



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000031301

Bogotá D.C., **25 MAYO 2022**

Señora:

MARÍA DEL TRANSITO PRIETO HERNÁNDEZ (CC. 20.558.513)

Predio denominado LOTE B

Vereda EL RESGUARDO

Municipio de Fusagasugá

Departamento de Cundinamarca

REFERENCIA: Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 4 del 18 de octubre de 2016.

ASUNTO: Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No. 202250000026881 del 04 de mayo de 2022. Predio TCBG-5-021

Respetada señora:

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

En virtud de lo anterior, el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, el día 04 del mes de mayo del año 2022 expidió la Oferta Formal de Compra No. 202250000026881 por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un predio denominado LOTE B, Vereda EL RESGUARDO, Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, localizado en las abscisas inicial: K000+473,49 - Abscisas Final: K000+493,77, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 157-90994 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Cédula Catastral No. **252900002000000200627000000000**, cuyo titular del derecho real de dominio es: **MARÍA DEL TRANSITO PRIETO HERNÁNDEZ (CC. 20.558.513)**.

Que el día 05 del mes de mayo del año 2022, se envió la citación con radicado No. 202250000026911, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a través de la empresa de correo certificado ENVIOS 472 SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A, citación que fue recibida en la dirección del predio el día 10 del mes 05 del año 2022, y donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación

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



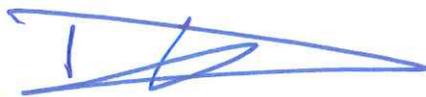
Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000031301

personal, así las cosas y transcurridos cinco (5) hábiles días siguientes al recibo de dicha comunicación sin que a la fecha se haya podido realizar la notificación personal al titular inscrito de dicho inmueble, y de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 de la ley 1437 de 2011, se procede a notificar mediante aviso a través del envío integro de la misma, junto con el avalúo comercial correspondiente.

Así mismo, la citación con radicado No. 202250000026911, fue publicada en la página WEB de la ANI - VIA 40 EXPRESS, y en un lugar de acceso al público en las oficinas del Consorcio Vial Ruta 40, ubicada en la carrera 27 N°21-36 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, la cual fue fijada el 11 de mayo de 2022 y desfijada el 17 de mayo de 2022, de conformidad a lo establecido en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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,



pp

FRANCOIS -REGIS LE MIERE

Director de Proyecto

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000026881

Bogotá D.C., 04 MAYO 2022

Señora:

MARÍA DEL TRANSITO PRIETO HERNÁNDEZ (CC. 20.558.513)

Predio denominado LOTE B

Vereda EL RESGUARDO

Municipio de Fusagasugá

Departamento de Cundinamarca

REFERENCIA:

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

ASUNTO:

Oficio por el cual se presenta la **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno y sus mejoras ubicados en las siguientes abscisas inicial: K000+473,49 – Abscisa Final: K000+493,77; localizado en el margen Izquierdo del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT**, unidad Funcional 5, a segregarse del Predio denominado LOTE B, Vereda EL RESGUARDO, Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **252900002000000200627000000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-90994** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-5-021**.

Respetada señora:

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

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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000026881

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

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere por motivos de utilidad pública y de conformidad al artículo 58 de la ley 388 de 1997, un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. TCBG-5-021, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado LOTE B, Vereda EL RESGUARDO, Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **252900002000000200627000000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-90994** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **SESENTA Y SEIS COMA CERO SEIS METROS CUADRADOS (66,06 M²)**, junto con sus construcciones, mejoras, cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el **9 de diciembre de 2021**, por la suma de: **SIETE MILLONES CUATROCIENTOS SEIS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$7.406.951,00)**. Correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones, mejoras, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:

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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000026881

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F. 1	Ha	0,006606	\$ 853.100.500	\$ 5.635.582
TOTAL TERRENO				\$ 5.635.582
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	un	1,00	\$ 720.200	\$ 720.200
M2	m	2,83	\$ 25.500	\$ 72.165
M3	m2	4,86	\$ 157.900	\$ 767.394
M4	m	4,08	\$ 22.700	\$ 92.616
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 1.652.375
CULTIVOS ESPECIES				
Pastos Naturales	m2	61,20	\$ 245	\$ 14.994
Flor ornamental	un	1	\$ 10.000	\$ 10.000
Guayabo (D = 0,10 m a 0,20 m)	un	1	\$ 8.500	\$ 8.500
Café (D = menor a 0,10 m)	un	1	\$ 8.500	\$ 8.500
Sábila (especie ornamental)	un	2	\$ 8.500	\$ 17.000
Flor ornamental	un	6	\$ 10.000	\$ 60.000
TOTAL CULTIVOS ESPECIES				\$ 118.994
TOTAL AVALUO				\$ 7.406.951

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

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la ley 1882 de 2018, a partir de la notificación de la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual el(la)(los) propietario(a)(s) tendrá(n) un término de **quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad**, bien sea aceptándola o rechazándola, con ocasión de lo cual deberá manifestarlo al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse al número telefónico 3104527758 o a los correos electrónicos jpobregon@consorcioruta40.com, emendez@consorcioruta40.com, correspondencia@consorcioruta40.com y predial@consorcioruta40.com.

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000026881

con sujeción a las reglas del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y no dará lugar a recursos en la vía gubernativa.

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

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-5-021, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el **9 de diciembre de 2021**, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,



FRANCOIS-REGIS LE MIERE

Director de Proyecto

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |



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

www.via40express.com



Agencia Nacional de Infraestructura

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

CÓDIGO GCSF-F-185

VERSIÓN 001

FECHA 18/02/2015

FICHA PREDIAL

PROYECTO DE CONCESIÓN

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

UNIDAD FUNCIONAL

5

CONTRATO No.:

APP No 004 DEL 13 DE OCTUBRE DE 2016

PREDIO No.

TCBG-5-021

ABSC. INICIAL
ABSC. FINAL

K000+473,49
K000+493,77

SECTOR O TRAMO

CUCHARAL-PUENTE RÍO BLANCO

MARGEN
LONGITUD EFECTIVA

Izquierda
20,28

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

MARIA DEL TRANSITO PRIETO HERNANDEZ

CEDULA

20.558.513

DIRECCION / EMAIL

3132967921 / 3112081265

DIRECCION DEL PREDIO

LOTE B LOS MANDARINOS

MATRICULA INMOBILIARIA

157-90994

CEDULA CATASTRAL

252900020000020062700000000

VEREDA/BARRIO:

EL RESGUARDO

MUNICIPIO:

FUSAGASUGÁ

DPTO:

CUNDINAMARCA

Predio requerido para:

TERCER CARRIL

CLASIFICACION DEL SUELO

RURAL

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

RESIDENCIAL

TOPOGRAFIA

0 - 7 % Plana

LINDEROS

LONGITUD

COLINDANTES

NORTE

4,08

CAMINO AL MEDIO CON MARIA DEL TRANSITO PRIETO HERNANDEZ (Mj 1 - 2)

SUR

2,83

MARIA INES PRIETO DE OTALORA (Mj 3 - 4)

ORIENTE

19,75

INCO AHORA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (Mj 2 - 3)

OCCIDENTE

20,90

MARIA DEL TRANSITO PRIETO HERNANDEZ (Mj 4 - 1)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Frutos Naturales	61,20		m ²
Rosa	1		Un
Guayabo (D = 0,10 m a 0,20 m)	1		Un
Café (D = menor a 0,10 m)	1		Un
Sabilla (especie ornamental)	2		Un
Bromelia	6		Un

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

TOTAL AREA CONSTRUIDA

UNIDAD

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1	Portón, estructura en varillas de 1" de 1.20 m x 1.85 m de alto, soportado en dos soportes metálicos de 2" de 1,95 m de altura cuenta con 6 paralelos verticales y 4 horizontales de varilla de 1" anclado a dos postes de concreto de 0.10 m x 0.10 m y 1.80 m de alto.	1,00	Un
M2	Cerca lindero sur de 4 hilos en alambre de púas con postes en concreto.	2,83	m
M3	Zona dura en placa de concreto de 0,20 m de espesor.	4,86	m ²
M4	Cerca lindero norte de 4 hilos de alambre de púas con postes en madera	4,08	m

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

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

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

Aplica informe de análisis de Área Remanente?

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

S/NO

NO

NO

NO

NO

N/A

FECHA DE ELABORACIÓN:

15/10/2021

Elaboró:

Ing. CRISTIAN CAMILO CAMARGO TUTA

M.P: 25335-422485 CND

Revisó y Aprobó:

Ing. ANDRÉS MAURICIO AGUIRRE CANO

M.P: 25222-319866 CND

OBSERVACIONES:

- *La vereda se toma del certificado de uso del suelo expedido por la dirección de información y planeación territorial del municipio de Fusagasugá, Cundinamarca.
- *La dirección del predio se toma del certificado catastral nacional.
- *Dentro del área requerida no se encuentran acometidas de servicios públicos.
- *En el folio de matrícula 157-90994, en la anotación No. 006 se registra una compraventa parcial por un área de 222,17 m² del predio en favor de AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI mediante Escritura Pública No. 3202 del 13 de diciembre de 2007 ante la notaría segunda de Fusagasugá, segregando un folio de matrícula inmobiliaria 157-10357 correspondiente al predio TCBG-5-021-1 y declaran dentro de la misma parte restante de 2541,31 m² a favor MARIA DEL TRANSITO PRIETO HERNANDEZ.
- *A la fecha de la visita y elaboración de ficha predial, el predio no presenta ningún tipo de actividad
- *El número de contacto corresponde a la hermana de la propietaria, señora María Ines Prieto Hernandez (propietaria del predio TCBG-5-019)

AREA TOTAL TERRENO

2541,31 m²

AREA REQUERIDA

66,06 m²

AREA REMANENTE

0,00 m²

AREA SOBREPANTE

2475,25 m²

AREA TOTAL REQUERIDA

66,06 m²

	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	CÓDIGO C40-00001-A0	
		REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL	FECHA: 2018-01-07

Fecha	15/10/2021
F. medio	TCBG-5-021



φ

	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	CÓDIGO C40-00001-A0	
		REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL	FECHA: 2018-01-07

Fecha	15/10/2021
Predio	TCBG-5-021



M3 – ZONA DURA

M4 – CERCA POSTES EN MADERA



PASTOS NATURALES

ROSA



GUAYABO

CAFE

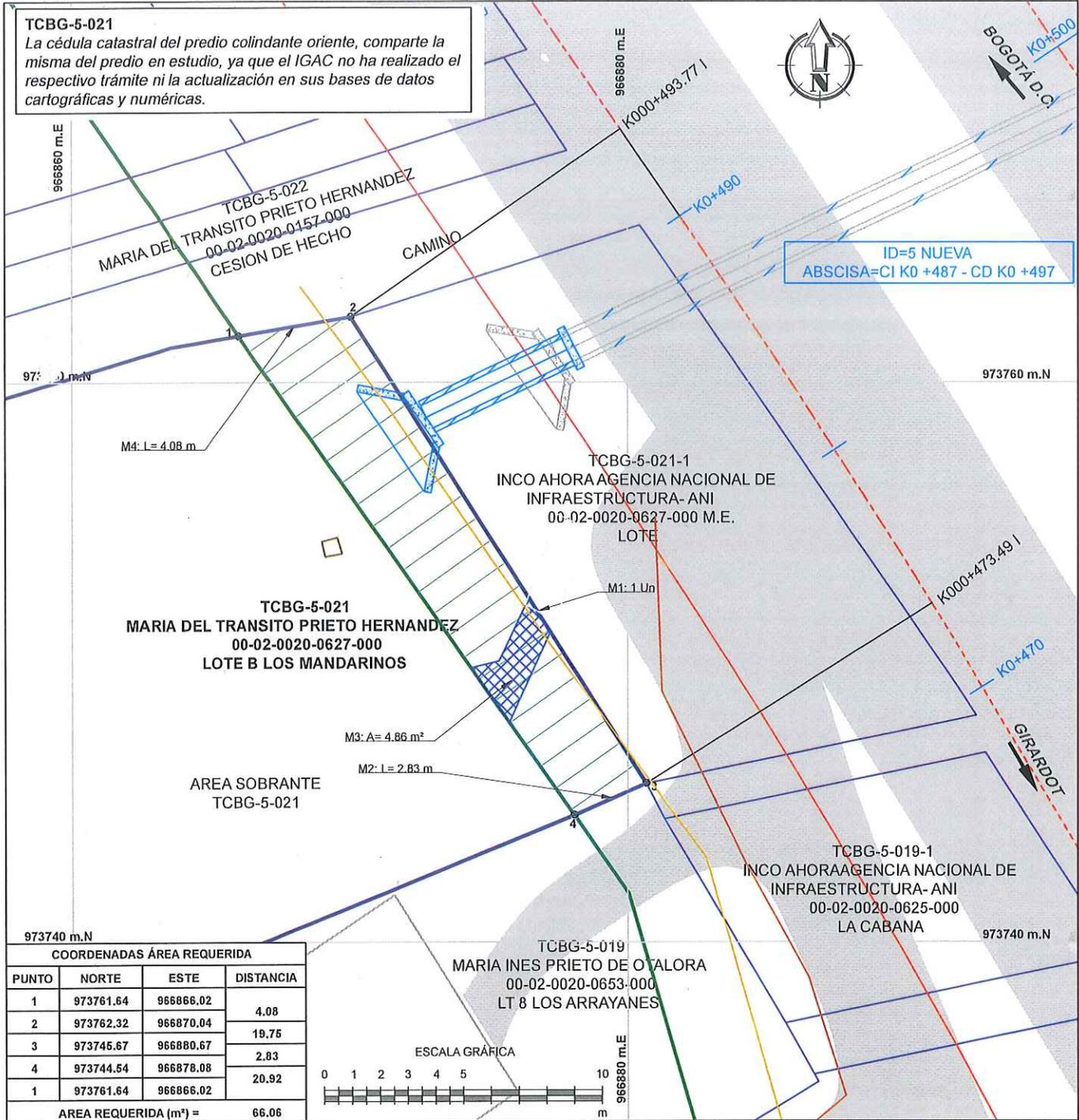
ƒ

	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT		CÓDIGO	
			C40-00001-A0	
	REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL		FECHA:	2018-01-07

Fecha	15/10/2021
Predio	TCBG-5-021

	
SAVILA	BROMELIA

TCBG-5-021
 La cédula catastral del predio colindante oriente, comparte la misma del predio en estudio, ya que el IGAC no ha realizado el respectivo trámite ni la actualización en sus bases de datos cartográficas y numéricas.



ID=5 NUEVA
 ABCISA=CI K0 +487 - CD K0 +497

COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	973761.64	966866.02	4.08
2	973762.32	966870.04	19.75
3	973745.67	966880.67	2.83
4	973744.54	966878.08	20.92
1	973761.64	966866.02	

AREA REQUERIDA (m²) = 66.06



AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

REVISÓ: JUAN CARLOS FORERO
 INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA
 M.P. 25222-116091 CND

APROBÓ: ANDRÉS MAURICIO AGUIRRE CANO
 INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA
 M.P. 25222-318055 CND

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

ANI Agencia Nacional de Infraestructura	INTERVENIENTE: SEG CONSORCIO SEG-INCOPLAN	CONCESIONARIO: INCOPLAN	DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN: Ruta 4 CONSORCIO VIAL
ELABORÓ: CRISTIAN C. CAMARGO T. ING. TOPOGRAFICO M.P. 25335-42255 CND	PROPIETARIO: MARIA DEL TRANSITO PRIETO HERNANDEZ		
DIBUJÓ: CRISTIAN C. CAMARGO T. ING. TOPOGRAFICO M.P. 25335-42255 CND			

CUADRO DE AREAS (M2)					FECHA ELAB.:	UNIDAD FUNCIONAL:	No. CATASTRAL
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:	15/10/2021	5	252900002000000200627000000000
66.06 M2	2541.31 M2	0.00 M2	2475.25 M2	0.00 M2	ESCALA:	PLANO:	FICHA GRAFICA No.
					1:200	1 De 1	TCBG-5-021

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

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

CERTIFICADO No.:GCM-012020-10942

FECHA DE EXPEDICIÓN: 15/10/2021

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

CERTIFICA

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

INFORMACIÓN FÍSICA		INFORMACIÓN ECONÓMICA	
DEPARTAMENTO: 25-CUNDINAMARCA MUNICIPIO: 290-FUSAGASUGÁ NÚMERO PREDIAL: 25290000200000020062700000000 NÚMERO PREDIAL ANTERIOR: 25290000200200627000 DIRECCIÓN: LOTE B LOS MANDARINOS MATRÍCULA INMOBILIARIA: 157-90994 ÁREA DE TERRENO (m ²): 2541 ÁREA CONSTRUIDA (m ²): 0		AVALÚO: \$ 21003000	
INFORMACIÓN JURÍDICA			
NUMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DEL PROPIETARIO	TIPO DE DOCUMENTO	NUMERO DE DOCUMENTO
1	PRieto HERNANDEZ MARIA-DEL-TRANSI	C	000020558513
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
TOTAL DE PROPIETARIOS: 1			

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



**NOMBRE Y APELLIDOS
DIRECTOR DE INFORMACIÓN Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL**

GESTIÓN DOCUMENTAL:

Original Destinatario

Elaboró: Edgar Sebastian Cubillos Hortua – Contratista 

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

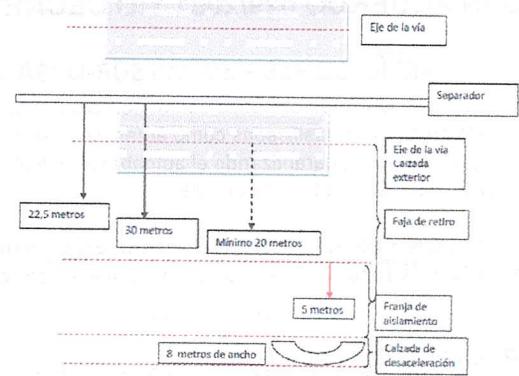
NOTAS:

- La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.
- De conformidad con el artículo 2.2.2.5 del Decreto 148 de 2020, Inscripción o incorporación. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.
Parágrafo. La inscripción en el catastro no contribuye título de dominio, ni sana los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio, Resolución 070/2011 IGAC.
- Los datos personales contenidos en el presente documentos deben ser tratados de acuerdo a la Ley 1581 de 2012.
- La base de datos consultada no incluye información de los catastros diferentes al municipio de Fusagasugá.
- Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: atencioncatastro@fusagasuga-cundinamarca.gov.co

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

FECHA: 30 DE JULIO DE 2018

RADICACION: 0166

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO	
Propietario: PRIETO HERNANDEZ MARIA DEL TRANSITO Número Catastral: 00-02-0020-0627-000 Número Matrícula Inmobiliaria: 157- 90994 Área del predio: 2.541 m2 Área construida: 0 m2 Clasificación del Suelo: AGROPECUARIO TRADICIONAL Localización: VEREDA EL RESGUARDO Dirección: LOTE B LOS MANDARINOS Datos del solicitante: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI Numero de recibo: 08-2018016174	
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	
Georeferenciado: NO Detalles del Entorno: NO Curvas de nivel: NO Localización del predio: NO	
Cuadro de coordenadas: NO Cuadro de mojones y distancias: NO Cuadro de áreas: NO Identificación de Vecinos de los predios colindantes: NO	
DEFINICIÓN	
AFECTACIONES HIDRICAS Ronda Hídrica:	NINGUNA
AFECTACIONES VIALES Plan Vial:	<p style="text-align: center;"><u>VIA PANAMERICANA</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Faja de retiro forzoso desde borde de vía (Ley 1228 de 2008): 2. Arteriales o de primer orden: Las vías que conforman el sistema Nacional de Carreteras o red vía Nacional. 60 metros. 3. Franja de aislamiento (Decreto 4066 de 2008). 05 metros. 4. Calzada de desaceleración de ingreso al predio (Decreto 4066 de 2008). 08 metros. <p style="text-align: center; font-size: small;">DOBLE CALZADA</p>  <p style="text-align: center; font-size: small;">NOTA: SE DEBE PARAMENTAR MINIMO 33 MTS A PARTIR DEL EJE DE LA CALZADA EXTERNA DE LA VIA PANAMERICANA</p>
ÁREAS DE RESERVA O ZONA DE PROTECCIÓN:	NINGUNA
PATRIMONIO DE INTERES CULTURAL	NINGUNA
OTRAS AFECTACIONES	NINGUNA

H

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

FECHA: 30 DE JULIO DE 2018

RADICACION: 0166

OBSERVACIONES

- Dar cumplimiento a la Normas Sismo Resistente Colombiana (NSR-2010) Ley 400 del 97 Según su categoría
- Anexar Factibilidad de servicio públicos, con planos de esquemas, enlace al servicio público (acueducto, red eléctrica.)
- El presente concepto de uso de suelo se expide con base en el Acuerdo 29 del 2001 Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T) y/o Decretos que lo reglamentan.
- El presente concepto es de carácter informativo. No constituye un permiso de funcionamiento. Ni otorga derechos ni obligaciones al peticionario. (Numeral 3 Artículo 51 del Decreto 1469 de 2010, recopilado por el Decreto 1077 de 2015).
- Si este concepto de uso del suelo permite una actividad comercial deberá cumplir con lo siguiente:
 - a. Los requisitos exigidos en la ley 232 del 95.
 - b. La actividad comercial se deberá desarrollar en el interior del establecimiento y no en el espacio público.
- Los usos que se pueden ejercer en el predio son los autorizados por la respectiva licencia de construcción.
- En la información suministrada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi se evidencia una construcción.

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



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

ARTÍCULO 316 – ZONAS SUB-URBANAS

DEFINICION: El suelo suburbano lo constituyen las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos de suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la ley 99 de 1993 y la ley 142 de 1994.

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

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

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

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

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

FECHA: 30 DE JULIO DE 2018

RADICACION: 0166

4. ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL

Corresponde a las áreas ubicadas en las veredas Usatama, La parte baja de las veredas La Aguadita, Bermejál, Tierra Negra, Jordán, las veredas Piamonte, El Resguardo, Bosachoque, Viena, El Novillero, San Antonio, la parte baja de las veredas La Palma, Pekín, Saucés, Bethel, las veredas Mosquera, La Venta, La Isla, Sardinias, Mesitas, Palacios, Guayabal, Bochica, Guavio. (Ver plano No. 12)

USO PRINCIPAL:

Agropecuaria tradicional y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector – productor, para promover la formación de la malla ambiental, contemplando la construcción de cercas vivas de un mínimo de cinco (5.00) metros, sembradas con especies ornamentales o forestales.

USO COMPATIBLE:

Infraestructura para construcción de Distritos de Adecuación de tierra, vivienda de propietarios y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, cunículas y silvicultura y proyectos de ganadería intensiva estabulada.

USOS CONDICIONADOS:

Agricultura mecanizada, cultivos de flores, granjas porcinas, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, minería, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre, siempre y cuando no resulte predios menores a los indicadores por el municipio para tal fin.

USOS PROHIBIDOS:

Usos urbanos y suburbanos, asentamientos industriales de transformación y manufactureros.

VIVIENDA INTERES SOCIAL (Decreto 075 del 23 de Enero de 2003)

APLICA	SI	NO	X
--------	----	----	---

OBSERVACIONES

- Presentar anteproyecto. Para solicitar proceso de urbanismo, según resolución 1002 de 2010 anexas: plano topográfico objeto de la solicitud, firmado por profesional; plano del proyecto urbanístico, debidamente firmado por arquitecto; certificación expedida por las empresas de servicios públicos domiciliarios, o autoridad municipal o distrital competente indicando la disponibilidad inmediata; estudio detallados de amenaza y riesgo por fenómeno de remoción en masa e inundaciones ambientales que señalen las medidas de mitigación de riesgos, en predios ubicados en zonas de amenaza de origen geotécnico o hidrológico y permitan la viabilidad de futuros desarrollos.

Arq. FABIO H. SABOGAL RUIZ
PROFESIONAL UNIVERSITARIO

ARQ. TANIA B. GUALTEROS GIL
DIRECCION DE INFORMACION Y PLANIFICACION TERRITORIAL
DIRECTORA





PROYECTO:
AMPLIACIÓN A TERCER CARRIL BOGOTÁ GIRARDOT

CONTRATO DE CONCESIÓN No 04 de 2016

CONTRATISTA: CONSORCIO RUTA 40

CONCESIONARIO: VIA 40 EXPRESS

INTERVENTORIA: CONSORCIO SEG-INCOPLAN

AVALÚOS 25 FEBRERO 2022

APROBACIÓN AVALÚOS POR INTERVENTORIA

AVALÚOS 11 MARZO 2022

No	No.Predio	NOMBRE PROPIETARIO	FICHA PREDIAL	ESTUDIO DE TÍTULOS	FICHA SOCIAL	AVALÚO	OBSERVACIONES
1	TCBG-1-181-1	MUNICIPIO DE RICAURTE	0	0	0	1	
2	TCBG-2-077	MARTHA YANETIK RUIZ GAMBA, JHON FREDY UMBARILA RUIZ, JOSÉ DAVID CONTRERAS RUIZ, JOSÉ IGNACIO JIMENEZ, ANA MARIA DIAZ DE JIMENEZ	0	0	0	1	
3	TCBG-3-026	GUTIERREZ SANCHEZ JOSE MIGUEL	0	0	0	1	
4	TCBG-3-027	GUTIERREZ SANCHEZ GLORIA ESPERANZA	0	0	0	1	
5	TCBG-3-028	MIGUEL ARTURO GUTIERREZ VARELA	0	0	0	1	
6	TCBG-3-084	LUIS EDUARDO GUTIERREZ SANTOS, CECILIA GUTIERREZ SANTOS, MARGARITA GUTIERREZ SANTOS, MARIA ELOISA GUTIERREZ SANTOS.	0	0	0	1	
7	TCBG-3-219	INDUSTRIAS MARTINICAS EL VAQUERO S.A.S	0	0	0	1	
8	TCBG-3-227	SOCIEDAD INMOBILIARIA ALCANO S.A.S	0	0	0	1	
9	TCBG-3-228	CONGREGACION DE HERMANAS BETHLEMITAS HIJAS DEL SANGRADO CORAZON DE JESÚS AHORA HERMANAS BETHLEMITAS HIJAS DEL SANGRADO CORAZON DE JESÚS	0	0	0	1	
10	TCBG-3-262	MIGUEL ANGUEL GONZALEZ VANEGAS, DORA ALICIA VANEGAS BOJACA, ROSALBA VANEGAS BOJACA, JUVENAL CUESTAS OSPINA, MARIA ELSA OLARTE GUERRERO, FRANCISCO ACERO SIERRA, LIGIA MERCEDES DOMINGUEZ DE ACERO, CARLOS JOSE MORENO PEREZ, JOSE MARIA MORENO PEREZ, JORGE ENR	0	0	0	1	
11	TCBG-3-284	JOSE ANTONIO GUERRERO GALINDO Y SONIA AVILA MAYORQUIN	0	0	0	1	
12	TCBG-3-326	GINA ALEJANDRA NIÑO ARAGONEZ	0	0	0	1	
13	TCBG-4-084	INSTITUTO COLOMBIANO DE BIENESTAR FAMILIAR-ICBF	0	0	0	1	
14	TCBG-4-111	PARMENIO MENJURA	0	0	0	1	
15	TCBG-5-021	MARIA DEL TRANSITO PRIETO HERNANDEZ	0	0	0	1	
16	TCBG-5-061	MARIA OLIVA BAUTISTA DE MOLANO Y CARLOS ARTURO MOLANO BEJARANO	0	0	0	1	
17	TCBG-5-107	LUIS OLIVO CRUZ AMAYA	0	0	0	1	
18	TCBG-7-146	OSCAR ARMANDO CASTRO GUERRERO	0	0	0	1	
19	TCBG-7-158	JUNTA DE ACCION COMUNAL VEREDA SABANETA	0	0	0	1	
20	TCBG-7-166	PEDRO MAURICIO CALDERON ALDANA	0	0	0	1	
21	TCBG-7-180	MOSCOSO HURTADO & CIA S.C.	0	0	0	1	
22	TCBG-7-189	LUIS EDUARDO TORRES SEPULVEDA Y ALVARO ALFONSO DUARTE GARZÓN	0	0	0	1	
		BLANCA CECILIA HERRERA NARIÑO	0	0	0	1	

ANDRÉS MADRIGAL GURBE CANO
Profesional Predial
CONSORCIO SEG-INCOPLAN



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-5-021

CLASE DE INMUEBLE: RURAL- LOTE DE TERRENO

DIRECCIÓN: LOTE B LOS MANDARINOS

VEREDA: EL RESGUARDO

MUNICIPIO: FUSAGASUGÁ

DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

SOLICITANTE:

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

Aprobado
17/03-2022

BOGOTÁ D.C., DICIEMBRE 09 DE 2021



TABLA DE CONTENIDO

1. **INFORMACIÓN GENERAL**
 - 1.1. Solicitante
 - 1.2. Tipo de inmueble.
 - 1.3. Tipo de avalúo.
 - 1.4. Marco Normativo.
 - 1.5. Departamento.
 - 1.6. Municipio.
 - 1.7. Vereda o Corregimiento.
 - 1.8. Dirección del inmueble.
 - 1.9. Abscisado de área Requerida.
 - 1.10. Uso Actual Del Inmueble.
 - 1.11. Uso Por Norma.
 - 1.12. Información Catastral.
 - 1.13. Fecha visita al predio.
 - 1.14. Fecha del informe de avalúo.
2. **DOCUMENTOS**
3. **INFORMACIÓN JURÍDICA**
 - 3.1. Propietario
 - 3.2. Título de adquisición
 - 3.3. Matricula inmobiliaria
 - 3.4. Observaciones jurídicas
4. **DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**
 - 4.1. Delimitación del sector
 - 4.2. Actividad predominante
 - 4.3. Topografía
 - 4.4. Características climáticas
 - 4.5. Condiciones agrologicas
 - 4.6. Servicios públicos
 - 4.7. Servicios comunales
 - 4.8. Vías de acceso y transporte
5. **REGLAMENTACION URBANISTICA**
6. **DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO**
 - 6.1. Ubicación
 - 6.2. Área del terreno



- 6.3. Linderos
- 6.4. Vías de acceso al predio
- 6.5. Unidades fisiográficas
- 6.6. Áreas construidas
- 6.7. Características constructivas
- 6.8. Anexos, otras construcciones
- 6.9. Cultivos y especies

7. MÉTODOS VALUATORIOS

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

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

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

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

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

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

14. CONSIDERACIONES GENERALES

15. RESULTADO DE AVALÚO

16. DOCUMENTOS O INFORMACION ANEXA



1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017 de prestación de servicios Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **MARCO JURÍDICO:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Decreto 1170 de 2015, Decreto 2181 de 2006, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014, Resolución IGAC 316 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.
- 1.5. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.6. **MUNICIPIO:** Fusagasugá.
- 1.7. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** El Resguardo.
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Lote B Los Mandarinos.
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K000+473,49 I y abscisa final K000+493,77 I.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del inmueble se encontró que el predio tiene uso RESIDENCIAL.
- 1.11. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por el secretario de Planeación del municipio de Fusagasugá – Cundinamarca, el predio se encuentra en ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL.

4

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula. Catastral actual	25-290-00-02-00-00-0020-0627-0-00-00-0000
Área de terreno	0 Ha 2.541,0 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	0,0 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2021	\$ 21.003.000

Fuente: Consulta catastral

- 1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 09 de noviembre de 2021.
- 1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 09 de diciembre de 2021.

**2. DOCUMENTOS CONSULTADOS
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS**

- Ficha Predial del predio TCBG-5-021.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del predio TCBG-5-021.



- Plano predial rural.
- Folio de matrícula inmobiliaria.
- Registro fotográfico.

DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Consulta Catastral del predio.
- Estudio de títulos de PREDIO TCBG-5-021.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS: María del Tránsito Prieto Hernández. C.C. 20.558.513.

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Sentencia del 07 de febrero de 1984, proferida por el Juzgado Civil del Circuito de Fusagasugá.
- Escritura Pública No. 2181 del 27 de diciembre de 2001, otorgada en la Notaría Primera de Fusagasugá.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 157-90994.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria número 157-90994 emitido por la oficina de instrumentos públicos de Fusagasugá que reposa en el expediente, y los títulos de adquisición analizados, se determinó que el predio objeto de estudio se encuentra libre de gravámenes, medidas cautelares, limitaciones de dominio, tales como, hipotecas, servidumbres y falsa tradición, entre otros.

5

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

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: La vereda El Resguardo, se localiza al norte del casco urbano del municipio de Fusagasugá. Este sector limita al norte con las veredas Bosachoque y Piamonte, al occidente con la vereda Cucharal, al oriente con la vereda El Jordán y al sur con el casco urbano del municipio¹.

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



LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ – CUNDINAMARCA



4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE: Económicamente el sector depende principalmente del comercio localizado a lo largo del corredor de servicios, al igual que el desarrollo del sector turístico.

4.3. TOPOGRAFÍA: La superficie del sector es de topografía plana (0-7%).

4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS: El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico templado húmedo. La altura promedio es de 1726 msnm, y la temperatura media anual es de 20°C y su precipitación media anual es de 1254 milímetros.²

4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS: El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MQTd, cuenta con un valor potencial de 44, y las siguientes características³:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGIA	TAXONOMIA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MQTd	Templado húmedo	Rocas sedimentarias arenosas y limoarcillosas	Humic Dystrudepts Typic Udorthents	A nivel y ligeramente ondulado, profundidad moderada a profunda, bien drenados, fertilidad moderada.	Media a alta

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

² Ibíd.

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

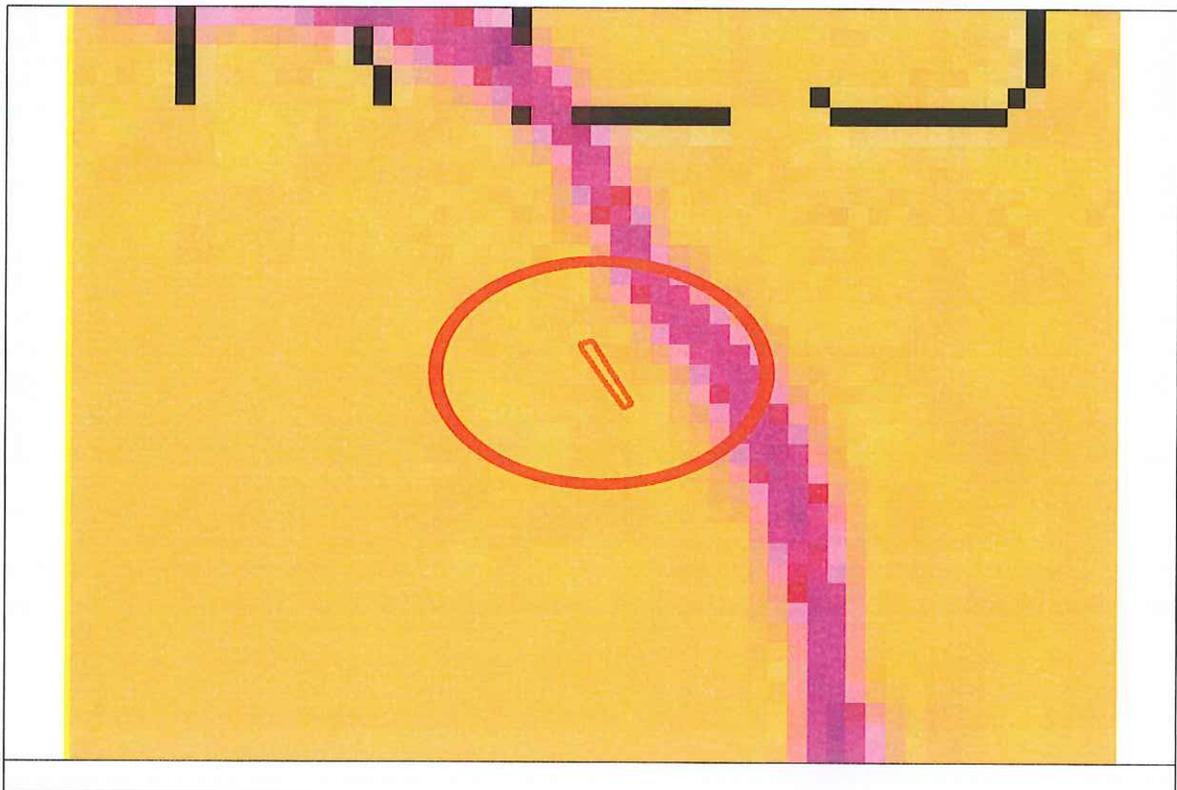


PREDIO TCBG-5-021

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

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

NORMA URBANÍSTICA APLICADA: De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Fusagasugá – Cundinamarca, aprobado mediante Acuerdo 029 de 2001 y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaria de Planeación e Infraestructura de Fusagasugá, la franja requerida se encuentra dentro del uso normativo ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL. (Ver anexo 16.2 – Certificación uso del suelo).





PREDIO TCBG-5-021

ZONA DE PROTECCION	40'012.951,64 M2
ZONA DE CONSERVACION HIDROLOGICA	4'553.854,83 M2
ZONA DE AMORTIGUACION DE AREAS PROTEGIDAS.	9'361.532,91 M2
ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA.	26'031.387,75 M2
ZONA DE PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA CAMPESTRE	13'722.471,72 M2
ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL	76'757.075,26 M2
PARQUE DE ACTIVIDAD ECONOMICA 1R	420.112,63 M2
PARQUE DE ACTIVIDAD ECONOMICA 2R	274.762,09 M2
PARQUE DE ACTIVIDAD ECONOMICA 3R	200.684,84 M2
ZONA SUBURBANO 1	1'294.478,73 M2
ZONA SUBURBANO 2	1'753.439,38 M2
ZONA SUBURBANO 3	14'652.164,90 M2
CENTROS POBLADOS	183.176,89 M2
ZONA URBANA	13'732.034,83 M2
ZONA EXPANSION-1	1'031.337,89 M2
ZONA EXPANSION-2	38.533,71 M2
ZONA PLANTA TRATAMIENTO AGUAS NEGRAS	
ZONA TRATAMIENTO RESIDUOS SOLIDOS	
ZONA MATADERO REGIONAL	

CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES.

DIVISION VEREDAL.

RIOS PRINCIPALES

DIVISION PREDIAL

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

6. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN: Se trata de un predio ubicado en la vereda El Resguardo, el cual se encuentra aproximadamente a 0.9 Km del perímetro urbano del Municipio de Fusagasugá - Cundinamarca.

8



Fuente: Google Earth, Consulta: 02 de diciembre de 2021

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



PREDIO TCBG-5-021

ÁREA TOTAL TERRENO:	2.541,31 m ²
ÁREA REQUERIDA:	66,06 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	2.475,25 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	66,06 m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-5-021.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	4,08 m	CAMINO AL MEDIO CON MARÍA DEL TRANSITO PRIETO HERNÁNDEZ (Mj 1 - 2)
SUR	2,83 m	MARÍA INÉS PRIETO OTALORA (Mj 3 - 4)
ORIENTE	19,75 m	INCO AHORA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI (Mj 2 – 3)
OCCIDENTE	20,90 m	MARÍA DEL TRÁNSITO PRIETO HERNÁNDEZ (Mj 4 – 1)

Fuente: Ficha predial TCBG-5-021.

6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO: Al predio objeto de avalúo se accede por la carretera Nacional Silvania- Fusagasugá esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con doble calzada en cada sentido.

9

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

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 66,06 m². Correspondiente a suelos con unidad climática templado húmedo, con pendiente plana, su uso actual es Residencial, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes Correspondiente a un uso del suelo de Zona Agropecuaria Tradicional.

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

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

6.8. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES: La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones tipificadas como anexos.



PREDIO TCBG-5-021

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Portón, estructura en varillas de 1" de 1.20 m x 1.85 m de alto, soportado en dos soportes metálicos de 2" de 1.95 m de altura cuenta con 6 paralelas verticales y 4 horizontales de varilla de 1" anclado a dos postes de concreto de 0.10 m x 0.10 m y 1.80 m de alto.	1,00	un	14	Bueno	100
M2: Cerca lindero sur de 4 hilos en alambre de púas con postes en concreto.	2,83	m	15	Bueno	50
M3: Zona dura en placa de concreto de 0,20 m de espesor.	4,86	m ²	20	Bueno	100
M4: Cerca lindero norte de 4 hilos de alambre de púas con postes en madera.	4,08	m	10	Bueno	30

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

10

CULTIVO Y/O ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD
Pastos Naturales	61,20	m ²
Rosa	1	un
Guayabo (D = 0,10 m a 0,20 m)	1	un
Café (D = menor a 0,10 m)	1	un
Sábila (especie ornamental)	2	un
Bromelia	6	un

Fuente: Ficha predial TCBG-5-021.

7. MÉTODO DE AVALÚO

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

MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO

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



MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

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

Ya que no se trata de una edificación nueva, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y la depreciación por estado de conservación, para eso se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado 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 ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL se encontró las siguientes ofertas.

ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGA - AGROPECUARIO								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (Ha)	AREA CONSTRUIDA (M2)
1	3108586230	Jairo Riveros	Fusagasuga	Bosachoque	Finca	\$ 450,000,000	0.3000	320
2	3144348522	Carmen Sandoval	Fusagasuga	Bosachoque	Finca	\$ 800,000,000	0.3500	700
3	3165146908	Marina	Fusagasuga	Resguardo	Finca	\$ 250,000,000	0.1581	200
4	3114528377	Alcira	Fusagasuga	Resguardo	Lote	\$ 350,000,000	0.4000	0.00

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

Unidad fisiográfica 1:

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

ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGA - AGROPECUARIO												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (HA)	VALOR (HA)	ÁREA (m2)	VALOR/m2	VALOR TOTAL
1	3108586230	Jairo Riveros	Fusagasuga	Bosachoque	Finca	\$ 450,000,000.00	\$ 427,500,000	0.3000	\$ 838,333.333	320.00	\$ 550,000	\$ 176,000,000
2	3144348522	Carmen Sandoval	Fusagasuga	Bosachoque	Finca	\$ 800,000,000.00	\$ 760,000,000	0.3500	\$ 871,428.571	700.00	\$ 650,000	\$ 455,000,000
3	3165146908	Marina	Fusagasuga	Resguardo	Finca	\$ 250,000,000.00	\$ 245,000,000	0.1581	\$ 853,889.943	200.00	\$ 550,000	\$ 110,000,000
4	3114528377	Alcira	Fusagasuga	Resguardo	Lote	\$ 350,000,000.00	\$ 339,500,000	0.4000	\$ 848,750.000	0.00	\$ -	\$ -
MEDIA ARITMETICA						\$ 853,100,461.96						
DESVIACION ESTÁNDAR						13,826,755.27	LIMITE SUPERIOR	\$ 866,927,217.23				
COEFICIENTE DE VARIACION						1.62%	LIMITE INFERIOR	\$ 839,273,706.68				



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. CALCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Unidad fisiográfica 1

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR TERRENO/Ha
1	Bosachoque	Finca	\$ 838.333.333
2	Bosachoque	Finca	\$ 871.428.571
3	Resguardo	Finca	\$ 853.889.943
4	Resguardo	Lote	\$ 848.750.000
PROMEDIO			\$ 853.100.462
DESVIACION ESTÁNDAR			13.826.755
COEF DE VARIACION			1,62%
LIMITE SUPERIOR			\$ 866.927.217
LIMITE INFERIOR			\$ 839.273.707

Unidad fisiográfica 1

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

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Hectárea	Ha	\$ 853.100.500

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad fisiográfica 1

Oferta 1: Finca sobre la vía panamericana, vereda Bosachoque, topografía plana a ligeramente plana, con un área de terreno de 0.3 Ha, cuenta con dos construcciones, cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos. Fuente: información verificada en campo

Oferta 2: Finca sobre la vía Panamericana, vereda Bosachoque, topografía plana a ligeramente plana, con un área de terreno de 0.35 Ha, cuenta con una



PREDIO TCBG-5-021

casa grande, dos piscinas y salón de eventos, cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos. Fuente: información verificada en campo

Oferta 3: Finca a 3 minutos de la vía panamericana, vereda El Resguardo, topografía plana a ligeramente plana, con un área de terreno de 0.1581 Ha, cuenta con dos casas prefabricadas, cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos. Fuente: información verificada en campo

Oferta 4: Lote de terreno sobre la vía Panamericana, topografía plana a ligeramente plana, con un área de terreno de 0.4 Ha, cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos. Fuente: información verificada en campo.

10.3. SERVIDUMBRES

La franja objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área de terreno requerida.

10.4. ZONAS DE PROTECCION

La franja objeto de avalúo no presenta zonas de protección en el área de terreno requerida.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

12. CÁLCULOS VALOR ANEXOS

12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 199.

12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI

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



PREDIO TCBG-5-021

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	14	100	14,00%	2	10,31%	\$ 802.958,95	\$ 82.756,96	\$ 720.201,99	\$ 720.200
M2	15	50	30,00%	2	21,53%	\$ 32.501,75	\$ 6.998,83	\$ 25.502,92	\$ 25.500
M3	20	100	20,00%	2	14,22%	\$ 184.043,94	\$ 26.176,02	\$ 157.867,92	\$ 157.900
M4	10	30	33,33%	2	24,19%	\$ 29.927,75	\$ 7.239,07	\$ 22.688,68	\$ 22.700

13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES:

En el área a intervenir se encuentran los siguientes cultivos y/o especies objeto de avalúo (ver anexo 16.4):

CULTIVO Y/O ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Pastos Naturales	61,20	m ²	\$245
Rosa	1	un	\$10.000
Guayabo (D = 0,10 m a 0,20 m)	1	un	\$8.500
Café (D = menor a 0,10 m)	1	un	\$8.500
Sábila (especie ornamental)	2	un	\$8.500
Bromelia	6	un	\$10.000

Nota: Se toma a la especie Rosa como una especie ornamental, dada las características propias de ésta.
Se toma a la especie Bromelia como una especie ornamental, dada las características propias de ésta.
Se toma el valor del cultivo "Café de monte" como nombre común del cultivo "Café"



14. CONSIDERACIONES GENERALES

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



15. RESULTADO DE AVALUO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,006606	\$ 853.100.500	\$ 5.635.582
TOTAL TERRENO				\$ 5.635.582
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	un	1,00	\$ 720.200	\$ 720.200
M2	m	2,83	\$ 25.500	\$ 72.165
M3	m2	4,86	\$ 157.900	\$ 767.394
M4	m	4,08	\$ 22.700	\$ 92.616
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 1.652.375
CULTIVOS ESPECIES				
Pastos Naturales	m2	61,20	\$ 245	\$ 14.994
Flor ornamental	un	1	\$ 10.000	\$ 10.000
Guayabo (D = 0,10 m a 0,20 m)	un	1	\$ 8.500	\$ 8.500
Café (D = menor a 0,10 m)	un	1	\$ 8.500	\$ 8.500
Sábila (especie ornamental)	un	2	\$ 8.500	\$ 17.000
Flor ornamental	un	6	\$ 10.000	\$ 60.000
TOTAL CULTIVOS ESPECIES				\$ 118.994
TOTAL AVALUO				\$ 7.406.951

TOTAL AVALÚO: SIETE MILLONES CUATROCIENTOS SEIS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$7.406.951,00)

Bogotá, D.C., 09 de diciembre de 2021.

Cordialmente,


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


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
 Perito Avaluador
 RAA: AVAL- 1014242133


 Aprobado



16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



VISTA GENERAL



VISTA GENERAL



17

CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1



M2





CULTIVOS Y ESPECIES

ESPECIES REQUERIDAS



ESPECIES REQUERIDAS





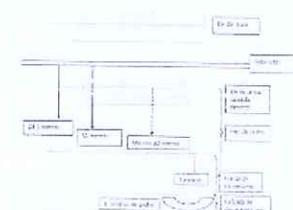
16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO

5-21

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

FECHA: 30 DE JULIO DE 2018

RADICACION: 0166

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO	
Preletario: PRIETO HERNANDEZ MARIA DEL TRANSITO Número Catastral: 00-02-0020-0527-000 Número Matrícula Inmobiliaria: 157-90899 Área del predio: 2.541 m ² Área construida: 0 m ² Clasificación del Suelo: AGROPECUARIO TRADICIONAL Localización: VEREDA EL RESEGUARDO Dirección: LOTE B LOS MANDARINOS Datos del solicitante: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI Número de recibo: 03-2018018174	
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	
Georreferenciado: NO Detalles del terreno: NO Curvas de nivel: NO Localización del predio: NO Cuadro de coordenadas: NO Cuadro de mojonos y distancias: NO Cuadro de áreas: NO Identificación de Vecinos de los predios colindantes: NO	
DEFINICIÓN	
AFECCIONES HIDRICAS Ronda Hidrica:	NINGUNA
AFECCIONES VIALES Plan Vial:	VIA PANAMERICANA 1. Faja de raso forzoso desde borde de vía (Ley 1228 de 2008); 2. Arteriales o de primer orden: Las vías que conforman el sistema Nacional de Carreteras o red via Nacional, 50 metros. 3. Franja de aislamiento (Decreto 4056 de 2003), 05 metros. 4. Calzada de desaceleración de ingreso al predio (Decreto 4086 de 2003), 03 metros. 
AREAS DE RESERVA O ZONA DE PROTECCIÓN:	NINGUNA
PATRIMONIO DE INTERES CULTURAL	NINGUNA
OTRAS AFECCIONES	NINGUNA

19



	FORMATO EXPEDICION CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANISTICO	Código: FO-DI-0XX
	PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO	Versión: 1
		Página: 2 de 3
Elaboró: Profesional Universitario MECI-CALIDAD	Revisó: Secretario de Planeación Profesional Universitario	Aprobó: Comité MECI - CALIDAD - Alcalde

FECHA: 30 DE JULIO DE 2018

RADICACION: 0166

OBSERVACIONES

- Dar cumplimiento a la Norma Sismo Resistente Colombiana (NSR-2010) Ley 400 del 97 según su categoría
- Asegurar Factibilidad de servicios públicos, con planos de esquemas, antes al servicio público (acueducto, red eléctrica.)
- El presente concepto de uso de suelo se expide con base en el Acuerdo 29 del 2001 Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T) y/o Decretos que lo reglamentan.
- El presente concepto es de carácter informativo. No constituye un permiso de funcionamiento ni otorga derechos ni obligaciones al peticionario. (Numeral 3 Artículo 51 del Decreto 1469 de 2010, recopilado por el Decreto 1077 de 2015).
- Si este concepto de uso del suelo permite una actividad comercial deberá cumplir con la siguiente:
 - o Las solicitudes exigidas en la ley 232 del 95.
 - o La actividad comercial se deberá desarrollar en el interior del establecimiento y no en el espacio público.
- Los usos que se puedan ejercer en el predio son los autorizados por los respectivos lineales de construcción.
- En la información suministrada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi se evidencia una construcción.

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



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

ARTÍCULO 316 – ZONAS SUB-URBANAS

DEFINICIÓN: El suelo suburbano lo constituyen las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos de suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la ley 90 de 1995 y la ley 142 de 1994.

Sección 2. ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO RURAL EN EL MUNICIPIO DE FUSAGASUÁ
Para la clasificación de los usos del suelo en la zona rural se establecen las siguientes zonas: (Ver plano No. 12)

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

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



16.3. PRESUPUESTOS CONSTRUCCIONES ANEXAS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA									
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU									
5-021									
ANEXO	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem
M1	M1: Portón, estructura en varillas de 1" de 1.20 m x 1.85 m de alto, soportado en dos soportes metálicos de 2" de 1.95 m de altura cuenta con 6 varillas verticales y 4 horizontales de varilla de 1" anclado a dos postes de concreto de 0.10 m x 0.10 m y 1.80 m de alto.	Tubo estructural rectangular negro 120 x 60mm Esp. 2mm (6m)	m	\$ 23.370,00	3,90	\$ 91.143,00	\$ 802.958,95	\$ 802.958,95	un
		Tubo cerramiento negro 1-1/2" (6m) Esp. 0,59mm	m	\$ 6.717,00	23,85	\$ 160.200,45			
		Poste para cerca 11x11x1,5 m (68 kg)	un	\$ 31.888,00	2,00	\$ 63.776,00			
		Soldadura	kg	\$ 51.151,00	0,50	\$ 25.575,50			
		Mano de obra	Hc	\$ 38.522,00	12,00	\$ 462.264,00			
		Total costo directo				\$ 802.958,95			
Total Construcción			Unidad		1,00	\$ 802.958,95			
M2	M2: Cerca lindero sur de 4 hilos en alambre de púas con postes en concreto.	Poste para cerca 11 x 11 x 2,3m (68kg)	un	\$ 31.888,00	0,50	\$ 15.944,00	\$ 32.501,75	\$ 32.501,75	m
		Alambre de púas (400M) Cal. 16.5	m	\$ 342,00	4,00	\$ 1.368,00			
		Mano de obra	hc	\$ 20.253,00	0,75	\$ 15.189,75			
		Total costo directo				\$ 32.501,75			
		Total Construcción	Metros		1,00	\$ 32.501,75			
M3	M3: Zona dura en placa de concreto de 0,20 m de espesor.	Replanteo	un	\$ 2.842,00	4,86	\$ 13.812,12	\$ 894.453,54	\$ 184.043,94	m2
		Excavación manual general	kg	\$ 21.781,00	0,97	\$ 21.127,57			
		Placa en concreto 3000 psi 10cm malla electrosoldada	m	\$ 109.209,00	4,86	\$ 530.755,74			
		Concreto corriente grava comun 3000 PSI	m3	\$ 422.939,00	0,49	\$ 207.240,11			
		Mano de obra	Hc	\$ 20.253,00	6,00	\$ 121.518,00			
		Total costo directo				\$ 894.453,54			
		Total Construcción	Area		4,86	\$ 184.043,94			
M4	M4: Cerca lindero norte de 4 hilos de alambre de púas con postes en madera.	Cerco 8x8c. x2,9m ordinario	un	\$ 23.572,00	0,50	\$ 11.786,00	\$ 29.927,75	\$ 29.927,75	m
		Alambre de púas (400M) Cal. 16.5	m	\$ 342,00	4,00	\$ 1.368,00			
		Grapa cerca 1 x 12 1000g	kg	\$ 9.900,00	0,16	\$ 1.584,00			
		Mano de obra	hc	\$ 20.253,00	0,75	\$ 15.189,75			
		Total costo directo				\$ 29.927,75			
		Total Construcción	Metros		1,00	\$ 29.927,75			

Fuente grapa: <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/904711grapa-cerca-1-x-12-1000g>

16.4. PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES

ESPECIE	DAP (0,10- 0,20 m)	DAP (0,21-0,40m)	DAP (0,40-0,60m)	DAP (> 0,61 m)
CAFÉ DE MONTE	\$ 8.500	\$ 34.000	\$ 68.000	\$ 85.000
GUAYABO	\$ 8.500	\$ 34.000	\$ 68.000	\$ 85.000

ESPECIE	UNIDAD
Flor ornamental	\$ 10.000
Sábila	\$ 8.500

ESPECIE	M2
PASTOS NATURALES	245,00



16.5. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

I. CONSIDERACIONES

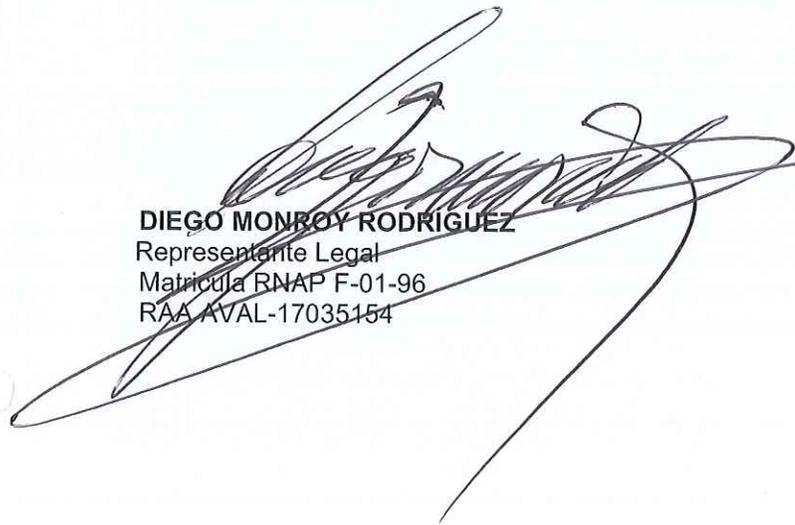
De conformidad con el protocolo para avalúos ANI de fecha 01/08/2019, El valor de Notariado y Registro, será reconocido 100% por el solicitante, por lo cual no se estima un valor para este concepto.

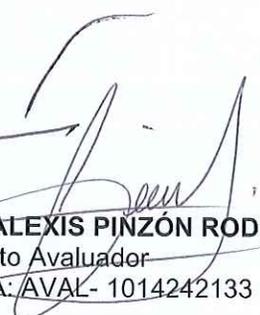
II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

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

23

Bogotá, D.C., 09 de diciembre de 2021
Cordialmente,


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


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1014242133

Aprobado




ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALUOS

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TECNICO DE AVALUOS CORPORATIVOS
ACTA N° TCBG-5-021**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 09 de diciembre de 2021, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato N° 681F2C7748-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

MIEMBROS COMITÉ AVALUOS

DIEGO MONROY RODRIGUEZ.
SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN.
JOSE FELIX ZAMORA MORENO.
OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ.

Actúo como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Total, avalúo
1	TCBG-5-021	\$7.406.951

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

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

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

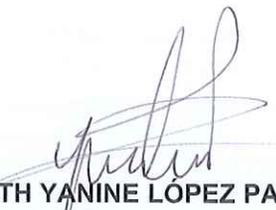


PREDIO TCBG-5-021

COMITÉ DE AVALÚOS



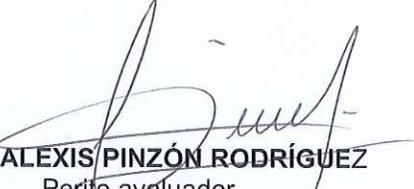
DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
Matricula RNAP F-01-96
RAA AVAL-17035154



SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN
Miembro Comité
RAA AVAL-1024546304



JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director del proyecto
RAA AVAL-80095537



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito avaluador
RAA AVAL-1014242133

25

Aprobado
