.30m de espesor a la vista. Sobre el muro se encuentran empotrados 9 tubos metálicos redondos de 4" x 2m de alto, sobre estos, se fija una malla eslabonada metálica de 1.70m de alto. Adicionalmente, en la parte superior del cerramiento existen 4 marcos en ángulos metálicos rectangulares (25 ángulos metálicos en total) de 2m x 2m x 2".	30,00	m
2	M2: Adecuación de terreno en recebo compactado.	585,00	m²

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

FECHA DE ELABORACIÓN: 05/05/2024

Elaboró: EFRAIN FELIPE LOZANO BRITO
M.P. 25222-345792 CND

Revisó y Aprobó:

LUISA ACEVEDO CAMARGO
M.P 05202-256167 ANT

INTERVENTORIA
30 ENE 2025
SEG INCOPLAN

AREA TOTAL TERRENO	585,00	m²
AREA REQUERIDA	585,00	m²
AREA REMANENTE	0,00	m²
AREA SOBRANTE	0,00	m²
AREA TOTAL REQUERIDA	585,00	m²

OBSERVACIONES:

1. Según el Acuerdo Municipal No. 046 de 2000" con el cual se adopta Plan de Ordenamiento Territorial de Soacha, se toma el nombre del barrio de acuerdo con el Plano No.2: "Zonificación Usos del Suelo. En este, se evidencia que el predio objeto de estudio se ubica sobre la Comuna 1 también conocido "SECTOR DUCALES"
2. El área total del predio es tomada a partir de la Escritura Pública. No.1559 del 23/05/1995 de la Notaria 2da de Soacha (Escritura aclaratoria) y sus linderos de la Escritura Pública 1507 del 21/07/1994 de la notaria segunda de Soacha (División Material). Se aclara que el predio presenta una diferencia de áreas (ver informe de contratación), por tanto, el polígono el predio corresponde con el identificado en terreno.
3. En el folio de matrícula inmobiliaria 051-70798 (FMI objeto de estudio) en la anotación No. 2 aparece registrado que la Escritura Pública 1559 es de fecha 21/07/1994 la cual es errónea, siendo la correcta 23/05/1995
4. La dirección del predio fue tomada del certificado catastral emitido por el Municipio de Soacha.
5. De conformidad con el Apéndice Técnico 7, Capítulo V Enajenación Voluntaria, Capítulo 8.3, literal (a), romanillo (iii), "Cuando se trate de un requerimiento total, en donde existan diferencia entre las áreas de terreno señaladas en los títulos de adquisición y la ficha predial y vencido el plazo previsto en la ley aplicable no se cuente con el certificado de cabida y linderos expedido por la autoridad catastral competente o con el documento correspondiente, el área con base en la cual se formule la oferta de compra será la que se establezca en la ficha predial, es decir, se tomará como base la menore área. En este caso, el concesionario empleará el formato de compra con diferencia de áreas que le suministrará la agencia nacional de infraestructura". Por lo anterior y teniendo en cuenta los linderos y longitudes mencionados en la Escritura Pública No.1507 del 21/07/1994 de la Notaría 2da de Soacha, los cuales, posterior a su reconstrucción se evidencia que las longitudes jurídicas son coincidentes con las longitudes físicas; sin embargo, el área del predio generada con las mencionadas longitudes, es mayor a la descrita en la Escritura Aclaratoria (EP 1559 es 23 de mayo de 1995 Notaria 2a de Soacha), área de terreno de 585,00 m². De acuerdo con lo aquí descrito el área física generada difiere del área jurídica y del área reportada por el gestor Catastral de Soacha; por tal razón en la presente Ficha Predial se relaciona como área total de terreno el área jurídica que corresponde a la menor área.
6. El folio de matrícula inmobiliaria consignado en la ficha predial corresponde al migrado desde el círculo registral de Bogotá zona sur (50S-40226898) al círculo registral de Soacha.
7. El área requerida del predio objeto de estudio desempeña las funciones de depósito de materiales de construcción.
8. El área requerida del predio objeto de estudio se encuentra ocupada en su totalidad por la construcción anexa M2.
9. La construcción levantada en el predio objeto de esta ficha predial se encuentra parcialmente fuera de la zona requerida, se incluye en el inventario predial el área de la construcción encontrada dentro del área requerida, corresponde a dos pisos, el segundo piso cuenta con un área mayor a la del primero. El área restante de la construcción se encuentra levantada sobre servidumbre de acceso en el lindero norte del predio en dos pisos con área de 4,58 m².
10. En la anotación No. 04 del folio de matrícula 051-70798, se registró una servidumbre de energía eléctrica constituida mediante Escritura Pública No. 4633 del 12-11-2017, notaría primera de Soacha, la cual se afecta por el requerimiento del predio, por corresponder a un requerimiento total de este. (Ver informe Técnico de servidumbre).
11. La titular del derecho de dominio del predio objeto de estudio, la señora MARIA CAYETANA NIVIA DE PIÑEROS , quien en vida se identifico con la cédula de ciudadanía No. 20.494.125, se encuentra fallecida como lo acredita el Registro Civil de Defunción con Indicativo Serial No 4825616 emitido por la Registraduría Nacional del Estado Civil, así las cosas, su capacidad legal para contratar es Nula, por consiguiente, se recomienda a los herederos determinados e indeterminados adelantar el proceso de Sucesión.
12. Se reconoce como colindante por el norte servidumbre de tránsito conforme a lo estudiado en los documentos traslaticios de dominio de los predios colindantes y de acuerdo con la información encontrada en la división material a la que pertenece el predio objeto de estudio (Escritura Pública 1507 del 21/07/1994 de la notaria segunda de Soacha).
13. El número de contacto consignado en este documento corresponde al señor Guillermo Piñeros nieto de la titular del predio, encargado de los temas concernientes a este predio.
14. Dentro del área requerida del predio objeto de estudio no se evidencian acometidas de servicios públicos que puedan verse afectados por la

	PROYECTO	FICHA PREDIAL
ANI Agencia Nacional de Infraestructura · VÍA SUMAPAZ	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	TCBG-8-058
	ANEXO FICHA PREDIAL: INFORME DE CONFRONTACIÓN DE AREAS	

REPORTE DIFERENCIA DE ÁREAS Y LINDEROS

ÁREA REPORTADA EN EL CERTIFICADO CATASTRAL	ÁREA REGISTRADA EN EL TÍTULO DEL PREDIO	ÁREA FÍSICA IDENTIFICADA EN TERRENO
873,00 m²	585,00 m²	834,68 m²

ELABORÓ

INTERVENTORIA
30 ENE 20
SEG INCOPLAN

EFRAIN FELIPE LOZANO BRITO
M.P. 25222-345792 CND

FECHA DE ELABORACIÓN:	3/05/2024

CONCEPTO TÉCNICO

Según la tradición a 20 años y para efectos de elaboración del presente insumo se toma como área total del predio, la mínima especificada, es decir, la descrita en la Escritura Publica Número 1559 del 23 de mayo 1995, la cual aclara respecto de citar correctamente el área del predio objeto de estudio, otorgada en la Notaria Segunda (2) de Soacha, para lo cual, se obtiene un área total de 585.00m².

El área registrada en folio de matrícula inmobiliaria 051-70798 es de 585,00 m².

De acuerdo a lo consignado en el certificado catastral del predio, el área del inmueble es de 873,00 m².

Teniendo en cuenta la E.P. 1507 del 21-07-1994 de la Notaria 2 de Soacha, en su numeral "SEPTIMO" literal "b" se habla de "El lote número once (11)" (Pág. 5) el cual es objeto de esta ficha predial y de sus linderos y longitudes, los cuales, tras ser reconstruidos, representan la realidad física identificada en campo, obteniendo un área de 834,68 m²

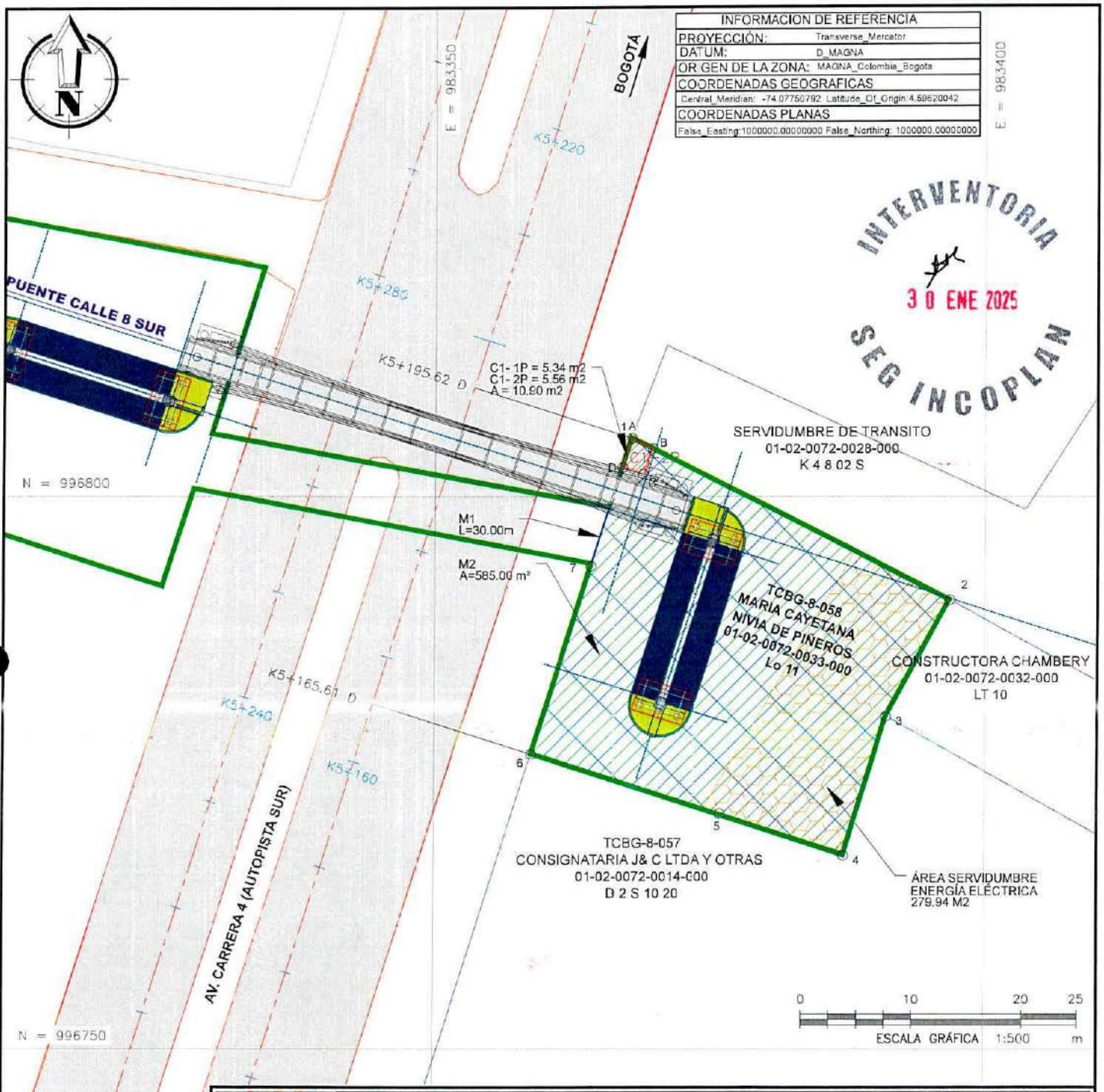
La diferencia de áreas entre la Escritura Publica Número 1559 del 23 de mayo 1995 otorgadas en la Notaria Segunda (2) de Soacha y folio de matrícula inmobiliaria 051-70798 es de 0,00 m².

La diferencia de áreas entre la Escritura Publica Número 1559 del 23 de mayo 1995 otorgadas en la Notaria Segunda (2) de Soacha y el certificado catastral es de 288,00 m².

La diferencia de áreas entre la Escritura Publica Número 1559 del 23 de mayo 1995 otorgadas en la Notaria Segunda (2) de Soacha y los linderos reales identificados en campo según E.P. 1507 del 21-07-1994 de la Notaria 2 de Soacha, es de, 249,68 m².

La diferencia de áreas entre el Certificado Catastral y, los linderos reales identificados en campo según E.P. 1507 del 21-07-1994 de la Notaria 2 de Soacha, es de, 38,32m²

Se evidencia la existencia de diferencia entre las áreas de terreno señaladas en los títulos traslaticios del predio, en donde, el área total de terreno indicada por la tradición jurídica es de 585,00 m², el área según Certificado Catastral que es de 873,00 m² y el área según reconocimiento en campo y acorde a los linderos físicos identificados de 834,68 m². Dado lo anterior y teniendo en cuenta que, el requerimiento por parte del proyecto AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT, es total, se dará inicio al proceso de rectificación de cabida con efectos registrales de conformidad con las Resolución 1101 de 31/12/2020 del IGAC y 11344 de 31/12/2020 de la SNR y de conformidad con lo estipulado en el Apéndice Técnico 7, Capito IV, numeral 8.3, acápite C, inciso ii, numeral 1.



PLANO PREDIAL

GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

CÓDIGO	GCSP-F-307	VERSIÓN	001	FECHA	09/08/2022

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

REVISO: OSCAR FABIAN BAUTISTA ORTIZ
APROBÓ: LUISA ACEVEDO CAMARGO

INTERVENTORIA: CONSORCIO SEG - INCOPLAN
CONCESIONARIA: VÍA SUMAPAZ
DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN: Ruta 40 Consorcio Vial

ELABORÓ: EFRAIN FELIPE LOZANO BRITO
DIBUJO: EFRAIN FELIPE LOZANO BRITO

PROPIETARIO:
MARIA CAYETANA NIVIA DE PIÑEROS

CONVENCIONES

- BORDE VIA PROYECTADA
- EJE VIA PROYECTADA
- LINEA DE COMPRA
- CHAFLAN DE LLENO
- CHAFLAN DE CORTE
- EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA
- BORDE CICLO RUTA PROYECTADA
- CAMINO O SENDERO
- VIA EXISTENTE
- AREA REQUERIDA
- AREA CONSTRUIDA REQUERIDA
- AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
- AREA REMANENTE
- LINDERO
- POSTE
- CERCAS
- FUENTES HIDRICAS
- LINEA ALTA TENSIÓN

CONVENCIONES ESPECIFICAS

- ZONA DE PROTECCIÓN
- SERVIDUMBRE

CUADRO DE AREAS (m²)

AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:
585.00 m²	585.00 m²	10.90 m²	0.00 m²	00.00 m²

FECHA ELAB.: 3/05/2024	UNIDAD FUNCIONAL: 8	NUMERO PREDIAL NACIONAL: 25754010200000072003300000000
ESCALA: 1:500	PLANO: 1 de 2	FICHA PREDIAL: TCBG-8-058

COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	996805.30	983367.90	32.37
2	996790.73	983396.80	12.00
3	996780.19	983391.07	13.20
4	996767.57	983387.21	11.83
5	996771.32	983375.99	18.00
6	996776.71	983358.82	17.85
7	996793.73	983364.19	12.15
1	996805.30	983367.90	
AREA REQUERIDA (m2):			585.00

COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	996805.30	983367.90	2.12
2	996804.35	983369.79	2.47
3	996802.04	983368.92	1.96
4	996802.64	983367.05	2.79
1	996805.30	983367.90	
AREA TOTAL CONSTRUIDA (m2):			10.90

INTERVENTORIA
30 ENE 2025
SEG INCOPLAN

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

PLANO PREDIAL

GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

CÓDIGO	GCSP-F-307	VERSIÓN	001	FECHA	09/08/2022

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

REVISO: OSCAR FABIAN BAUTISTA ORTIZ
APROBÓ: LUISA ACEVEDO CAMARGO

INTERVENTORIA CONSORCIO SEG - INCOPLAN | CONCESIONARIO: VÍA SUMAPAZ | DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN: Ruta 40 Consorcio Vial

ELABORÓ: EFRAIN FELIPE LOZANO BRITO
DIBUJÓ: EFRAIN FELIPE LOZANO BRITO

PROPIETARIO: MARIA CAYETANA NIVIA DE PIÑEROS

CONVENCIONES

BORDE VIA PROYECTADA	ÁREA REQUERIDA
EJE VIA PROYECTADA	ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA
LINEA DE COMPRA	ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
CHAFLAN DE LLENA	ÁREA REMANENTE
CHAFLAN DE CORTE	LINDERO
EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA	POSTE
BORDE CICLO RUTA PROYECTADA	CERCAS
CAMINO O SENDERO	FUENTES HIDRICAS
VIA EXISTENTE	LINEA ALTA TENSIÓN

CONVENCIONES ESPECIFICAS

ZONA DE PROTECCIÓN
SERVIDUMBRE

CUADRO DE AREAS (m²)

AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:
585.00 m²	585.00 m²	10.90 m²	0.00 m²	00.00 m²

FECHA ELAB.: 03/05/2024
ESCALA: N/A
UNIDAD FUNCIONAL: 8
PLANO: 2 de 2
NUMERO PREDIAL NACIONAL: 25754010200000072003300000000
FICHA PREDIAL: TCBG-8-058

A V A L Ú O C O M E R C I A L C O R P O R A T I V O

PREDIO TCBG-8-058

CLASE DE INMUEBLE:	**URBANO - LOTE DE TERRENO**
DIRECCIÓN:	**LO 11**
BARRIO:	**COMUNA 1/ SECTOR DUCALES**
MUNICIPIO:	**SOACHA**
DEPARTAMENTO:	**CUNDINAMARCA**
SOLICITANTE:	**CONSORCIO RUTA 40**
SOLICITANTE:	**El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017. Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**

BOGOTÁ D.C., 24 DE JULIO DE 2024

TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN GENERAL 4
1.1. SOLICITANTE 4
1.2. TIPO DE INMUEBLE 4
1.3. TIPO DE AVALÚO 4
1.4. DEPARTAMENTO 4
1.5. MUNICIPIO 4
1.6. BARRIO O URBANIZACIÓN 4
1.7. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE 4
1.8. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA 4
1.9. USO ACTUAL DEL INMUEBLE 4
1.10. USO POR NORMA 4
1.11. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO 4
1.12. FECHA DE VISITA AL PREDIO 4
1.13. FECHA DE INFORME DE AVALÚO 4
2. DOCUMENTOS CONSULTADOS 4
3. INFORMACIÓN JURÍDICA 5
3.1. PROPIETARIOS 5
3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN 5
3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 5
3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS 5
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR 6
4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR 6
4.2. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA: 6
4.3. ACTIVIDAD PREDOMINANTE 6
4.4. VÍAS IMPORTANTES DEL SECTOR: 6
4.5. TOPOGRAFIA: 6
4.6. SERVICIOS PÚBLICOS 6
4.7. SERVICIOS COMUNALES 7
4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE 7
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA 7
6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE 8
6.1. UBICACIÓN 8

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

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

6.2. ÁREA DEL TERRENO 9
6.3. LINDEROS 9
6.4. FORMA DEL LOTE: 9
6.5. FRENTE: 9
6.6. FONDO: 9
6.7. RELACIÓN FRENTE FONDO: 9
6.8. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO 10
6.9. SERVICIOS PUBLICOS: 10
6.10. UNIDADES FISIOGRÁFICAS 10
6.11. ESTRATIFICACIÓN 10
6.12. AREAS CONSTRUIDAS: 10
6.13. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS: 10
6.14. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES: 11
6.15. CULTIVOS ESPECIES 12
7. MÉTODO DE AVALÚO 12
8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA 12
8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS 12
8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO 13
9. INVESTIGACIÓN DIRECTA 13
9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS 13
10. CÁLCULOS VALOR TERRENO 13
10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN) 13
10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE 14
10.3. EJERCICIO RESIDUAL 14
10.4. SERVIDUMBRES 14
10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN 15
11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS 16
11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN 16
11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI 16
12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES 16
12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES 16
1 3 . CONSIDERACIONES GENERALES 17
14. RESULTADO DE AVALÚO 18
15. DOCUMENTOS ANEXOS 19

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

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

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. DEPARTAMENTO: Cundinamarca.

1.5. MUNICIPIO: Soacha.

1.6. BARRIO O URBANIZACIÓN: Comuna 1/ Sector Ducales.

1.7. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: Lo 11

1.8. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA: Abscisa inicial K005+165,61 D y abscisa final K005+195,62 D.

1.9. USO ACTUAL DEL INMUEBLE: Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso COMERCIAL.

1.10. USO POR NORMA: De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaria de Planeación y Ordenamiento Territorial del municipio de Soacha, el predio se encuentra en el suelo urbano y su uso por norma es “ÁREA DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE”.

1.11. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cédula. Catastral actual	25-754-01-02-00-00-00-0072-0033-0-00-00-0000
Área de terreno	0 Ha 873,00 m² de la totalidad del predio
Área de construcción	0,0 m² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2024	$ 334.966.000

Fuente: Certificado Catastral

1.12. FECHA DE VISITA AL PREDIO: 07 de junio de 2024.

1.13. FECHA DE INFORME DE AVALÚO: 24 de julio de 2024.

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Ficha Predial del predio TCBG-8-058.
- Certificado Uso del Suelo expedido por la Secretaria de Planeación y Ordenamiento Territorial del municipio de Soacha - Cundinamarca el 16 de abril de 2018.
- Estudio de Títulos del predio TCBG-8-058.
- Certificado Catastral. Expedido por la Alcaldía municipal de Soacha en el 2024.
- Títulos de Adquisición.
- Folio de Matrícula Inmobiliaria 051-70798 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

Nombres	Identificación	%
MARIA CAYETANA NIVIA DE PIÑEROS	C.C. No. 20.494.125	100%

Observación No (1): La titular del derecho de dominio del predio objeto de estudio, la señora MARIA CAYETANA DE PIÑEROS , quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía No. 20.494.125, se encuentra fallecida como lo acredita el Registro Civil de Defunción con Indicativo Serial No 4325616 emitido por la Registraduría Nacional del Estado Civil, así las cosas, su capacidad legal para contratar es Nula, por consiguiente, se recomienda a los herederos determinados e indeterminados adelantar el proceso de Sucesión.

Observación No (2): Respecto al Registro Civil de Defunción, aun no contamos él mismo, más sin embargo y en aras de dar efectivo cumplimiento a la Gestión, se ha solicitado información a la Registraduría Nacional del Estado Civil, la cual mediante correo electrónico del día 24 de octubre de 2023, nos ha indicado que el número del serial es 4325616.

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Escritura Pública No. 1507 del 21 de julio de 1994, aclarada mediante la Escritura Publica Número 1559 del 21 de julio 1994, la cual aclara respecto de citar correctamente el área de los lotes a segregar otorgadas en la Notaria Segunda (2) de Soacha.

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 051-70798 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 051-70798 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio recaen los siguientes gravámenes, o medidas cautelares que afecten su enajenación.

- **Anotación 006: Embargo de la Sucesión**, inscrita mediante le oficio No 0961 de fecha 11 de septiembre 2023, proferido por el Juzgado Promiscuo de Familia de La Mesa Cundinamarca.
- **Anotación 004:** Servidumbre de energía eléctrica con ocupación permanente Correspondiente a líneas de trasmisión de energía eléctrica del proyecto nueva esperanza sobre el predio denominado lote 11 de su propiedad, protocolizada conforme la Escritura Pública No. 4633 del 17 de noviembre de 2017 otorgada en la Notaria Primera (1) de Soacha.

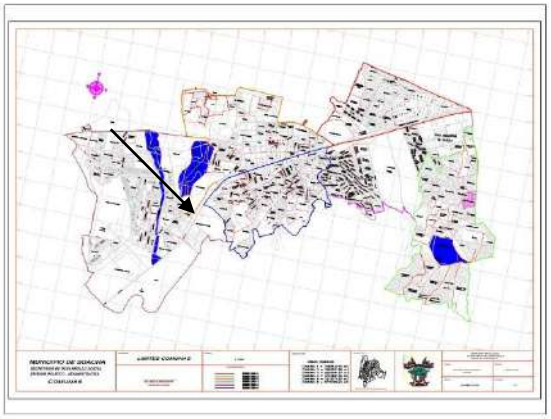
Fuente: Estudio De Títulos TCBG – 8-058

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

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El predio está ubicado en la cabecera municipal del municipio de Soacha en el barrio Comuna 1 en el sector de Ducales y delimita de la siguiente manera: Al norte con la vereda de Bosatama, al Este con la comuna 6 San Humberto (Calle a Sur, Calle 1 y Carrera 10 este), al sur con el Corregimiento 1 y al Oeste con la vereda el charquito. [1]

LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE SOACHA – CUNDINAMARCA



Fuente: Google Maps, Consulta: 24 de julio de 2024,
https://www.google.com/maps/place/Soacha

6

4.2. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA: De conformidad con la Ley 142 de 1994, el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial.

4.3. ACTIVIDAD PREDOMINANTE: Económicamente el sector depende principalmente del comercio localizado a lo largo de las vías principales, al igual que el desarrollo del sector industrial.

4.4. VÍAS IMPORTANTES DEL SECTOR: La vía Autopista Sur, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con doble calzada en doble sentido, y la cual comunica con vías pavimentadas en buen estado.

4.5. TOPOGRAFIA: La superficie del sector es de topografia plana (0-7%).

4.6. SERVICIOS PÚBLICOS: El sector cuenta con los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, gas natural, internet y telefonía.

1 https://www.soacha.gov.co

4.7. SERVICIOS COMUNALES: El sector donde se encuentra ubicado el predio objeto de avalúo comercial cuenta con acceso directo a servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras.

4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE: El sector se ubica al suroccidente del municipio, por lo cual es de fácil acceso. Se puede acceder en servicio particular, público individual (taxi) y/o moto taxi y público colectivo (rutas urbanas) a cualquier hora, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 5 minutos.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

NORMA URBANÍSTICA APLICADA: De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Soacha – Cundinamarca, aprobado mediante Acuerdo 046 del 27 de diciembre de 2000 “POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SOACHA”, y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la secretaria de planeación y Ordenamiento Territorial del Municipio de Soacha, el predio se encuentra en uso de ÁREA DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE:

El área de actividad multiple tiene dos modalidades, las cuales son las siguientes:

- Áreas ya desarrolladas: Se ubican en suelo urbano. Continuan rigiendose por la normas originales y constituyen modelos para orientar el desarrollo urbanistico de las áreas de nuevo desarrolllo.
- Áreas de nuevo desarrollo: Se ubican en suelo de expansión y en áreas sin desarrollar dentro del suelo urbano, según se infica en el plano de áreas de usos del suelo del documento tecnico de soporte.

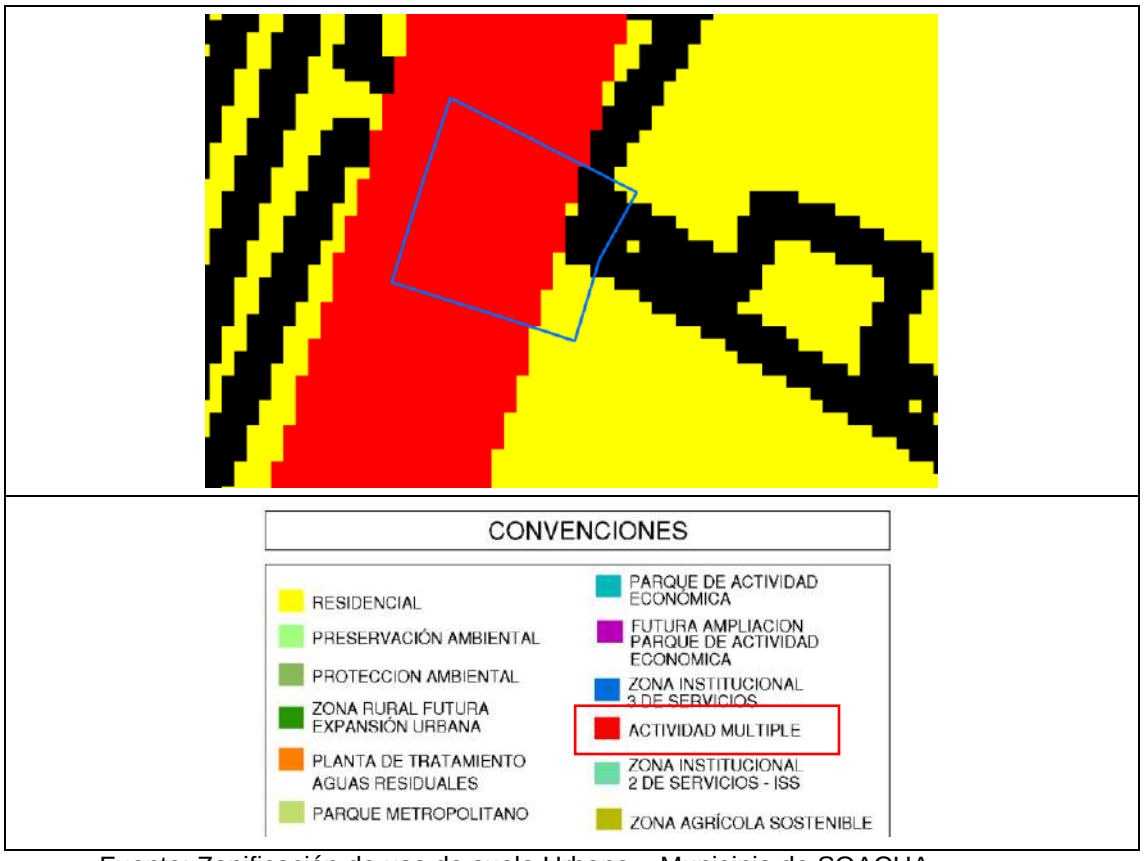
USOS:
Usos principales: Comercio tipo 1,2 y 3 e Institucional tipo 1 y 2
Usos restringidos: Vivienda, Industria tipo 1 y 2 e Institucional tipo 1,2 y 3.

EDIFICABILIDAD:
PARÁGRAFO 1: INSTITUCIONAL TIPO 3. Se refiere exclusivamente a establecimientos considerados en el casco urbano, de que trata el artículo 251 del presente acuerdo.
PARÁGRAFO 2: la totalidad de los usos principales deben prever aislamientos y demás medidas necesarias para la prevención y mitigación de sus impactos tanto ambientales como urbanos.
PARÁGRAFO 3: Para la implantación de nuevos usos de comercio y servicios en las áreas de actividad Múltiple, en suelo urbano y de expansión, se exige la conformación de zonas con área mínima de 1.5 hectáreas netas urbanizables, con

base en estudios que los interesados aportarán, dentro del proceso de adopción del correspondiente plan parcial. La zona comercial debe tener acceso desde la malla vial intermedia.

De igual manera, el predio objeto de avalúo no se encuentra en zona de amenaza y tampoco presenta zona de protección por ronda hidrica.

Fuente: Anexo 15.2 – Certificación uso del suelo.



Fuente: Zonificación de uso de suelo Urbano – Municipio de SOACHA.

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN: El predio se encuentra ubicado dentro del perímetro urbano del Municipio de Soacha – Cundinamarca, se accede al predio por la carretera nacional Girardot - Bogotá.

UBICACIÓN DEL PREDIO

Fuente: Google Earth, Consulta: 24 de julio de 2024.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	585,00 m^2
ÁREA REQUERIDA:	585,00 m^2
ÁREA REMANENTE:	0,00 m^2
ÁREA SOBRANTE:	0,00 m^2
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	585,00 m^2

Fuente: Ficha predial TCBG-8-058.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	32,37 m	SERVIDUMBRE DE TRANSITO(Mj 1-2)
ORIENTE	12,00/13,20 m	CONSTRUCTORA CHAMBERY(Mj 2-3)/CONSIGNATARIA J& C LTDA Y OTRAS (Mj 3-4)
SUR	29,83 m	CONSIGNATARIA J& C LTDA Y OTRAS (Mj 4-6)
OCCIDENTE	30,00 m	AV. CARRERA 4 (AUTOPISTA SUR) (Mj 6- 1)

Fuente: Ficha predial TCBG-8-058.

6.4. FORMA DEL LOTE: La franja objeto de avalúo presenta forma regular.

6.5. FRENTE: La franja objeto de avalúo presenta un frente aproximado de 30 m.

6.6. FONDO: La franja objeto de avalúo presenta un fondo aproximado de 32,37 m.

6.7. RELACIÓN FRENTE FONDO: La relación frente fondo de la franja objeto de avalúo es aproximadamente 0,926.

6.8. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO: Al predio objeto de avalúo se accede por la Autopista Sur y por la Transversal 11. esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con una calzada en doble sentido.

6.9. SERVICIOS PUBLICOS: De acuerdo con lo descrito en la Ficha Predial no se cuenta con acometidas de servicios públicos dentro del área requerida. (Ver observaciones generales de Ficha predial TCBG 8-058).

6.10. UNIDADES FISIOGRÁFICAS: La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 585,00 m². Correspondiente a suelos con topografía plana, su uso actual es comercial, cuenta con disponibilidad de servicios públicos, la norma de uso de suelo corresponde a ÁREA DE ACTIVIDAD MULTIPLE.

6.11. ESTRATIFICACIÓN: De conformidad con la Ley 142 de 1994, el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial.

6.12. AREAS CONSTRUIDAS: La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales:

CONSTRUCCIÓN	USO	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
C1: Construcción de dos niveles utilizada como garita de vigilancia, en ladrillo con pintura en paredes exteriores y pañete sin pintura en divisiones internas, con marcos y puertas metálicas, escalera de acceso al segundo piso de madera rustica con barandales hechizos en madera rustica, en el primer piso dos espacios para almacén, cuenta con baño y espacio para cocina sin mobiliario en el segundo piso. El área del primer nivel es de 5,34 m2, del segundo nivel es de 5,56 m2.	Comercial	10,9 m²	20	Bueno/Regular	70

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

ÍTEM	C1
CIMENTACIÓN	Ciclópea
ESTRUCTURA	Muros de carga
ENTREPISO	N/A
FACHADA	Pañetada y pintada
CUBIERTA	Placa
CIELO RASO	N/A
PISOS	Enchapada en tableta
COCINA	Concreto
BAÑOS	Mobiliario sencillo
ACABADOS BAÑO	Piso y paredes en concreto afinado y pañete
ACABADOS MUROS	Pañete
OTROS	N/A
VETUSTEZ	20 años aprox.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno a Regular

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

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Cerramiento con muro a media altura de 0.60m de alto x 0.12m de ancho en ladrillo pañetado y pintado soportado sobre una viga de amarre en ferroconcreto de 0.30m de espesor a la vista. Sobre el muro se encuentran empotrados 9 tubos metálicos redondos de 4" x 2m de alto, sobre estos, se fija una malla eslabonada metálica de 1.70m de alto. Adicionalmente, en la parte superior del cerramiento existen 4 marcos en ángulos metálicos rectangulares (25 ángulos metálicos en total) de 2m x 2m x 2".	30	m	20	Bueno a regular	70
M2: Adecuación de terreno en recebo compactado.	585,45	m^2	N/A	N/A	N/A

6.15. 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.

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

Unidad Fisiográfica 1

Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno bajo el régimen normativo ÁREA DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE se encontraron las siguientes ofertas.

ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (m2)	AREA CONSTRUIDA (M2)	LINK
1	3136045054	Albeiro Pulido	Soacha	Urbano	Cra 4 No. 27a-42	$ 2.000.000.000,00	384,00	775,00	oferta en campo
2	3132835415	Dagoberto	Soacha	Urbano	Cra 4 No. 12-42	$ 280.000.000,00	54,00	162,00	Oferta en campo
3	3208152512 - 3182152607- 3182152607	Claudia	Soacha	Urbano	Frente CC Mercuario sobe Autopista Sur	$ 1.500.000.000,00	600,00	0,00	.com.co/inmueble/lote-en-venta/ub-terreros/soacha/8010

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

Unidad Fisiográfica 1

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

ESTUDIO DE MERCADO SOACHA - RESIDENCIAL													
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (m2)	VALOR (m2)	ÁREA (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL
1	3136045054	Albeiro Pulido	Soacha	Urbano	Cra 4 No. 27a-42	$ 2.000.000.000,00	$ 1.800.000.000	384,0000	$ 2.063.802	775,00	$ 1.300.000	$ 1.007.500.000
2	3132835415	Dagoberto	Soacha	Urbano	Cra 4 No. 12-42	$ 280.000.000,00	$ 271.600.000	54,0000	$ 2.179.630	162,00	$ 950.000	$ 153.900.000
3	3208152512 - 3182152607- 3182152607	Claudia	Soacha	Urbano	Frente CC Mercuario sobe Autopista Sur	$ 1.500.000.000,00	$ 1.350.000.000	600,0000	$ 2.250.000	0,00		$ -
MEDIA ARITMETICA						$ 2.164.477,24						
DESVIACION ESTÁNDAR						94.019,21	LIMITE SUPERIOR	$ 2.258.496,45				
COEFICIENTE DE VARIACION						4,34%	LIMITE INFERIOR	$ 2.070.458,03				

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:

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

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Unidad Fisiográfica 1

MERCADO			
ITEM	**SECTOR - VEREDA**	**DIRECCION - NOMBRE**	**VALOR TERRENO/m2**
1	Urbano	Cra 4 No. 27a-42	$ 2.063.802
2	Urbano	Cra 4 No. 12-42	$ 2.179.630
3	Urbano	Frente CC Mercuario sobe Autopista Sur	$ 2.250.000
PROMEDIO			**$ 2.164.477**
DESVIACION ESTÁNDAR			**94.019**
COEF DE VARIACION			**4,34%**
LIMITE SUPERIOR			**$ 2.258.496**
LIMITE INFERIOR			**$ 2.070.458**

De acuerdo al estudio de mercado realizado, se adopta el valor promedio encontrado en la zona teniendo en cuenta que el predio objeto de avaúo tiene un comportamiento similar en área y uso a las ofertas de mercado, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIOGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Metro cuadrado	m²	$2.165.000

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad Fisiográfica 1

Oferta 1: Bodega sobre la autopista sur cerca a la entrada San Mateo, construida totalmente, 2 pisos, el primer piso 380 m2 y el según 395 m2, con un frente de 12 m y un fondo de 32 m.

Oferta 2: Casa ubicada sobre la autopista sur, de tres plantas, lleva desocupada aproximadamente 6 meses, de frente 4,5 m x 12m de fondo, tiene construido los tres pisos.

Oferta 3: Lote de uso múltiple con morfología irregular, Queda cerca a centro comercial mercurio sobre la autopista sur, transporte público y vías de acceso, el área del lote es de 600 m2.

10.3. EJERCICIO RESIDUAL

Para el presente informe de avalúo no se realiza ejercicio residual.

10.4. SERVIDUMBRES

De acuerdo con el folio de matrícula inmobiliaria 051-70798 existen las siguientes servidumbres aparentes y/o continuas sobre el bien objeto de estudio:

- **Anotación 004:** Servidumbre de energía eléctrica con ocupación permanente Correspondiente a líneas de trasmisión de energía eléctrica del proyecto nueva esperanza sobre el predio Urbano denominado lote 11 de su propiedad, protocolizada conforme la Escritura Pública No. 4633 del 17 de noviembre de 2017 otorgada en la Notaria Primera (1) de Soacha.

Ahora bien, de conformidad con el **Informe técnico por la ubicación de servidumbres con respecto al área requerida** suministrado se tiene que dichas servidumbres tienen las siguientes áreas dentro del área requerida:

1. CONSTRUCTURA CHAMBERY S.A. - CODENSA S.A. ESP (Servidumbre de Oleoducto y transito): 279,94 m^2

Fuente: Ficha predial TCBG-8-058.

Nota: Por medio de la escritura pública 4633 del 17/11/2017 de la notaría 1ra de Soacha se establece el área de la servidumbre (304,28 m2) las coordenadas encontradas en el documento se grafican para representar dicha área sobre el predio objeto de ese informe, cabe resaltar que el área reconstruida a partir de las coordenadas del documento no son iguales a la establecida, dando un área de 279,94 m2. De acuerdo con lo graficado se encuentra una diferencia entre el documento de servidumbre de energía protocolizad de 24,34 m2

1. SERVIDUMBRE DE ENERGÍA ELÉCTRICA

La servidumbre de Energía eléctrica a nombre de Constructura Chambery S.A. y Codensa S.A. Esp , presenta un pago registrado en la la Escritura Pública No. 4633 del 17 de noviembre de 2017 otorgada en la Notaria Primera (1) de Soacha, correspondiente a la compra por los derechos de servidumbre de $ 546.122.566,00.

El área requerida de la servidumbre es de 304,28 M^2, en este sentido se tiene que:

CONCEPTO	CANTIDAD
Pago servidumbre	$546.122.566,00
Área servidumbre	304.28 m²
Valor pagado por metro cuadrado	$1.794.802,70
Área de la servidumbre dentro del área requerida:	304.28 m²
Valor de la servidumbre dentro del área requerida	$546.122.566,00
VALOR ADOPTADO	**$546.122.566,00**

Nota: Pese a la diferencia de áreas registrada en la Escritura Pública No. 4633 del 17 de noviembre de 2017 otorgada en la Notaria Primera (1) de Soacha frente al área suministrada en el Informe Técnico Servidumbre en Ficha predial TCBG-8-058 y dado que el requerimiento de la servidumbre es total en el predio objeto de avalúo, para descontar el valor pagado se adopta el área registrada en el folio de matrícula inmobiliaria 051-70798 de conformidad con el oficio 8002019EE5579-O1 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN

La franja objeto de avalúo no presenta zonas de proteccion en el area de terreno requerida.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 209.

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

El predio objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales:

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1	20	70	28,57%	2,5	24,9505%	$850.773,72	$212.272,07	$638.501,65	$ 638.500

La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexos:

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	20	70	28,57%	2,5	24,95%	$519.552,07	$129.630,70	$389.921	$ 389.900
M2	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	$26.063,72	N/A	N/A	$ 26.100

Nota 1: Teniendo en cuenta que las mejoras a terreno no cuentan con material sujeto a desgaste, no se aplica depreciación en M2.

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

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

13. CONSIDERACIONES GENERALES

- El predio presenta una ubicación con frente sobre la vía principal Girardot – Bogotá, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El predio está ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo urbanístico comercial, el sector cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos básicos.
- El predio presenta un topografía definida como plana (0-7%)
- El predio objeto de avalúo presenta servidumbre de energía eléctrica con ocupación permanente.
- La franja objeto de avalúo no presenta zonas de protección en el área de terreno requerida.
- 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.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaramos que el avaluador 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.

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

14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m2	585,00	$ 2.165.000	$ 1.266.525.000
SERVIDUMBRE ENERGIA ELECTRICA	m2	304,28	-$ 1.794.802,70	-$ 546.122.566
TOTAL TERRENO				**$ 720.402.434**
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m2	10,9	$ 638.500	$ 6.959.650
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				**$ 6.959.650**
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m	30,00	$ 389.900	$ 11.697.000
M2	m2	585,00	$ 26.100	$ 15.268.500
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				**$ 26.965.500**
TOTAL AVALUO				**$ 754.327.584**

TOTAL AVALÚO: SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS VEINTISIETE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE ($754.327.584,00).

Bogotá, D.C., 24 de julio de 2024.

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1014242133

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director del proyecto
RAA AVAL-80095537

15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO

ENTORNO

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL

C1

C1

C1

C1

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

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

PREDIO TCBG–8-058

CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1

M2

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

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

PREDIO TCBG–8-058

15.2. CERTIFICADO USO DE SUELO

SOACHA
Juntos Formando Ciudad

0060---/

SPM
Soacha, 16 ABR 2018

Señor
MAURICIO MUÑOZ PEDRAZA
Consorcio Vial Ruta 40
Director General
Dirección: Calle 99 No 14 – 49, Piso 3 Área C Torre EAR

Bogotá – Colombia

Ref.: Respuesta solicitud Radicado No. 11403 de 2018
Asunto: Solicitud Concepto de Norma

Respetado Señor,

En atención a la solicitud contenida en la referencia, de manera atenta nos permitimos informarle, que una vez consultada la base de datos catastral suministrada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la base de datos de Licencias Urbanísticas de la Secretaria de Planeación y Ordenamiento Territorial y el Acuerdo 046 de Diciembre 27 de 2000, se logró identificar la siguiente información:

ID	CODIGO	USO DE SUELO	TRATAMIENTO URBANISTICO
1	257540101000001060005000000000	AREA DE ACTIVIDAD MULTIPLE	CONSOLIDACIÓN
2	257540101000001060006000000000	AREA DE ACTIVIDAD MULTIPLE	CONSOLIDACIÓN
3	257540101000001060012000000000	AREA DE ACTIVIDAD MULTIPLE	CONSOLIDACIÓN
4	257540101000001080002000000000	AREA DE ACTIVIDAD MULTIPLE	CONSOLIDACIÓN
5	257540101000001080005000000000	RESIDENCIAL	CONSOLIDACIÓN
6	257540101000001080901900000000	AREA DE ACTIVIDAD MULTIPLE	CONSOLIDACIÓN
7	257540101000001130023000000000	AREA DE ACTIVIDAD MULTIPLE	DESARROLLO
8	257540101000001190004000000000	AREA DE ACTIVIDAD MULTIPLE	RENOVACIÓN URBANA
9	257540101000001310004000000000	RESIDENCIAL	RENOVACIÓN URBANA
10	257540101000001310015000000000	RESIDENCIAL	RENOVACIÓN URBANA
11	257540101000013850001000000000	RESIDENCIAL	CONSOLIDACIÓN
12	257540102000000220001000000000	RESIDENCIAL	RENOVACIÓN URBANA
13	257540102000000220002000000000	RESIDENCIAL	RENOVACIÓN URBANA
14	257540102000000340018000000000	RESIDENCIAL	RENOVACIÓN URBANA
15	257540102000000340019000000000	AREA DE ACTIVIDAD MULTIPLE	RENOVACIÓN URBANA
16	257540102000000340020000000000	AREA DE ACTIVIDAD MULTIPLE	RENOVACIÓN URBANA
17	257540102000000340038000000000	AREA DE ACTIVIDAD MULTIPLE	RENOVACIÓN URBANA
18	257540102000000720014000000000	AREA DE ACTIVIDAD MULTIPLE	RENOVACIÓN URBANA
19	257540102000000720033000000000	AREA DE ACTIVIDAD MULTIPLE	RENOVACIÓN URBANA
20	257540102000000720036000000000	AREA DE ACTIVIDAD MULTIPLE	DESARROLLO
21	257540102000017020001000000000	AREA DE ACTIVIDAD MULTIPLE	RENOVACIÓN URBANA

1. Revisado el Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 046 de diciembre 27 de 2000, se determina la siguiente normativa:

Según el Plano No. 7 soporte del POT, el uso de suelo correspondiente a este predio es <u>ACTIVIDAD MULTIPLE</u>, la cual se define en el "*Artículo 293. Sección 3 **ÁREA DE ACTIVIDAD MULTIPLE**: Es la que designa un suelo para proyectos urbanísticos de planeación unitaria que combinan armónicamente áreas de vivienda con comercio y servicios, y usos equipamiento institucional, en concordancia con el modelo de ordenamiento territorial previsto para las diferentes piezas*"

www.soacha-cundinamarca.gov.co
Código Postal: 250051
Teléfono (57 1) 730 5500 / Fax (57 1) 577 0580
contactenos@soacha-cundinamarca.gov.co

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

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

SOACHA Juntos Formando Ciudad

NORMATIVA PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL:

Tiene dos modalidades:
293.1 Áreas ya desarrolladas. Se ubican en suelo urbano. Continúan rigiéndose por las normas originales y constituyen modelos para orientar el desarrollo urbanístico de las áreas de nuevo desarrollo.
293.2 Áreas de nuevo desarrollo. Se ubican en suelo de expansión y en áreas sin desarrollar dentro del suelo urbano, según se indica en el plano de áreas de usos del suelo del documento técnico de soporte.
Artic**ulo 294** USOS
Los usos determinados para las edificaciones localizadas en áreas de actividad múltiple son los siguientes:
294.1 Principales:
- Comercio tipo 1, 2, y 3.
- Institucional tipo 1, y 2.

294.2 Restringidos:
- Vivienda
- Industria Tipo 1 y 2
- Institucional 1, 2 y 3

PARÁGRAFO 1: INSTITUCIONAL TIPO 3. Se refiere exclusivamente a establecimientos considerados en el casco urbano, de que trata el artículo 251 del presente acuerdo.
PARÁGRAFO 2: la totalidad de los usos principales deben prever aislamientos y demás medidas necesarias para la prevención y mitigación de sus impactos tanto ambientales como urbanos.
PARÁGRAFO 3: Para la implantación de nuevos usos de comercio y servicios en las áreas de actividad Múltiple, en suelo urbano y de expansión, se exige la conformación de zonas con área mínima de 1.5 hectáreas netas urbanizables, con base en estudios que los interesados aportarán, dentro del proceso de adopción del correspondiente plan parcial. La zona comercial debe tener acceso desde la malla vial intermedia.

De igual manera el uso de suelo **RESIDENCIAL**, se define en el "*artículo 170.1* ***ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL****. Son aquellas áreas cuyas construcciones están destinadas a servir como lugar de habitación a los residentes de la ciudad. Se clasifica en densidad baja, media, alta y especial vivienda de interés social, a desarrollarse en unifamiliar, bifamiliar, o multifamiliar de acuerdo con las características de las edificaciones en las cuales se desarrolla esta actividad.* ***Artículo 383Tratamiento de Consolidación****. Es aquel cuya función es orientar la transformación de las estructuras urbanas del municipio desarrollada, garantizando coherencia entre la intensidad de uso del suelo y el sistema de espacio público.*

NORMATIVA PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL:

ARTICULO 251 *DEFINICIÓN DE USOS POR TIPO DE ESTABLECIMIENTOS.*
Para efectos de racionalización del ordenamiento urbano las actividades de la comunidad y los correspondientes usos del suelo se clasificarán con base en cuatro actividades básicas:
251.1 Vivienda
252.2 Comercio
252.3 Industria
252.4 Equipamientos institucionales y servicios a la comunidad

El uso ***Residencial*** *puede ser compatible con usos complementarios así:*

Comercial Tipo 1 y Tipo 2 restringido
Industrial Tipo 1 y Tipo 2 restringido
Institucional Tipo 1 y Tipo 2 restringido

Código Postal: 250051
www.soacha-cundinamarca.gov.co
Teléfono (57 1) 730 5500 / Fax (57 1) 577 0580 - Calle 13 N. 7-30
contactenos@soacha.cundinamarca.gov.co - Soacha, Cundinamarca

SOACHA
Juntos Formando Ciudad

2. Una vez revisado la base de datos de Licencias Urbanísticas del Municipio de Soacha, ninguno de los veintiún (21) predios en mención cuenta con licencias de Construcción, Parcelación, Urbanización o Subdivisión, adicionalmente ninguno se encuentra incluido dentro de un Plan Parcial aprobado, sin embargo la Secretaria de Planeación y Ordenamiento Territorial a través de la Dirección de Espacio Público y Urbanismo realiza el proceso de control, vigilancia, defensa y recuperación del espacio público, lo cual implica que las obras realizadas en el Municipio de Soacha se ejecuten conforme a la norma y a lo autorizado en la licencia urbanística, ahora bien quien otorga las licencias Urbanísticas de Construcción, Parcelación, Urbanización o Subdivisión, son las Curadurías Municipales y es en ellas donde reposa la información actualizada o en trámite.

3. Ninguno de los veintiún (21) predios localizados se encuentra en zona de amenaza de acuerdo al estudio elaborado por el Servicio Geológico Colombiano – SGC ***"ZONIFICACIÓN GEOMÉCANICA Y DE AMENAZAS POR MOVIMIENTO EN MASA EN EL MUNICIPIO DE SOACHA CUNDINAMARCA" ESCALA 1:5.000".***

4. Ninguno de los veintiún (21) predios localizados se encuentra afectado por Ronda de protección o Hidráulica, o por algún cuerpo de agua de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial – POT, Acuerdo 046 de Diciembre 27 de 2000.

El **Concepto de uso de Suelo** para establecimientos comerciales es un documento obligatorio que debe ser solicitado en las **Curadurías Urbanas Del Municipio**, para su presentación ante la autoridad que lo requiera.

Sin otro particular,

ALEXANDER PIRA LEMUS
Director de Espacio Físico y Urbanismo
Secretaria de Planeación y Ordenamiento Territorial

Proyectó: Diego Cortes Salazar
Ing. Esp. DEFU - SPOT

15.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA									
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU									
TCBG-8-058									
ANEXO	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del Item
C1	C1: Construcción de dos niveles utilizada como garita de vigilancia, en ladrillo con pintura en paredes exteriores y pañete sin pintura en divisiones internas, con marcos y puertas metálicas, escalera de acceso al segundo piso de madera rustica con barandales hechizos en madera rustica, en el primer piso dos espacios para almacén, cuenta con baño y espacio para cocina sin mobiliario en el segundo piso. El área del primer nivel es de 5,34 m2, del segundo nivel es de 5,56 m2	Replanteo	m2	$ 2.943,00	5,34	$ 15.715,62	$ 9.273.433,51	$ 850.773,72	m2
		Excavación manual general	m3	$ 25.998,00	2,14	$ 55.635,72			
		Relleno recebo común compactado	m3	$ 120.902,00	1,60	$ 193.443,20			
		Muro divisorio bloque estriado No. 4	m2	$ 35.491,00	42,86	$ 1.521.144,26			
		Pañete liso muros 1:4	m2	$ 28.642,00	18,04	$ 516.701,68			
		Placa en concreto 3000 PSI 10 cm malla elec, Entrepiso	m2	$ 91.140,00	5,56	$ 506.738,40			
		Placa en concreto 3000 PSI 10 cm Malla Elect.	m2	$ 126.786,00	5,34	$ 677.037,24			
		Vinilo sobre pañete 2 manos	m2	$ 8.967,00	58,20	$ 521.879,40			
		Puerta lamina Cold Rolled	m2	$ 209.782,00	3,40	$ 713.258,80			
		Ventana lámina	m2	$ 133.483,00	1,50	$ 200.224,50			
		Marco puerta lamina 1.00 M	un	$ 131.880,00	2,00	$ 263.760,00			
		Escalera recta de madera	un	$ 1.130.318,69	1,00	$ 1.130.318,69			
		Inodoro Tipo I	un	$ 381.540,00	1,00	$ 381.540,00			
		Punto A.F inodoro	un	$ 27.327,00	1,00	$ 27.327,00			
		Salida sanitaria inodoro 4"	un	$ 109.746,00	1,00	$ 109.746,00			
		Salida luminaria en techo EMT	un	$ 284.764,00	2,00	$ 569.528,00			
		Salida tomacorriente doble en muro	un	$ 185.900,00	2,00	$ 371.800,00			
		Salida interruptor conmutable PVC Doble	un	$ 169.645,00	2,00	$ 339.290,00			
		Mano de obra	Hc	$ 25.741,00	45,00	$ 1.158.345,00			
		Total costo directo				$ 9.273.433,51			
		Total Construcción		área	10,90	$ 850.773,72			

https://colombia.generadordeprecios.info/obra_nueva/Senalizacion_y_equipamiento/Escaleras_prefabricadas/Rectas/Escalera_recta_de_madera_0_0_1_0_0_0_0_0_0_0_0.html

Nota 1: El valor de Replanteo se toma de la construdata 207

Nota 2: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 209, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

Fuente: Construdata 209

15.4. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA									
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU									
8-058									
ANEXO	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del Item
M1	M1: Cerramiento con muro a media altura de 0.60m de alto x 0.12m de ancho en ladrillo pañetado y pintado soportado sobre una viga de amarre en ferroconcreto de 0.30m de espesor a la vista. Sobre el muro se encuentran empotrados 9 tubos metálicos redondos de 4" x 2m de alto, sobre estos, se fija una malla eslabonada metálica de 1.70m de alto. Adicionalmente, en la parte superior del cerramiento existen 4 marcos en ángulos metálicos rectangulares (25 ángulos metálicos en total) de 2m x 2m x 2".	Replanteo	m2	$ 2.943,00	9,00	$ 26.487,00	$ 15.586.562,00	$ 519.552,07	m
		Excavación manual general	m3	$ 25.998,00	3,60	$ 93.592,80			
		Concreto ciclópeo	m3	$ 624.822,00	3,60	$ 2.249.359,20			
		Muro fachada ladrillo prensado liviano	m2	$ 94.719,00	18,00	$ 1.704.942,00			
		Pañete liso muros 1:4	m2	$ 28.642,00	36,00	$ 1.031.112,00			
		Vinilo sobre pañete 2 manos	m2	$ 8.967,00	36,00	$ 322.812,00			
		Viga 30x40cm	m	$ 252.016,00	18,00	$ 4.536.288,00			
		Tubo estructural redondo negro 4" ESP 3MM (6M)	m	$ 76.005,00	18,00	$ 1.368.090,00			
		Cerramiento en malla eslabonada cal 10	m2	$ 62.171,00	51,00	$ 3.170.721,00			
		Angulo metalico 6m x 25 x 2,5 mm	m	$ 4.200,00	25,00	$ 105.000,00			
		Mano de obra	Hc	$ 25.741,00	38,00	$ 978.158,00			
		Total costo directo				$ 15.586.562,00			
		Total Construcción		m	30,00	$ 519.552,07			

https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/89825/angulo-6m-x-25-x-25mm/89825/?kid=goosho_1161562&shop=googleShopping&gad_source=1&gclid=CjwKCAjw5ImwBhBtEiwAFHDZx8JOiLHIKi5ynsFsFwfVpYU46ZRHuD1zOmjeJ-JeXNrpEA7OBQDdhoCix4QAvD_BwE

Nota 1: El valor de Replanteo se toma de la construdata 207

Nota 2: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 209, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

M2	M2: Adecuación de terreno en recebo compactado.	Replanteo	m2	$ 2.943,00	585,00	$ 1.721.655,00	$ 15.247.273,40	$ 26.063,72	m2
		Descapote a maquina	m3	$ 14.818,00	117,00	$ 1.733.706,00			
		Relleno recebo común compactado	m3	$ 120.902,00	70,20	$ 8.487.320,40			
		Base B-600 IDU 96	m3	$ 46.410,00	46,80	$ 2.171.988,00			
		Mano de obra	Hc	$ 25.741,00	44,00	$ 1.132.604,00			
		Total costo directo				$ 15.247.273,40			
		Total Construcción		área	585,00	$ 26.063,72			

Nota 1: El valor de Replanteo se toma de la construdata 207

Fuente: Construdata 209

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

15.5. OFICIO SERVIDUMBRE

IGAC El futuro es de todos Gobierno de Colombia

5210/

INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI 02-05-2019 15:01
Al Contestar Cite Nr.:8002019EE5579-O1 - F:1 - A:0
ORIGEN: _Sd:464 - GIT AVALUOS/PALACIOS ROBERTO PEDRO ENRIQ
DESTINO: _LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C./OMAR PINZON ROD
ASUNTO: _RESPUESTA DERECHO DE PETICION - ARTICULO 8 RESOLU
OBS:

Bogotá,

Ingeniero
OMAR PINZÓN RODRÍGUEZ
Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.
Carrera 74B No 24C-33
Bogotá D.C.

Respetado Ingeniero Pinzón;

Estando dentro del plazo señalado en el artículo 14 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015, a continuación damos respuesta a la petición del asunto, en los términos del artículo 28 Ídem.

En primer lugar, es necesario recordar que, de conformidad con lo previsto por el artículo 2.2.2.3.2 del Decreto Nacional 1170 de 2015 (compilatorio del Decreto Nacional 1420 de 1998), para efectos de definir el valor comercial de un inmueble se debe tener en cuenta, entre otros, las condiciones jurídicas que afectan el inmueble, razón por la cual, el numeral 8 del artículo 6 de la Resolución IGAC 620 de 2008, establece que el avaluador deberá revisar el folio de matrícula inmobiliaria, con el propósito de constatar la existencia de afectaciones, servidumbres y otras limitaciones que puedan existir sobre el bien objeto de valoración.

Ahora bien, la servidumbre, es un derecho real, es decir afecta un predio específico, y se define como gravamen impuesto sobre un inmueble en utilidad de otro (ver artículo 879 del Código Civil. Desde el punto de vista comercial, la imposición de servidumbre, incide en el valor del inmueble (y específicamente de la zona sobre la que se impone), ya que dicho gravamen limita, en mayor o menor medida, los usos que se le puede dar a dicho suelo, situación jurídica que debe ser tenida en cuenta al momento de elaborar el respectivo avalúo comercial.

En efecto, el inciso 3 del artículo 8 de la Resolución IGAC 620 de 2008, establece que cuando existan servidumbres (continuas y aparentes) sobre el predio objeto de valoración, se deberá dejar constancia de esta situación y tenerlas en cuenta dentro del avalúo comercial. Por su parte, el parágrafo de la norma en comento, indica al avaluador que es necesario que establezca si se realizó pago por la imposición o constitución de la servidumbre y en caso afirmativo, con el propósito de ser descontado del valor final, advirtiendo que en caso contrario, es decir, si no se pudo determinar la existencia y monto del pago, deberá dejar manifestación de este hecho.

Es decir, de acuerdo con lo consagrado en la Resolución 620 de 2008, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388

Carrera 30 N.° 48-51
Conmutador: 369 4100 - 369 4000
Servicio al Ciudadano: 369 4000 Ext. 91331
Bogotá
www.igac.gov.co

IGAC El futuro es de todos Gobierno de Colombia

de 1997, si se evidencia la existencia de la servidumbre, pero no se puede establecer si se pagó por dicho concepto valor alguno, simplemente se debe dejar constancia escrita de esta situación en el respectivo avalúo comercial.

Al tenor literal del citado artículo 8 de la Resolución 620 de 2008, en el evento en que se establezca por parte del avaluador, que sí se realizó pago por la imposición o constitución de la servidumbre, solo le es dable entrar a descontar la suma que se desembolsó por dicho concepto, sin que se consagrara la posibilidad de realizar la actuación de dicho valor a la fecha de elaboración de la respectiva valoración comercial del inmueble. Es de señalar que en los casos en que la Resolución definió la necesidad de aplicar metodologías de actualización, lo señaló de manera expresa, como por ejemplo en el cálculo de participación en plusvalía y la compensación por afectación por obra pública.

Aunado a lo anterior, partiendo de la base que en la definición del avalúo comercial se tiene en cuenta la existencia de servidumbre inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria, situación que se refleja en el valor comercial que se fija, y que la suma de dinero que se paga por concepto de la imposición o constitución de servidumbre tiene por finalidad reparar o compensar los perjuicios que de ésta se deriva, no tiene razón de ser, además de descontar esta suma del precio comercial final, como lo ordena el parágrafo del artículo 8 de la Resolución 620 de 2008, que este valor sea actualizado.

De otra parte, el inciso primero del artículo 8 de la Resolución 620 de 2008 (que es mencionado en la pregunta 5), hace referencia a afectaciones por obra pública reguladas en el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, figura jurídica diferente a la servidumbre, ya que tiene por finalidad, a partir de su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria, impedir el otorgamiento de licencias urbanísticas y de funcionamiento durante un plazo máximo de 6 años, término durante el cual, la entidad pública que la impone, puede tomar la decisión de adquirir el inmueble, con el fin de destinarlo a la respectiva obra pública.

6

Atentamente,

PEDRO ENRIQUE PALACIOS ROBERTO
Coordinador GIT Avalúos

Proyectó: Isabel Quintero Pinilla

Carrera 30 N.° 48-51
Conmutador: 369 4100 - 369 4000
Servicio al Ciudadano: 369 4000 Ext. 91331
Bogotá
www.igac.gov.co

15.6. 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.
- El cálculo del valor del Impuesto Predial se realiza con base a lo establecido en la resolución 1044 de 2014, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC el cual se reconocerá de forma exclusiva para la adquisición total de predios.

II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

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	$ 0	
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	$ 0	
5. Impuesto Predial	$ 3.684.626	
6. Adecuación de áreas remanentes	$ 0	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	$ 0	
LUCRO CESANTE		
1. Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	$ 0	
2. Perdida de utilidad por otras actividades económicas	$ 0,00	
LUCRO CESANTE	$ 0,00	
3. INDEMNIZACION		
TOTAL INDEMNIZACIÓN	**$ 3.684.626**	
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE	**$ 3.684.626**	
SON: TRES MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS VEINTISÉIS PESOS MONEDA CORRIENTE		
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 24 de julio de 2024, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante vía correo electrónico.		

Bogotá, D.C., 24 de julio de 2024.
Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1014242133

JOSÉ FÉLIX 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-8-058

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 24 de julio de 2024, 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.
WILLIAM ANDRÉS CASTAÑEDA PALACIOS.
JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO.
OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ.

Actuó como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

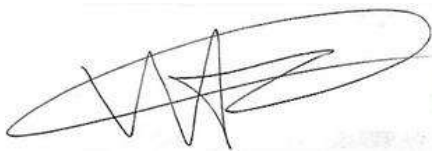
Ítem	N° Avalúo	Total avalúo
1	TCBG-8-058	$754.327.584,00

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 Soacha Sector urbano, aportando la recopilación de toda la información relacionada con las especificaciones de los inmuebles, fundamentalmente ubicación en suelo rural o urbano, área de terreno y construcción, calidad de materiales utilizados en las construcciones, estado de conservación, normas e infraestructura urbanísticas, usos permitidos, alturas e índices de construcción permitidos, análisis económico para llegar al valor de avalúo asignado y demás factores propios aplicables a este tipo de 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 informacion anterior esta 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



WILLIAM ANDRÉS CASTAÑEDA
Miembro Comité
RAA AVAL- 1023963942

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director del comité
RAA AVAL-80095537

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito avaluador
RAA AVAL-1014242133

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

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

CONSORCIO
SEG-INCOPLAN

Bogotá D.C. 25 de marzo del 2025

CSI-ANI-OBRA-09238
Al contestar favor citar este consecutivo

Doctor
LAURENT CAVROIS
Director de Proyecto
CONCESIONARIO VÍA SUMAPAZ
Bogotá

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

Asunto: **Predial**: Respuesta al radicado No 20251610011741 con asunto "Respuesta a su comunicación CSI-ANI-OBRA-08963 – Avalúos Octubre (3)"

Respetado Doctor,

La Interventoría informa al Concesionario sobre las observaciones encontradas a los avalúos presentados con la comunicación del asunto para revisión, con el fin de que se dé cumplimiento a las disposiciones contractuales contenidas en el Apéndice Técnico 7 "Gestión Predial", Capítulo IV, Sección 8.6 y el Instructivo Protocolo para Avalúos Rurales e Instructivo Protocolo para Avalúos Urbano, según sea el caso. De conformidad con el oficio del asunto, la Interventoría en la verificación de los avalúos y anexos entregados, relaciona las observaciones encontradas así:

No	PREDIO	CONFORMIDAD	OBSERVACIONES
1	**TCBG-8-058**	**CUMPLE**	1. Ajustada 2. Justificada 3. Ajustada 4. Justificada 5. Ajustada

Atentamente,

CARLOS ARTURO CONTRERAS DURAN

Firmado digitalmente por CARLOS ARTURO CONTRERAS DURAN
Nombre de reconocimiento (DN): title=DIRECTOR DE INTERVENTORIA, sn=CONTRERAS DURAN, street=CL 71 11 71 BRR QUINTA CAMACHO, st=BOGOTA D.C., ou=CONVENIOS - 1 AÑO - TOKEN VIRTUA, serialNumber=2023146, 1.3.6.1.4.1.23267.2.3=9010052695, 1.3.6.1.4.1.23267.2.2=79142858, 1.3.6.1.4.1.23267.2.1=293, o=CONSORCIO SEG INCOPLAN, l=BOGOTA D.C., givenName=CARLOS, c=CO, cn=CARLOS ARTURO CONTRERAS DURAN
Fecha: 2025.03.27 11:43:49 -05'00'

CARLOS ARTURO CONTRERAS DURAN
Director Interventoría.
CONSORCIO SEG-INCOPLAN

c.c:Archivo
Diana Yolima Gutierrez Rey - Gerente Proyectos - Vicepresidencia Ejecutiva Agencia Nacional de Infraestructura ANI

Proyectó: JMG, LAC
Revisó: OUC
Aprobó: CACD

Soacha, Cundinamarca 21 de agosto de 2024
SPOT-4622

Señora
ALEXANDRA RIVAS GARCIA
Consorcio vial ruta 40
correspondencia@consorcioruta40.com, predial@consorcioruta40.com
Soacha

Asunto: Respuesta – Solicitud de certificado de norma de uso del suelo UF8 y alcance

Radicado: Correo electrónico 26 de julio de 2024, RAD 5099, C40DP-04540-2024 C40DP-04934-2024

Respetada Señora Alexandra,

La Alcaldía de Soacha recibió la comunicación indicada en el asunto, por medio del cual usted manifiesta: *"(...) Solicitud de certificado de norma de uso del suelo(...)"*, nos permitimos informar una vez consultada la base de datos Catastral Municipal vigente, la División Administrativa del municipio adoptada por medio del Acuerdo Municipal 012 del 22 de julio de 1.997, la base de datos de nomenclatura adoptada según Acuerdo Municipal 035 del 26 de diciembre de 2012, así como el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Soacha Cundinamarca (Acuerdo 046 de 2000, Plano No 7 Usos del Suelo Urbano), se establece lo siguiente:

DATOS DEL PREDIO O MEJORA					
Código Predial	25-754	01-02-00-00-0072-0033-0-00-00-0000			
Clasificación del Suelo	Urbano	**Comuna**	1	**Sector o Barrio**	ZONA INDUSTRIAL EL SALITRE
Dirección Actual	-			**Dirección Antigua**	-
Uso Reglamentado del Suelo POT	ACTIVIDAD MÚLTIPLE				

DATOS DEL PREDIO O MEJORA					
Código Predial	25-754	01-01-00-00-0119-0004-0-00-00-0000			
Clasificación del Suelo	Urbano	**Comuna**	1	**Sector o Barrio**	ZONA INDUSTRIAL EL SALITRE
Dirección Actual	-			**Dirección Antigua**	-
Uso Reglamentado del Suelo POT	ACTIVIDAD MÚLTIPLE				

ACUERDO 046 DE 2000 (POT) ZONA DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE
Artículo 170.4. Área de Actividad Múltiple: *Son aquellas que por su localización estratégica dentro de la ciudad y por las características adquiridas a través del proceso de formación y consolidación de sus estructuras, constituyen sectores de atracción de la actividad citadina. Por lo tanto, muestran tendencia a la mezcla de usos urbanos y a la intensificación de alguno de ellos, especialmente los comerciales. Como elemento de estructura urbana las áreas de actividad múltiple están conformadas por centros de generación de empleo y prestación de servicios y ciertos ejes viales que arrancan en esos centros y se prolongan como formas de expansión y desplazamiento de los mismos, durante las distintas épocas de la ciudad.*
USOS

En el área de Actividad Múltiple se podrán desarrollar los siguientes usos, según el artículo 294:

Principal	***Restringidos***	***Prohibidos***
Comercio Tipo 1, 2 y 3 Institucional Tipo 1 y 2	*Vivienda Industria Tipo 1 y 2 Institucional Tipo 3*	*Los no mencionados*

RESERVAS VIALES Y AFECTACIONES AMBIENTALES
La Afectación por causa de una obra pública no existe si no se encuentra registrada en el Folio de Matrícula Inmobiliaria del predio (artículo 37 de la Ley 9 de 1989). La afectación limita o impide el uso y goce pleno de la propiedad, bajo el entendido que no pueden tramitarse libremente licencias sobre el predio en cuestión. **La Reserva** obedece a una definición cartográfica de las zonas que en el futuro pueden ser afectadas o adquiridas para la ejecución de obras o programas públicos, lo cual no impide de ninguna manera el desarrollo de los predios.
PLAN VIAL POT
Sin reserva vial estipulada por el POT, se debe tener en cuenta las fajas mínimas de retiro obligatorio establecidas en la ley 1228 de 2008
AFECTACIÓN AMBIENTAL POT, CAR O MinAmbiente
Sin afectación ambiental estipulada por el POT, la CAR o el MinAmbiente.
ANTECEDENTES DE LICENCIAMIENTO

Los predios no han sido objeto de Plan Parcial, Licencia de urbanismo ni licencia de construcción

NORMA

Articulo 288 PARTE III: ÁREAS DE DESARROLLO. DEFINICIÓN Y CLASIFICACION.

Áreas de desarrollo son aquellas zonas que se deben incorporar a procesos de urbanización, para que de esta forma satisfagan las necesidades de vivienda y otros, demandadas por el crecimiento poblacional y urbano. Por lo tanto, la Administración Municipal debe incentivar su ocupación según las demandas reales, orientando la construcción de vías y redes de servicios públicos, al igual que controlando su ocupación racionalmente de acuerdo a la normativa vigente.

Para efectos del presente Acuerdo se consideran como áreas de desarrollo las siguientes:

- Áreas para vivienda de interés social.
- Áreas de desarrollo habitacional.
- Áreas de actividad múltiple.
- Los predios deslindables de las áreas de uso público colindantes, localizados en cualquiera de las áreas de tratamiento al interior del perímetro urbano, que posean un área neta urbanizable igual o mayor a 1200 m2.

Artículo 293. SECCIÓN 3: AREA DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE. DEFINICIÓN.

Es la que designa un suelo para proyectos urbanísticos de planeación unitaria que combinan armónicamente áreas de vivienda con comercio y servicios, y usos equipamiento institucional, en concordancia con el modelo de ordenamiento territorial previsto para las diferentes piezas. Tiene dos modalidades:

293.1 Áreas ya desarrolladas. Se ubican en suelo urbano. Continúan rigiéndose por las normas originales y constituyen modelos para orientar el desarrollo urbanístico de las áreas de nuevo desarrollo.

293.2 Áreas de nuevo desarrollo. Se ubican en suelo de expansión y en áreas sin desarrollar dentro del suelo urbano, según se indica en el plano de áreas de usos del suelo del documento técnico de soporte.

Articulo 295 SECCIÓN 4: PATRONES DE DESARROLLO URBANO. SUBDIVISIONES PREDIALES.

Cualquier proceso de subdivisión de terrenos urbanizables, no urbanizados y que como resultado surjan 4 o mas unidades prediales, en predios o lotes con áreas inferiores a 1200 m2, requiere previamente de una licencia de urbanismo, por medio de la cual se determinará el régimen de afectaciones y cesiones.

SUB SECCIÓN 1: DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN

Articulo 296 DEFINICIÓN.

Desarrollo por construcción es aquel por el cual es viable el desarrollo de un predio de tamaño reducido, sin que medien procesos de urbanización alguna.

Articulo 297 REQUISITOS PARA EL DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN

Los predios individuales, que surjan por loteos, que formen parte de urbanizaciones, o que se originen por cualquier proceso de subdivisión predial, deben cumplir con los siguientes requisitos

297.1 Tener las siguientes dimensiones mínimas:

Unifamiliar	6 m	12 m	72 m2
Bifamiliar, trifamiliar	7 m	15 m	105 m2
Multifamiliar	12 m	24 m	288 m2

297.2 Ser deslindables de las propiedades privadas y de áreas de uso público y privadas.

297.3 Tener acceso desde una vía de uso público.
PARÁGRAFO: Los lotes con dimensiones menores a las exigidas, existentes antes de la promulgación de la presente normativa, no podrán desarrollarse sino mediante proceso de englobe con predio vecino. La Secretaría de Planeación velará por el cumplimiento estricto de esta exigencia.

Artículo 298 SUB SECCIÓN 2: DESARROLLO POR URBANIZACIÓN. DEFINICION

Se refiere a aquel por medio del cual es viable el desarrollo de predios de mayor tamaño, mediando procesos de urbanización o división en lotes.

Articulo 299. CARACTERÍSTICAS GENERALES.REQUISITOS PARA EL DESARROLLO POR URBANIZACION

Para desarrollar predios por el sistema de urbanización se debe cumplir con los siguientes requisitos:

299.1 Ser deslindables de los predios de uso público colindantes y pertenecer a cualquiera de las zonas urbanas, siempre y cuando exista un área neta urbanizable igual o mayor a 1200 m2.

299.2 Los predios con áreas menores a 1200 m2, se regirán por la norma del sector en el cual se localicen.

299.3 Es viable el desarrollo por urbanización a través de etapas, para lo cual la licencia debe referirse a estas, debiendo cumplir igualmente la normativa determinada para el desarrollo por urbanización.

299.4 NORMAS URBANISTICAS PARA EL PROCESO DE DESARROLLO POR URBANIZACIÓN.

Ver articulo 300 a 310

NORMA GENERAL

Artículo 311 SECCIÓN 1: NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS. ANTEJARDINES.

311.3 En áreas de vivienda de interés social y de desarrollo habitacional se exige el desarrollo de antejardines para predios localizados sobre vías V - 1 y V – 2, en tal caso el antejardín funciona como zona de aislamiento ambiental.

ESPECIFICACIONES DEL ANTEJARDÍN.

Ancho.
- Sobre V–1: 3,0 m y sobre V-2: 2,5 m (solo para áreas de desarrollo)
- Sobre V–3 y V-4: 2,0 m (solo para áreas de actividad múltiple)
- En los casos en los cuales se permite, si forma parte de la tipología original del sector; el ancho debe ser el original o bien el resultante de empatarse con los antejardines vecinos.

Acabado
Debe darse como zona verde, en la cual se sembrarán especies vegetales propias de la región. Únicamente podrán tener tratamiento como zonas duras las áreas de circulación.

Cerramientos
Se permite el cierre del antejardín con un muro de una altura máxima de 0,5 m. Es viable levantar una reja hasta una altura de 1,5 m sobre el andén, siempre y cuando permita una visual del 95%

Limitaciones
El antejardín no puede ser ocupado con ningún tipo de edificación, cubierta, rampa, escalera, parqueadero, muro, valla ni reja no permitida.

Articulo 312 CERRAMIENTOS

312.1 EN PREDIOS NO URBANIZADOS:
- Deben tener las siguientes características: zócalo de hasta 0.6 m de altura, altura máxima de 1,8 m con transparencia visual total.

- Las zonas de reserva vial deben estar claramente demarcadas, su cerramiento solo se puede dar en alambre.

312.2 CERRAMIENTO EN PREDIOS URBANIZADOS:

1. EN PREDIOS NO EDIFICADOS.
- Contra espacio público: se deben levantar en el paramento de la construcción, con muros tratados en materiales de fachada y altura máxima de 2,5 m.
- Contra predios vecinos: se deben levantar en los linderos del predio, excepto en las áreas de antejardín; cumplirán los mismos requisitos del literal anterior.

2. EN PREDIOS EDIFICADOS:
- Contra espacio público en zona de antejardín: se puede levantar en los linderos de la construcción un zócalo de 0,6 m de altura, a partir de este otro cierre en materiales con una transparencia mínima del 95 % hasta 1,5 m por encima del zócalo.
- Contra el espacio público o hacia el interior en terrazas de los últimos pisos: se mantienen las especificaciones de la norma anterior, solo que la transparencia debe ser del 100 %.
- Contra predios vecinos o edificaciones en primer piso: se pueden se pueden levantar en los linderos del predio, manteniendo las especificaciones determinadas para los predios no urbanizados.
- Contra predios vecinos o edificaciones en terrazas de los últimos pisos, en caso de que se localice allí el equipamiento comunal recreativo: se debe levantar cerramiento en el lindero con muro en material de fachada, a una altura máxima de 1,8 m y con chaflán contra la fachada que de al espacio público.
- Contra espacio público, predios vecinos o edificaciones en áreas en las cuales existan aislamientos reglamentarios: se pueden levantar elementos de seguridad sobre los linderos, con especificaciones iguales a las determinadas para el primer inciso del presente literal.

312.3 CERRAMIENTOS EN CESIONES TIPO A
- Las áreas de cesión tipo A destinadas a servicios públicos, solo pueden ser cerradas cuando se levante allí la construcción respectiva, dando cumplimiento al primer inciso del literal B.
- Las zonas verdes de cesión tipo A pueden tener elementos parciales de cerramiento de determinados por la oficina de planeación municipal, sin que se impida la utilización de la zona verde por parte de la ciudadanía.
- Las cesiones tipo A, determinadas como complementación del sistema vial, no pueden tener cerramiento alguno.

Articulo 313 ARBORIZACIÓN

313.3 EN ÁREAS DE CONSOLIDACIÓN TIPO A, MEJORAMIENTO INTEGRAL, VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, DESARROLLO HABITACIONAL Y ACTIVIDAD MÚLTIPLE.
- La vegetación nativa existente en los predios o lotes, tanto en el interior como en el exterior de las edificaciones, como en áreas no construidas, debe ser conservada en su

totalidad. En caso de que no sea posible tal situación, esta vegetación deberá ser trasplantada o reemplazada en sectores del espacio público, por árboles de la misma especie, en igual cantidad y con una talla no menor a 2,0 m.
- Las remodelaciones, ampliaciones, readecuaciones o edificaciones nuevas deben plantar al menos un árbol de especie nativo en el patio de la construcción o en los aislamientos.
- La totalidad de las edificaciones nuevas debe sembrar al menos un árbol de especie nativa por cada 8 m de frente (ver anexo sobre especies recomendadas para el sector.
La industria tipo 3 requiere de al menos un árbol por cada 100 m2 de área construida

Articulo 314 ÁREAS DE USO PÚBLICO E INSTALACIÓN DE ELEMENTOS EXTERIORES

314.2 EN ÁREAS DE CONSOLIDACIÓN TIPO A, MEJORAMIENTO INTEGRAL, VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, DESARROLLO HABITACIONAL Y ACTIVIDAD MÚLTIPLE.

Andenes
Deben ser continuos, sin ningún tipo de obstáculo. Deben prever rampas para la circulación de discapacitados en caso de cambio de nivel. El acabado debe darse en materiales antideslizantes.

Iluminación
Cualquier obra nueva debe prever una adecuada iluminación exterior, la que no debe obstaculizar la circulación peatonal.

Avisos
No se permite el uso de avisos luminosos. Los necesarios deben tener un tamaño máximo de 1 m2, contándose máximo uno por establecimiento.
En áreas de actividad múltiple:
- Se permiten avisos hasta de 43,06 ft².
- Se permiten avisos luminosos.
Elementos exteriores
La instalación de cualquier elemento exterior impactante, tal como vallas, parabólicas, antenas de telefonía celular, antenas de emisoras, etc. Debe contar con el visto bueno de la Secretaría de Planeación Municipal.

Articulo 315 FACHADAS

315.3 FACHADAS EN LAS DEMÁS ÁREAS
La Secretaría de Planeación determinará las características de las fachadas, de acuerdo a evaluaciones que contribuyan a determinar una homogeneidad tanto en estilos como en materiales, impidiendo la generación de una anarquía de carácter urbano.

Articulo 316 ALTURAS.

316.3 ALTURAS EN ÁREAS DE DESAROLLO
La altura máxima permitida es la siguiente:

Ancho de Vías / mts	Altura (pisos)
Hasta 11.99	1 a 3
De 12 a 14.99	1 a 5
De 15 a 21.99	1 a 7
De 22 a 44.99	1 a 10
De 45 a 60	Máximo 17

La especificación de alturas para todas las áreas (excepto áreas de conservación arquitectónica y urbanística), es la siguiente:
- Se permite altillo, embebido en la cubierta, la cual no debe tener una altura superior a 3m y debe inscribirse dentro de un ángulo no mayor a 45°. Este no debe tener ningún tipo de ventana, lucarna ni elemento alguno de apertura hacia el exterior; en todos los casos, debe ubicarse solo hacia el patio interior de la edificación
- Los puntos fijos o tanque de agua no deben necesariamente quedar inscritos dentro de la cubierta, es lícito que Sobresalga máximo 4 m por encima del último nivel de la edificación.
- En caso de que la edificación se encuentre en terrenos inclinados, los volúmenes deberán inscribirse dentro de un manto virtual con la altura especificada de conformidad con las normas establecidas.

PARAGRAFO:
- Para áreas de conservación urbanística, la altura en metros permisible por cada piso será determinada por la oficina de planeación a partir de la altura predominante en el sector.
- Para las áreas desarrolladas y de desarrollo la altura máxima por cada piso es de 3,5 m.
- Las edificaciones que requieran una altura mayor por piso, deben contar con el permiso de la oficina de planeación, siempre y cuando se ajusten a una homogeneidad de perfiles.

Articulo 317 CUBIERTAS.

317.3 EN LAS DEMÁS ÁREAS
Los criterios sobre la característica de la cubierta serán definidos por La Secretaría de Planeación Municipal.

Artículo 318 PARAMENTOS Y RETROCESOS.

318.2 EN ÁREAS DESARROLLADAS.
Es importante el logro de una homogeneidad en cuanto a perfiles y retrocesos para los diferentes sectores que pertenezcan a este tratamiento; es por ello que la oficina de planeación determinará qué características deben desarrollarse en cada predio, a partir de la evaluación de las tipologías predominantes en los predios vecinos y en el sector.
Las características de los paramentos para las edificaciones nuevas o intervenciones en edificaciones existentes se definirán de la siguiente manera

- Se exigen paramentos sobre la línea predial en los siguientes casos:

- Cuando los predios vecinos o el sector se caracterice por el predominio de la paramentación del de la cuadra.

- Se determinará por la existencia o ausencia de antejardines u otro tipo de retroceso en los predios vecinos o en el sector
- Cuando se quiera continuar con la tipología de los sectores centrales antiguos, caracterizados por la ausencia de retrocesos y el paramento continúo.
  - Es viable el desarrollo de retrocesos en los siguientes casos:

- Cuando los predios vecinos o el sector se caractericen por el predominio de antejardines o cualquier otro tipo de retroceso
- Cuando se constituyan sectores homogéneos con tales características.
- Cuando se trate de edificaciones muy significativas, que requieran de algún tipo de retroceso.
- Cuando el retroceso se constituya en una medida para la implementación de espacios urbanos significativos.
- Cuando el retroceso sea necesario, para la mitigación de impactos ambientales y urbanos.

318.3 EN ÁREAS DE DESARROLLO
- El paramento es el determinado en los planos oficiales del sector.
- El paramento se determina por la existencia o no de antejardines.
- En caso de que el sector se determine por los paramentos sobre la línea predial, las intervenciones de cualquier tipo, deben ajustarse a tal característica.
- En el caso de los sectores con tratamiento de desarrollo son permisibles las tipologías aisladas siempre y cuando se constituyan sectores homogéneos con tal característica.
- Se requiere de algún tipo de retroceso cuando se trate de edificaciones muy significativas, cuando se generan impactos ambientales o urbanos o cuando se quieran implementar plazoletas o cualquier otro espacio urbano significativo.

Articulo 319 EMPATES.
Cualquier obra nueva, refacción o mejoramiento debe empatarse en paramento, altura y cubierta con las edificaciones existentes, en caso de que estas sean construcciones permanentes, que no hayan previsto aislamientos y sean acordes con las normas determinadas para el sector

Articulo 320 VOLADIZOS.
No se permite ningún tipo de voladizo distintos de los que figuren en la tipología original de la edificación.

320.3 EN LAS DEMAS ÁREAS
- Se permite el volado de cubiertas lucarnas, balcones y ventanas.
- Se permite y se incentiva el voladizo del segundo piso, hacia el espacio exterior, con el objeto de brindar abrigo a los peatones en caso de lluvia.

Las medidas permitidas para el voladizo a partir del segundo piso inclusive, serán las siguientes:
- Sobre V- 1: 1.2 m
- Sobre V- 2: 1,0 m
- Sobre V- 3: 0.8 m
- Sobre V- 4: 0.6 m

- Sobre V- Pe: 0.6 m

Articulo 321 CULATAS.
En la totalidad de las áreas, las edificaciones deben tratar las culatas con materiales de fachada, siempre y cuando la edificación vecina sea de carácter permanente.

Articulo 322 AISLAMIENTOS.

322.2 EN LAS DEMAS ÁREAS
Los aislamientos previstos son los siguientes:

Laterales
Cuando las edificaciones vecinas presenten aislamientos laterales o aleros, se deben generar en tal costado retiros de 3m como mínimo.
En caso de que la tipología del sector sea continua, no se debe dar aislamiento lateral.

Posteriores
En caso de que exista vegetación u otro elemento de alto valor ecológico, el aislamiento debe prever su conservación.
Cualquier obra nueva, ampliación o refacción, debe dejar un aislamiento mínimo en la totalidad del plano de fachada posterior, medido desde el nivel del suelo.
La medida mínima de este aislamiento será la siguiente:
- Para edificaciones de uno y dos pisos: 3.0 m
- Para edificaciones de tres pisos: 3.5 m
- Para edificaciones cuyo frente en fachada sea mayor a 10.5m: 4.0 m

Esquineros
El aislamiento debe inscribirse dentro de la esquina interior del predio, manteniendo el retiro mínimo de 3,0 m con respecto a las edificaciones vecinas.

Articulo 323 PATIOS.

323.2 EN LAS DEMÁS ÁREAS
La finalidad del patio es servir como elemento de aislamiento, que ofrece ventilación e iluminación, a la vez que permite la introducción de elementos naturales tales como vegetación y agua en el diseño interior de la edificación. Sus especificaciones serán las siguientes:
- Las áreas sociales deben iluminarse a través de los patios o fachadas.
- Todas las cocinas y baños, de no ser posible tener una ventilación e iluminación naturales, deben poseer ductos adecuados para ello.
Las medidas mínimas de los patios serán las siguientes:
- Sobre edificaciones de uno y dos pisos: 3.0 m de lado y 9,0 m2 de área.
- Sobre edificaciones de tres pisos: 3.5 m de lado y 12,25 m2 de área
- Sobre edificaciones cuyo frente en fachada sea mayor a 10.5m: 4.0 m de lado y 16 m2 de área.

Articulo 324 SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.

324.1 SÓTANOS
- Se permiten en todas las áreas de tratamiento del casco urbano (excepto en áreas de conservación arquitectónica).
- El sótano debe aparecer en todos los casos por debajo del andén.
- Debe contar con adecuados sistemas de iluminación y ventilación.
- Deben contar con una adecuada provisión de servicios sanitarios.
- El sótano no se puede localizarse debajo del antejardín, solo se puede desarrollar hacia el interior de la línea predial.

324.2 SEMISÓTANOS
- No se permiten semisótanos en áreas de conservación arquitectónica y urbanística.
- Se permiten semisótanos en áreas de consolidación tipo A y de mejoramiento integral, siempre y cuando figure dentro de la tipología original del sector.
- En la totalidad de áreas de desarrollo se permite semisótano.
- La parte superior de la placa del semisótano, no debe estar mas de 1,5 por encima del nivel del andén,
- No deben localizarse debajo del antejardín ni desarrollarse a partir de el.
- El semisótano no se puede localizarse debajo del antejardín, solo se puede desarrollar hacia el interior de la línea predial.
- No se permiten en edificaciones destinadas a uso comercial.

324.3 RAMPAS Y ESCALERAS.
- Las rampas y escaleras deben aparecer solo de la línea predial hacia el interior de la edificación
- Las rampas no tendrán una pendiente mayor al 20%, deben ser tratadas con materiales antideslizantes.

Articulo 325 ENERGÍAS RENOVABLES, TECNOLOGÍAS LÍMPIAS Y CALIDAD AMBIENTAL
Para la disminución de la contaminación ambiental, se determinan las siguientes medidas:

325.1 La Alcaldía reglamentará la implementación de estímulos para las urbanizaciones, edificaciones y actividades que generen su propia energía a través del empleo de sistemas de energías renovables a saber:
- Energía eólica
- Energía solar
- Otras

325.2 Las emisiones de contaminantes al medio atmosférico y a las aguas se regirán por las siguientes medidas:
- Cualquier industria, vehículo o actividad contaminante, que aparezca en el casco urbano posterior la expedición del presente Acuerdo, debe establecer sistemas de tratamiento para sus residuos líquidos, sólidos y gaseosos.

325.3 Las industrias y actividades contaminantes, existentes antes de la expedición de la presente normativa, deben entrar en un proceso de reconversión, que implique la instalación de sistemas de tratamiento para sus residuos líquidos, sólidos y gaseosos.

325.4 La Alcaldía determinará incentivos especiales para las empresas o particulares que lleven a cabo las siguientes acciones:
- Ejecuten campañas de reforestación.
- Asuman el cuidado o la adopción de áreas de áreas verdes, de reserva hídrica y de protección ambiental.

325.5 Queda completamente prohibido el uso sin autorización de la Alcaldía, de altavoces, parlantes, pitos, sirenas o cualquier otro elemento que desarrolle niveles de sonido superiores a los permitidos en áreas públicas, que alteren la tranquilidad ciudadana.

NORMAS SOBRE ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS

Articulo 330 SUB SECCIÓN 1: CONSIDERACIONES GENERALES.EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS.

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

330.1 Cualquier obra nueva debe prever la existencia de áreas de estacionamiento.

330.2 En caso de que se realicen ampliaciones, cuya área de intervención sea igual o mayor a la establecida en el presente artículo, deberán someterse al cumplimiento de las cuotas de estacionamiento necesarias.

330.3 En caso de cambio de uso, las cuotas de estacionamientos, deben ajustarse a los requeridos por el(los) nuevo(s) uso(s).

Articulo 331 CUOTAS DE ESTACIONAMIENTOS

Las cuotas de estacionamiento son las establecidas a continuación:

USO	CLASIFICACIÓN	PRIVADO	PUBLICO
	Residencial Vivienda de Interés Social	1 x 4 unidades de vivienda	1 x 6 unidades de vivienda
	Residencial 1 Vivienda de Densidad Alta y media - alta	1 x 3 unidades de vivienda	1 x 4 unidades de vivienda
	Residencial 2 Vivienda de Densidad Media	1 x 2 unidades de vivienda	1 x 2 unidades de vivienda
	Residencial 3 Vivienda de Densidad Baja y Baja Media	1 x 1 unidad de vivienda	1 x 1 unidad de vivienda
COMERCIO	Tipo 1	No requiere	No requiere
	Tipo 2	1 por cada 120 m2 construidos	1 por cada 120 m2 construidos
	Tipo 3	1 por cada 100 m2 construidos	1 por cada 100 m2 construidos
INSTITUCIONAL	Tipo 1	1 por cada 120 m2 construidos	1 por cada 120 m2 construidos
	Tipo 2	1 por cada 100 m2 construidos	1 por cada 100 m2 construidos
	Tipo 3	1 por cada 80 m2 construidos	1 por cada 80 m2 construidos
INDUSTRIA	Tipo 1	1 por cada 140 m2 construidos	1 por cada 140 m2 construidos
	Tipo 2	1 por cada 120 m2 construidos	1 por cada 120 m2 construidos
	Tipo 3	1 por cada 100 m2 construidos	1 por cada 100 m2 construidos

PARÁGRAFO 1. Al realizar el cálculo para asignar cuotas de estacionamientos, cuando las cifras resultantes sean iguales o superiores a cinco décimas, se aproximarán a la unidad inmediatamente superior.

PARÁGRAFO 2: En caso de edificaciones con diferentes usos, él cálculo de estacionamientos se hará a partir de la sumatoria de lo exigido por cada uno de los usos.

NORMA TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN

Articulo 209 Subsección 4. Renovación urbana. Concepto.
El programa plantea la realización de acciones directas de la Administración Municipal al igual que promueve actuaciones privadas en zonas estratégicamente localizadas en el municipio. Para este efecto se coordinarán las intervenciones en las infraestructuras de servicios públicos, la vialidad, el espacio público peatonal con las intervenciones en los predios privados.

Articulo 210 Objetivo.
El programa se enfoca a identificar las zonas para desarrollar proyectos de renovación urbana y priorizar las actuaciones públicas para impulsar su ejecución. Para este efecto se definen dos actuaciones paralelas:
210.1 Identificar y poner en marcha proyectos estratégicos de renovación urbana a través de las normas y la aplicación de los instrumentos de gestión establecidos en este plan, que permitan agilizar y facilitar el desarrollo de los proyectos. Para esto se localizan las zonas que pueden tener características adecuadas para ser renovadas,

tanto por la factibilidad de desarrollar allí los programas de renovación, como por su necesidad frente a las exigencias del Modelo de Ordenamiento Territorial.
210.2 Definir el tratamiento de renovación urbana que se aplica en las zonas identificadas como propicias para entrar en el programa de renovación, sin menoscabo de que pueda aplicarse posteriormente a otras zonas que se identifiquen durante la vigencia de este Plan de Ordenamiento Territorial.

Articulo 211 Sectores con Tratamiento de Renovación Urbana.
Los sectores con tratamiento de renovación urbana serán los señalados en el plano N° 8 de tratamientos del presente Plan de Ordenamiento Territorial, y los cuales se encuentran en el documento técnico de soporte.
PARÁGRAFO 1. Los proyectos de renovación urbana están descritos en el documento técnico del soporte.
PARÁGRAFO 2. La incorporación de otras zonas al tratamiento de renovación urbana deben tener las siguientes características mínimas:
1. Zonas estratégicamente localizadas de el municipio que han perdido funcionalidad, calidad habitacional, presentan alto grado de deterioro de sus actividades y espacio público.
2. Zonas donde se propongan aperturas viales con el objeto de consolidar sus interrelaciones con otros sectores.
3. Sectores en el área de influencia de proyectos de provisión de infraestructura urbana construida, que generen impacto propicio para el reordenamiento del Municipio.
4. Sectores donde la invasión del espacio público y la subutilización construida de las estructuras generen procesos de deterioro físico, económico y social.

Articulo 389. Tratamiento de Renovación Urbana.
Es aquel cuya función es orientar la recuperación, revitalización y/o transformación integral de áreas ya desarrolladas de el municipio, que presentan avanzados procesos de deterioro físico y social, o bien sectores completamente desarticulados de la dinámica urbana, que presentan posibilidades de nuevo desarrollo en el marco del Modelo de Ordenamiento Territorial. Sin perjuicio en lo dispuesto en el Articulo 209 del presente Acuerdo.
Articulo 390 Modalidades y áreas de aplicación del Tratamiento de Renovación Urbana.
Con el fin de regular la normatividad urbanística y arquitectónica de las áreas con tratamiento de renovación urbana, se establecen las siguientes modalidades:

MODALIDADES	ÁREAS DE APLICACIÓN
De redesarrollo	Sectores donde se requiere un nuevo reordenamiento con la sustitución parcial o total de los sistemas generales y del espacio edificado, generando un nuevo espacio urbano (público y privado) mediante proyectos específicos. Comprende las zonas afectadas por la construcción de un elemento de los sistemas generales, que afecta predios privados
De reactivación	Sectores donde se requiere cambiar el espacio edificado mediante la combinación de proyectos específicos y acciones individuales

Lo anterior sin perjuicio en lo dispuesto por el Artículo 211 de este Acuerdo.

Articulo 391 Normas generales para el tratamiento de Renovación Urbana.
391.1 Los programas de Renovación Urbana que se definan durante la vigencia del Plan serán incorporados a este Tratamiento mediante decreto del Alcalde Municipal y su

reglamentación específica se adoptará mediante el correspondiente Plan Parcial o mediante ficha específica.

391.2 Las zonas con tratamiento de Renovación por Redesarrollo serán objeto de reglamentación específica mediante un Plan Parcial obligatorio.

391.3 En las zonas con tratamiento de Renovación en la modalidad de Reactivación, la ficha normativa definirá las condiciones en las cuales pueden desarrollarse los proyectos individuales: tamaño mínimo de los predios, incentivos para englobes, índices máximos de construcción y ocupación y demás normas volumétricas.

391.4 Los sectores en los que por efecto de la construcción de un elemento de los sistemas generales se afecte el espacio edificado, se incorporarán al tratamiento de Renovación mediante el acto administrativo que ordene la afectación, la cual señalará sus límites y alternativas de manejo. En estos casos la SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL determinará el área que deba adquirir la entidad responsable de la ejecución de la obra, en forma tal que los predios resultantes tengan un tamaño y una forma que permita el desarrollo de nuevas edificaciones en condiciones adecuadas.

Articulo 392. Bienes de uso y dominio público en las zonas objeto de Renovación. Los bienes de uso y dominio público existentes en las zonas objeto de Renovación podrán ser sustituidos por otros con características y dimensiones equivalentes o mayores en los correspondientes planes parciales.

NORMAS COMUNES A TODOS LOS TRATAMIENTOS

Articulo 411 Sección 3. Normas comunes a todos los tratamientos. Equipamiento comunal privado.

Todo proyecto de vivienda de tres (3) o más unidades, o comercial, industrial o equipamiento institucional con más de 500 m2 –que compartan áreas comunes– deberá prever con destino a equipamiento comunal privado 15 m2 por cada 80 m2 de construcción, de los cuales un 40 %, como mínimo, deberá plantearse con destino a zonas verdes recreativas, y el 15 % como mínimo, para servicios comunales, con la excepción de las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo, en el cual se señala las proporción requerida por este concepto y con las salvedades señaladas en el tratamiento de conservación.

Articulo 412 . Normas sobre habitabilidad.

412.1 Todos los espacios de la vivienda deben ventilarse e iluminarse naturalmente o por medio de patios. Baños y cocinas pueden ventilarse por ductos.

412.2 La dimensión mínima de los patios de iluminación y/o ventilación será de 1/3 de la altura total del edificio desde el nivel de tierra, con un lado mínimo de 3 metros. Se exceptúan las zonas de zonas de mejoramiento integral y de desarrollo progresivo, en las cuales el patio tendrá un área mínima de 6 m2 y un lado mínimo de 2 metros.

412.3 Área mínima de vivienda será el resultado de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15 m2.

Articulo 413 . Normas volumétricas.

413.1 Altura mínima entre placas de pisos: 2,20.

413.2 Altura de semisótanos: máximo 1,50 metros entre el borde superior de la placa y el nivel de tierra. Más de 1,50 metros se considera como un piso completo.

413.3 Altura de sótanos: máximo 0,25 metros sobre el nivel de tierra.

413.4 No se permiten semisótanos en zonas comerciales o ejes que permiten comercio o servicios.

Articulo 414 . Estacionamientos.

Todos los inmuebles deberán solucionar la cuota de estacionamientos exigida dentro del predio según lo establecido en el siguiente cuadro y en el plano correspondiente. Se exceptúan las áreas sometidas al Tratamiento de Conservación, que se rigen por lo dispuesto en el mismo.
La dotación total de cupos de estacionamientos correspondientes a un edificio o actividad, **será la resultante de la suma de las dotaciones establecidas para cada uno de los usos o actividades que se desarrollen en el mismo.**

OBSERVACIONES

Con base en el POT Acuerdo 046 de 2000:

- Toda actividad a realizar en el predio deberá estar enmarcada en alguna de las actividades anteriormente descritas.
- Para el correcto funcionamiento del mismo deberá tener en cuenta el cumplimiento de la mitigación de impactos tanto ambientales y urbanísticos.

Nota 1: De conformidad con el parágrafo del artículo 2.2.2.2.8. del Decreto Nacional 148 de 2020, la información catastral **NO** constituye título de dominio, **NI** sanea los vicios de propiedad o tradición y **NO** puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

Nota 2: La información final de titularidad de un inmueble la otorga la Oficina de Registro de Instrumentos públicos a través del Certificado de Libertad y Tradición.

Nota 3: Con el fin de preservar el derecho de HABEAS DATA reconocido en la carta política (art. 15 C.N.), y con fundamento en la Ley de Protección de Datos Personales 1581 del 2012, la información de propietarios, solo puede ser suministrada a su titular o a quien éste expresamente designe, así como a cualquier autoridad judicial, previa orden judicial, además de las entidades públicas de la rama ejecutiva, como a los órganos de control y demás dependencias de investigación disciplinaria, administrativa o fiscal cuando la información se requiera para el desarrollo de la investigación en curso.

Nota 4: Este concepto de uso del suelo y normativa sólo corresponde a información, y **NO** constituye un permiso de funcionamiento de ninguna actividad, este concepto solo corresponde a consulta del Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 046 de 2000 vigente y planos soporte.

Nota 5: Esta certificación **NO** es viabilidad **NI** autorización para construcción, **NI** una licencia urbanística, en ninguna de sus modalidades de acuerdo al Decreto Nacional 1077 de 2015; en este sentido, se deberá solicitar en cualquier Curaduría Urbana presente en el municipio, la licencia de construcción en la cual se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos.

Nota 6. En la actualidad el Acuerdo 046 de 2000 se encuentra en proceso de revisión general por lo tanto esta certificación tendrá vigencia hasta que el Acuerdo 046 de 2000 se derogue.

Esperamos de esta forma haber atendido a cabalidad su consulta.

Cordialmente,

LEANDRO CORTÉS RODRÍGUEZ
Director de Ordenamiento Territorial – Secretaría de Planeación

Proyectó: **Michel Duvan Cruz Amaya**
Geógrafo especializado Contratista DOT - SPO