



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000042311

Bogotá D.C.,

26 JUL 2022

Señores:

JOSE EDUARDO HERNANDEZ HERNANDEZ (C.C. 19.312.869)

JAIME ULISES CAICEDO BAQUERO (C.C. 11.388.235)

JAIME HERNANDO CAICEDO ROLDAN (C.C. 11.378.925)

Predio denominado LOTE 1

Vereda Chinauta (según folio de matrícula inmobiliaria)

Vereda El Boquerón (según escritura pública)

Municipio de Fusagasugá

Departamento de Cundinamarca

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

ASUNTO: Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No. 202250000024861 del 25 de mayo de 2022. Predio TCBG-3-097.

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 25 del mes de mayo del año 2022 expidió la Oferta Formal de Compra No. 202250000024861 por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un predio denominado Lote 1, ubicado en la Vereda Chinauta (según folio de matrícula inmobiliaria), Vereda El Boquerón (según escritura pública) del Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, localizado en las abscisas: Inicial K008+723,22- Abscisa Final: K009+154,06; localizado en el margen Derecho, identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. **157-38274** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Cedula Catastral No. 252900001000000010189000000000, cuyos titulares del derecho real de dominio son los

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. 20225000042311

señores **JOSE EDUARDO HERNANDEZ HERNANDEZ** identificado con cedula de ciudadanía N° 19.312.869, **JAIME ULISES CAICEDO BAQUERO** identificado con cedula de ciudadanía N° 11.388.235, **JAIME HERNANDO CAICEDO ROLDAN** identificado con cedula de ciudadanía N° 11.378.925, en calidad de titulares inscritos.

Que el día 26 del mes de mayo del año 2022, se envió al predio la citación con radicado No. 202250000024881, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a través de la empresa de correo certificado de SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A. 4/72 con número de guía CU002203350CO, citación que fue recibida en su lugar de destino el día 13 de junio de 2022 y donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal, así las cosas y transcurridos cinco (5) hábiles días siguientes al recibo de dicha comunicación sin que a la fecha se haya podido realizar la notificación personal 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 notificar mediante aviso a través del envío integro de la misma, junto con el avalúo comercial correspondiente.

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

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

Atentamente,



DIEGO ARROYO BAPTISTE

Gerente General Suplente

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |

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

www.via40express.com

Zona de Reserva



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000024861

Bogotá D.C., 25-05-2022

Señores:

JOSE EDUARDO HERNANDEZ HERNANDEZ (C.C. 19.312.869)

JAIME ULISES CAICEDO BAQUERO (C.C. 11.388.235)

JAIME HERNANDO CAICEDO ROLDAN (C.C. 11.378.925)

JORGE ENRIQUE CAICEDO ROLDAN (C.C. 19.389.305)

Predio denominado LOTE 1.

Vereda Chinauta (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Vereda El Boquerón (Según Escritura Pública)

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: K008+723,22 – Abscisas Final: K009+154,06; localizado en el margen Derecho del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT**, unidad Funcional 3, a segregarse del Predio denominado **LOTE 1**. Vereda Chinauta (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) Vereda El Boquerón (Según Escritura Pública) Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **252900001000000010189000000000**, Matricula Inmobiliaria No. **157-38274** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-3-097**.

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 **VIA 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

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. 202250000024861

Carril -Doble Calzada Bogotá - Girardot”, como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.

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

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere por motivos de utilidad pública y de conformidad al artículo 58 de la ley 388 de 1997, un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. TCBG-3-097, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado LOTE 1. Vereda Chinauta (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) Vereda El Boquerón (Según Escritura Pública) Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **252900001000000010189000000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-38274** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **QUINCE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y DOS COMA VEINTICUATRO METROS CUADRADOS (15.792,24 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 31 de enero de 2022, por la suma de: **MIL QUINIENTOS OCHENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS DIECIOCHO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.583.218.277.00)**. Correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones, mejoras, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000024861

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m2	14.748,83	\$ 100.000	\$ 1.474.883.000
TERRENO U.F.2	m2	1.043,41	\$ 100.000	\$ 104.341.000
TOTAL TERRENO				\$ 1.579.224.000
CULTIVOS ESPECIES				
Rastrojo alto	m2	15792,24	\$ 245	\$ 3.869.099
Carbonero (D=0,10-0,20)	un	1	\$ 14.500	\$ 14.500
Mapurito (D=0,20 - 0,40)	un	1	\$ 12.500	\$ 12.500
Guayacan Amarillo (D=0,20-0,40)	un	3	\$ 31.417	\$ 94.251
Guayacan Amarillo (D=0,10-0,20)	unu	1	\$ 3.927	\$ 3.927
TOTAL CULTIVOS ESPECIES				\$ 3.994.277
TOTAL AVALUO				\$ 1.583.218.277

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

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000024861

Nº21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse a los números telefónicos 3104527788 o a los correos electrónicos correspondencia@consorcioruta40.com, jsarmiento@consorcioruta40.com y predial@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 10º de la Ley 1882 de 2018, indica que será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

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

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

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

Por lo anterior, y atendiendo a lo establecido en el numeral 8.5 (c) del Apéndice 7 Gestión Predial del Contrato de Concesión APP No. 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,

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000024861

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.

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

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

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-3-097, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el **31 de enero de 2022**, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,



FRANCOIS-REGIS LE MIERE

Director de Proyecto

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

UNIDAD FUNCIONAL:	3
PREDIO No. :	TCBG-3-097
NOMBRE PROPIETARIO:	JOSE EDUARDO HERNANDEZ HERNANDEZ Y OTROS
DIRECCIÓN PREDIO:	LOTE 1

No.	DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UN
	N/A		

No.	DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UN
	N/A		

No.	DESCRIPCIÓN CULTIVOS Y ESPECIES	CANTIDAD	UN
1	RASTROJO ALTO	15792,24	M2
2	OREJERO (D=0,10-0,20)	1	UND
3	RASPAYUCO (D=0,20-0,40)	1	UND
4	GUAYACAN AMARILLO (D=0,20-0,40)	3	UND
5	GUAYACAN AMARILLO (D=0,10-0,20)	1	UND

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

REPRESENTANTE DEL CONCESIONARIO

Aprobado
16-02-2022



AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE
CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

CÓDIGO

C40-00001-A0

REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL

FECHA:

2018-01-07

Página 1 de 2

Fecha 17/12/2021

Predio TCBG-3-097



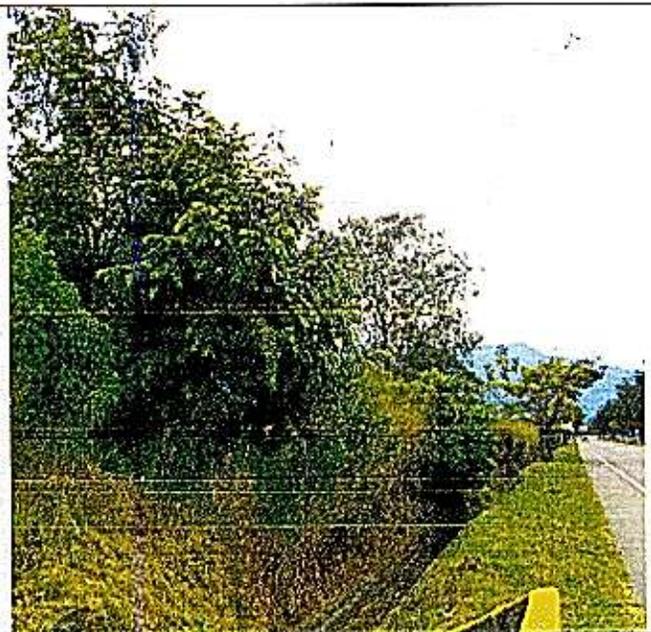
Descripción
Vista del área requerida del predio.



Descripción
Vista del área requerida del predio



Descripción
Vista del área requerida



Descripción
Vista del área requerida

4

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

Fecha	17/12/2021
Predio	TCBG-3-097



Descripción
Vista de orejero



Descripción
Vista de raspayuco



Descripción
Vista de guayacán amarillo



Descripción
Vista del área requerida

	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

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-012020-11079
FECHA DE EXPEDICIÓN: 10/12/2021

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

CERTIFICA

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

INFORMACION FÍSICA		INFORMACIÓN ECONÓMICA	
DEPARTAMENTO: 25-CUNDINAMARCA MUNICIPIO: 290-FUSAGASUGÁ NÚMERO PREDIAL: 252900001000000010189000000000 NÚMERO PREDIAL ANTERIOR: 25290000100010189000 DIRECCIÓN: LOTE 1 MATRÍCULA INMOBILIARIA: 157-38274 ÁREA DE TERRENO (m ²): 133016 ÁREA CONSTRUIDA (m ²): 0		AVALÚO: \$ 3680670000	
INFORMACIÓN JURÍDICA			
NUMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DEL PROPIETARIO	TIPO DE DOCUMENTO	NUMERO DE DOCUMENTO
1	HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ JOSE EDUARDO	C	19312869
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
TOTAL DE PROPIETARIOS: 1			

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



CARLOS HUMBERTO NOVOA PINTO
DIRECTOR DE INFORMACIÓN Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

GESTIÓN DOCUMENTAL:

Original Destinatario

Elaboró: Edgar Sebastian Cubillos Hortua - Contratista



Dirección: Calle 6 N° 6 - 24, Alcaldía Fusagasugá - Cundinamarca
www.fusagasuga-cundinamarca.gov.co
atencioncatastro@fusagasuga-cundinamarca.gov.co
Teléfonos: 886 81 91 - Fax: 886 81 88
Línea gratuita: 01 6000 12 7070
Código Postal: 252211

	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:

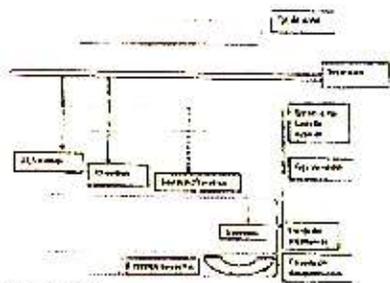
- La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.
- De conformidad con el artículo 2.2.2.2.5 del Decreto 148 de 2020, inscripción o incorporación. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.
Parágrafo. La inscripción en el catastro no contribuye título de dominio, ni sanea los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio, Resolución 070/2011 IGAC.
- Los datos personales contenidos en el presente documento 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

4

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

FECHA: 27 DE ABRIL DE 2018

RADICACION: 040

IDENTIFICACION DEL PREDIO	
Propietario: CAICEDO BAQUERO WILLIAM ENRIQUE Número Catastral: 00-01-0071-0129-000 Número Matrícula Inmobiliaria: 157-38274 Área del predio: 133.816 m ² Clasificación del Suelo: SUB-URBANO No. 03 Localización: VEREDA LA PUERTA Dirección: LOTE 1 Datos del solicitante: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI Número de recibo: 03-2018006237	
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	
Georreferenciado: 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	
AFECCIONES HIDRICAS Ronda Hídrica:	NINGUNA
AFECCIONES VIALES Plan Vial:	<p style="text-align: center;">VIA PANAMERICANA</p> <ol style="list-style-type: none"> Faja de retiro forzoso desde borde de vía (Ley 1228 de 2008); Arteriales o de primer orden: Las vías que conforman el sistema Nacional de Carreteras o red vía Nacional. 60 metros. Franja de aislamiento (Decreto 4066 de 2003). 05 metros. Calzada de desaceleración de ingreso al predio (Decreto 4066 de 2003). 03 metros. <div style="text-align: center;">  <p>NOTA: SE DEBE PARAMENTAR NUNCA EL LOTE A PARTIR DEL QUE DE LA CALZADA EXTERNA DE LA VIA PANAMERICANA</p> </div>
AREAS DE RESERVA O ZONA DE PROTECCIÓN:	NINGUNA
PATRIMONIO DE INTERES CULTURAL	NINGUNA
OTRAS AFECCIONES	NINGUNA

6

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

FECHA: 27 DE ABRIL DE 2018

RADICACION: 040

OBSERVACIONES
<ul style="list-style-type: none"> • Dar cumplimiento a la Norma Sismo Resistente Colombiana (NSR-2010) Ley 400 del 97 Según su categoría • Anexar Facilidad 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: <ul style="list-style-type: none"> a. Los requisitos exigidos en la ley 232 del 95. b. La actividad comercial se deberá desarrollar en el interior del establecimiento y no en el espacio público. • Los usos que se pueden ejercer en el predio son los autorizados por la respectiva licencia de construcción. • Predio parcialmente construido.
CONCEPTO DE NORMA SEGUN ACUERDO 029 DEL 2001 P. O. T. (VIGENTE)
FOTOGRAFIA AEREA DEL PREDIO DE ESTUDIO

USO DEL SUELO SEGUN ACUERDO 029/2001 Y/O DECRETOS QUE LO REGLAMENTAN
ARTÍCULO 316 – ZONAS SUB-URBANAS
<p>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 99 de 1993 y la ley 142 de 1994.</p>
<p style="text-align: center;">Sección 2. ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO RURAL EN EL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ</p> <p>Para la clasificación de los usos del suelo en la zona rural se establecen las siguientes zonas: (Ver plano No. 12)</p>
<ol style="list-style-type: none"> 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 <u>VIVIENDA CAMPESTRE.</u> 7. PARQUE DE ACTIVIDAD ECONOMICA 8. <u>CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES</u> 9. ZONA MULTIPLE ESPECIAL
<p>PARÁGRAFO 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).</p>

9

	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	CÓDIGO	
		C40-00001-A0	
	CONCEPTO TÉCNICO PREDIAL	FECHA:	2018-01-07 Página 1 de 5

INFORME DE IDENTIFICACIÓN ÁREA REQUERIDA PREDIO TCBG-3-097

El presente documento tiene como propósito identificar el área requerida del predio TCBG-3-097, a partir del análisis de la información catastral, jurídica y la recolectada en campo.

1. INFORMACIÓN GENERAL DEL PREDIO

ID INTERNO DEL PREDIO	TCBG-3-097
VEREDA	EL TRIUNFO
MUNICIPIO	FUSAGASUGA
DEPARTAMENTO	CUNDINAMARCA
CEDULA CATASTRAL	252900001000000010189000000000
FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA	157-38274
PROPIETARIO	JOSE EDUARDO HERNANDEZ HERNANDEZ Y OTROS

2. INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA CATASTRAL

Se procedió a consultar la información gráfica y alfanumérica asociada a la cedula catastral 252900001000000010189000000000 en la base de datos del IGAC, encontrando lo siguiente:

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



Resultados de la identificación

Objeto espacial	Valor
- 25	
- OBJECTID	159256
{Der...}	
{Acc...}	
OBJ...	159256
CO...	252900001000000010189000000000
VER...	252900001000000001
NUL...	0
CO...	25290000100010189000
USU...	NULL
FEC...	NULL
GLO...	{4EB70DEF-42B8-426A-AB6B-48706A2B9D6A}
GLD...	NULL
SHA...	0,01624164947
SHA...	1,0982005952e-05
ced...	NULL

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

4

	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	CÓDIGO C40-00001-A0	
	CONCEPTO TÉCNICO PREDIAL	FECHA: 2018-01-07	Página 2 de 5

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

El predio de estudio fue adquirido por los señores JOSE EDUARDO HERNADEZ HERNANDEZ y OTROS mediante sucesión realizada mediante sentencia del Juzgado Séptimo de Familia de Bogotá del 23/7/2014, según se observa en el folio de matrícula en su anotación No 007, acto posterior a esto se realizaron ventas de derecho de cuota.

Según lo expresa el folio de matrícula No 157-38274 en su anotación No 005 se realizó una compraventa parcial de 5655.09 m2 a favor del INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES-INCO mediante la escritura pública No 747 del 03/04/2007 de la notaria 2 de Fusagasugá, compraventa que consta de las siguientes coordenadas:

PUNTOS	COORDENADA ESTE	COORDENADA NORTE	DISTANCIA
A	951884.12	963385.61	178.04
B	952050.60	963448.75	83.82
C	952128.40	963479.94	69.60
D	952193.15	963505.46	104.71
E	952290.10	963545.01	14.19
F	952280.28	963530.84	353.31
G	951961.30	963399.17	26.90
H	951936.20	963389.56	25.63
I	951912.09	963380.86	26.12
J	951887.07	963373.36	12.60
K	951884.12	963385.61	

Imagen 2. Coordenadas adquiridas por la INCO según Escritura Pública No 747 del 3/4/2007 otorgada en la Notaria 2 de Fusagasugá.

Sobre la misma escritura se realiza la declaración de área restante del predio para el área total de 13 ha 3016.36m2 área comprendida entre los siguientes linderos:

10

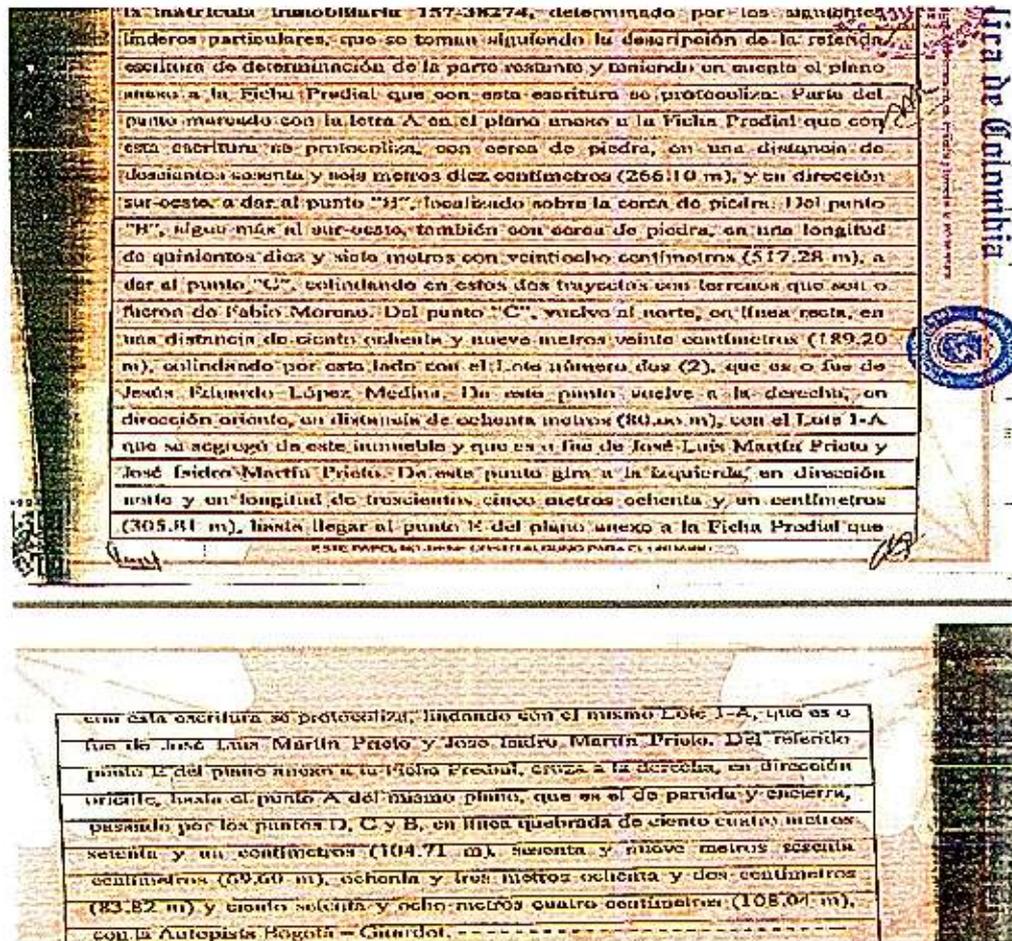


Imagen 3. Linderos tomados de la EP 747 del 3/4/2007.

Los linderos descritos en la imagen 3 corresponden a los estipulados en la sucesión del predio según sentencia del 23/07/2014 del Juzgado Séptimo de Familia de Bogotá D.C.

4. PROCESO TECNICO

Con el fin de ajustar el área adquirida por el proyecto CABG, respecto a las características actuales del predio, y a la localización del mismo determinada mediante la identificación de elementos existentes en campo, la información de detalle del levantamiento topográfico del Consorcio Ruta 40, Tira predial¹ de CABG² y la información de linderos jurídicos del predio se procede a realizar el ajuste de la siguiente manera:

- a. Se realiza la comparación del polígono CABG respecto al levantamiento topográfico realizado por Consorcio Ruta 40, donde se evidencia que existe un desplazamiento de norte y oriente.

¹ Tira predial suministrada por la Agencia Nacional de Infraestructura.

² CABG: Concesión Autopista Bogotá - Girardot.

b

	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	CÓDIGO C40-00001-A0	
		CONCEPTO TÉCNICO PREDIAL	FECHA: 2018-01-07

- b. A partir de los detalles de borde de vía, eje de la tira CABG y cercas colindantes físicas del predio, se procede a mover el área adquirida por el proyecto CABG hasta el punto donde se ubica la cerca del predio colindante sur TCBG-3-097.
- c. De la misma manera se revisa que no presenten traslapes con los demás polígonos por lo que se analizan varias áreas adquiridas por el proyecto CABG con este mismo desplazamiento, encontrando una gran relación con las cercas que se encuentran en campo y que lindan con la vía Bogotá - Girardot.
- d. Así mismo, con apoyo de los elementos que se encuentran en la zona como lo es el borde de vía y el eje de la vía, se realizó el desplazamiento del polígono adquirido por la ANI a la par con el borde de vía y se analiza que presenta gran coincidencia con lo encontrado en campo y levantado por la topografía del consorcio ruta 40 con lo que se verifica que coinciden y no presenta traslape con otro predio u otra área de terreno.

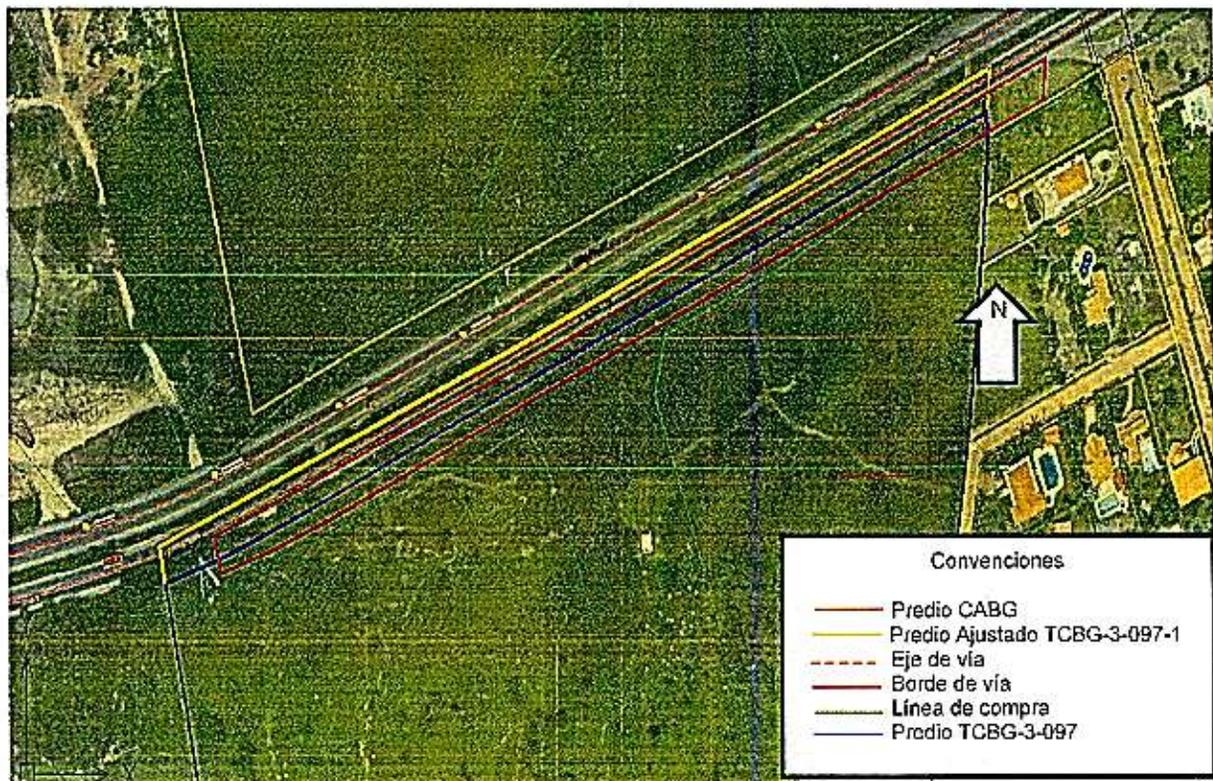


Imagen 4. Ajuste del área requerida por la INCO para el proyecto CABG.

5. DETERMINACIÓN ÁREA REQUERIDA

De acuerdo al proceso realizado, para la elaboración de los insumos se toma como lindero sobre la vía Bogotá - Girardot, el polígono ajustado y adquirido por la ANI para el proyecto CABG, de igual forma se toma el levantamiento topográfico realizado por el Consorcio Ruta 40 en la zona de requerimiento con apoyo de los linderos descritos en la Escritura Pública 747 del 3/4/2007 de la Notaría 2 de Fusagasugá y la sentencia de sucesión del 23/07/2014 del Juzgado Séptimo de Familia de Bogotá D.C.

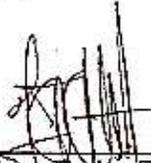
	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	CÓDIGO		
		C40-00001-A0		
	CONCEPTO TÉCNICO PREDIAL	FECHA:	2018-01-07	Página 5 de 5

Elaboro:



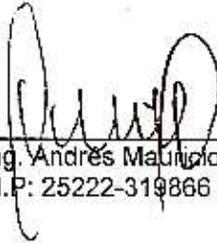
Ing. Melissa Santana Barrios
M.P 25222-340154 CND

Reviso:



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

Aprobó:



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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-3-097

CLASE DE INMUEBLE: SUBURBANO - LOTE DE TERRENO

DIRECCIÓN: LOTE 1

VEREDA/BARRIO: LA PUERTA

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 BOGOTA D.C.

Aprobado
01-04-2022

BOGOTA D.C., ENERO 31 DE 2022



TABLA DE CONTENIDO

1. **INFORMACIÓN GENERAL**
 - 1.1. Solicitante
 - 1.2. Tipo de inmueble.
 - 1.3. Tipo de avalúo.
 - 1.4. Marco Normativo.
 - 1.5. Departamento.
 - 1.6. Municipio.
 - 1.7. Vereda o Corregimiento.
 - 1.8. Dirección del inmueble.
 - 1.9. Abscisado de área Requerida.
 - 1.10. Uso Actual Del Inmueble.
 - 1.11. Uso Por Norma.
 - 1.12. Información Catastral.
 - 1.13. Fecha visita al predio.
 - 1.14. Fecha del informe de avalúo.

2. **DOCUMENTOS**

3. **INFORMACIÓN JURÍDICA**
 - 3.1. Propietario
 - 3.2. Título de adquisición
 - 3.3. Matrícula 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 INFORMACIÓN ANEXA



1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017 de prestación de servicios Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE 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 1420 de 1998, 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:** La Puerta.
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Lote 1.
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K008+723.22 D y abscisa final K009+154,06 D.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Lote.
- 1.11. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del municipio de Fusagasugá – Cundinamarca el uso por norma del predio es de uso CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES Y ZONA PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE.
- 1.12. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

Cedula. Catastral actual	25-290-00-01-00-00-0001-0189-0-00-00-0000
Área de terreno	13 Ha 3016,00 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	0,00 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2021	\$ 3.680.670.000

Fuente: Consulta catastral IGAC.

- 1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 19 de enero de 2022.
- 1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALUÓ:** 31 de enero de 2022.

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Ficha Predial del PREDIO TCBG-3-097.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-3-097.



- Certificado Catastral.
- Títulos de Adquisición.

DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Consulta Catastral del predio.
- Estudio de títulos de PREDIO TCBG-3-097.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

- José Eduardo Hernández Hernández C.C. 19.312.869
- Jaime Ulises Caicedo Baquero CC. 11.388.235
- Jaime Hernando Caicedo Roldan CC. 11.378.925
- Jorge Enrique Caicedo Roldan CC. 19.389.305

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Escritura Pública N° 3028 del 19 de agosto de 1994, otorgada en la Notaría 34 de Bogotá. (Compraventa parcial) Anotación No 002.
- Escritura Pública N.º 0747 del 3 de abril de 2007, otorgada en la Notaría 2 de Fusagasugá. (Compraventa parcial) Anotación No 005.
- Sentencia del 23 de julio de 2014 proferida por el Juzgado Séptimo de Familia de Bogotá, inscrita en el folio de matrícula No 157-38274. Anotación No 007.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 157-38274.

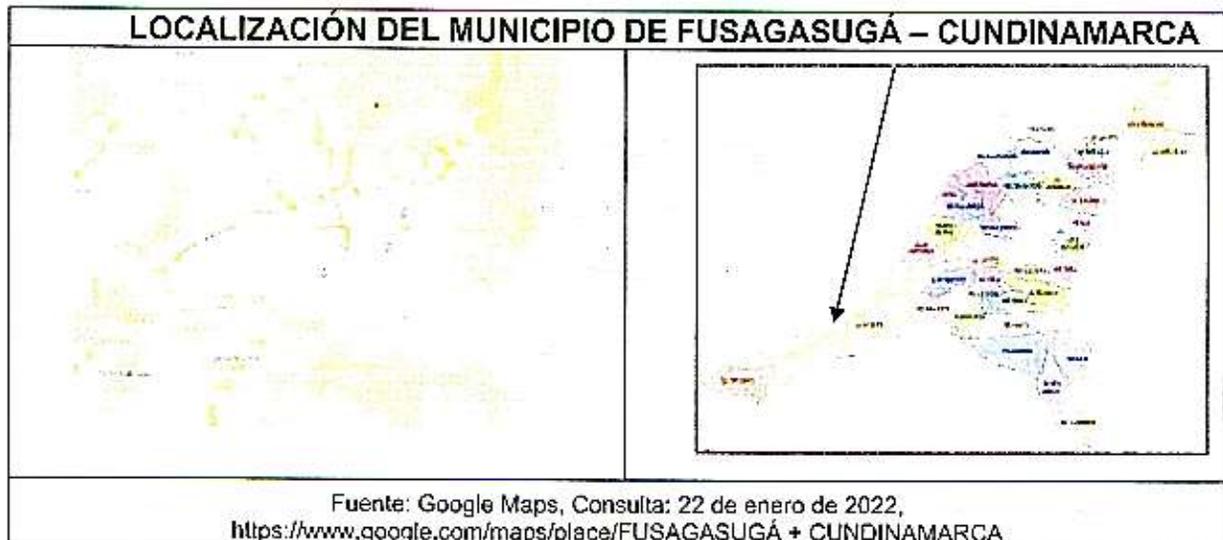
3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria número 157-38274 emitido por la oficina de instrumentos públicos de Fusagasugá que reposa en el expediente, y los títulos de adquisición analizados, se determinó que el predio objeto de estudio se encuentra libre de gravámenes, medidas cautelares, limitaciones de dominio, tales como, hipotecas, servidumbres y falsa tradición, entre otros.

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

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: La vereda La Puerta, en donde se ubica el predio objeto de avalúo se encuentra en un sector determinado de la siguiente forma: se localiza al sur oeste del perímetro urbano del municipio de Fusagasugá, y delimita de la siguiente manera, al norte con las veredas El Mango, Bateas, El Cairo y La Vega del municipio de Tibacuy; al oriente con las veredas San Antonio, Espinalito y El Placer; al sur con la vereda San Roque del municipio de Arbeláez; al occidente con la vereda El Triunfo.¹

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



- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente el sector depende principalmente del comercio localizado a lo largo de las vías principales, al igual que el desarrollo del sector turístico, condominios campestres y usos comerciales.
- 4.3. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del predio objeto de avalúo es de topografía plana, del 0 al 7%.
- 4.4. **CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico Cálido seco. La altura promedio es de 1700 msnm, y la temperatura media anual es de 20 °C.²
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MWXb, cuenta con un valor potencial de 49, y las siguientes características³:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGIA	TAXONOMIA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MWXb	Cálido Seco	Depósitos coluvio aluviales mezclados	Typic Ustorthents, Typic Calcistolls	Muy superficiales a excesivamente drenados, Fertilidad muy baja	No aplica

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

² Ibid.

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



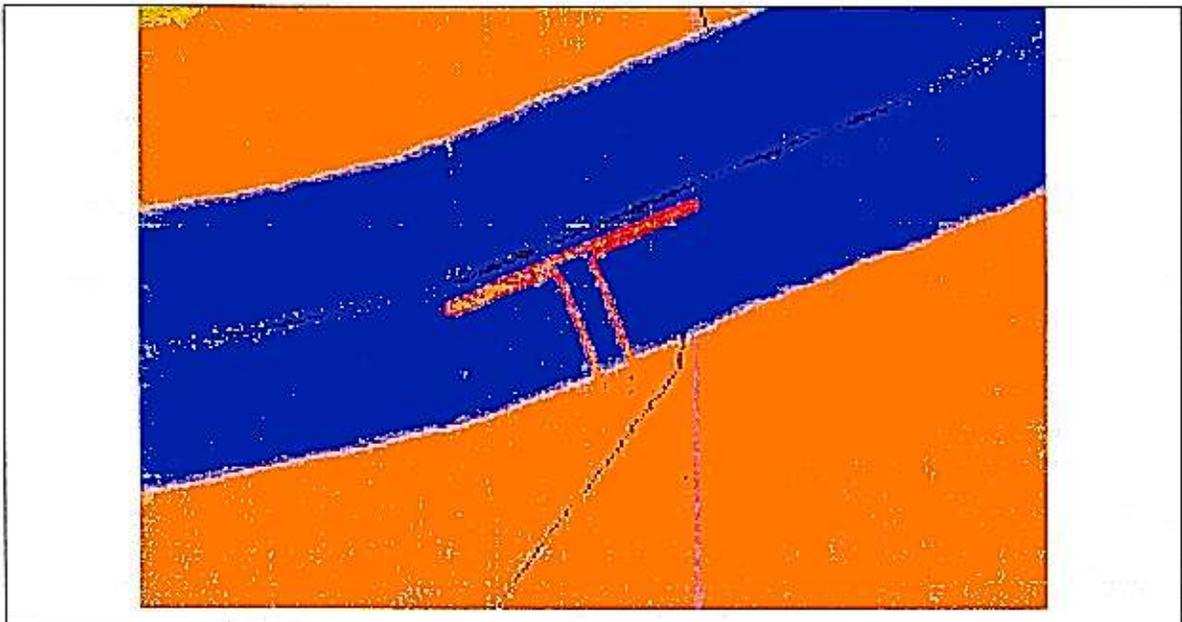
respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.

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

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

NORMA URBANÍSTICA APLICADA: De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Fusagasugá – Cundinamarca, aprobado mediante Acuerdo 029 de 2001, y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación e Infraestructura de Fusagasugá, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en una zona de las cual su uso es **CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES y ZONAS DE PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE.** (Ver anexo 16.2 – Certificación uso del suelo).

7





CONVENCIONES

	ZONA DE PROTECCIÓN	37'000.000,04 M2
	ZONA DE CONSERVACIÓN HIDROLÓGICA	9'474.004,32 M2
	ZONA DE AMORTIGUACIÓN DE ÁREAS PROTEGIDAS	3'300.000,00 M2
	ZONA ESPECIAL INDUSTRIAL PRODUCTIVA	21'960.014,00 M2
	ZONA DE PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE	20'127.110,04 M2
	ZONA AGRICULTURA TRADICIONAL	70'600.000,00 M2
	PARQUE INDUSTRIAL ZONA 1R	846'270,49 M2
	PARQUE INDUSTRIAL ZONA 2R (CENTRO AGROTECNOLOGICO DE COMERCIALIZACION Y EXPOSICIONES DEL SUMAPAZ)	200,694,83 M2
	ZONA SUBURRHANA 1	3'702.964,40 M2
	ZONA SUBURRHANA 2	14'501.910,66 M2
	CENTROS POBLADOS	181.000,00 M2
	ZONA URBANA	10'019.404,10 M2
	ZONA EXPANSION-1	1'041.000,00 M2
	ZONA EXPANSION-2	30.500,71 M2
	ZONA EXPANSION-3	66.001,52 M2
	ZONA PLANTA TRATAMIENTO AGUAS RESIDUALES	
	ZONA TRATAMIENTO RESIDUOS SOLIDOS	
	ZONA PLANTA DE SACRIFICIO ANIMAL REGIONAL	

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

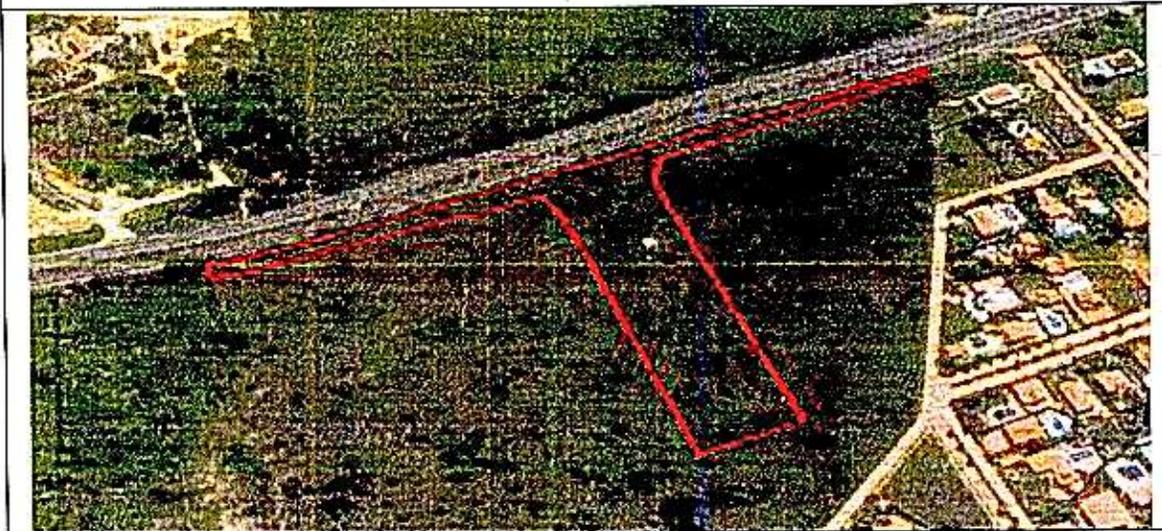
Fuente: Zonificación de uso de suelo Rural – Municipio de FUSAGASUGÁ.

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. **UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado dentro de una zona suburbana del municipio de Fusagasugá Cundinamarca.

8

UBICACIÓN DEL PREDIO



Fuente: Google Earth, Consulta: 22 de enero de 2022



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

ÁREA TOTAL TERRENO:	133.016,36 m ²
ÁREA REQUERIDA:	15.792,24 m ²
ÁREA REMANENTE:	0.00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	117.224,12 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	15.792,24 m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-3-097.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	432,05 m	INCO ahora AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI (Mj 1-7)
SUR	811,11 m	JOSÉ EDUARDO HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ Y OTROS (Mj 8-35)
ORIENTE	7,62 m	INCO ahora AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI -(Mj 7-8)
OCCIDENTE	9,37 m	JOSÉ ISIDRO MARTIN PRIETO Y OTRO (Mj 35-1)

Fuente: Ficha predial TCBG-3-097.

6.4. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por una vía Boquerón-Fusagasugá la cual comunica al municipio de Fusagasugá con Boquerón, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con una calzada en dos sentidos.

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

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 14.748,83 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido Seco, con pendiente plana, su uso actual es Lote, cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a Corredor Vial De Servicios Rurales.

Unidad Fisiográfica 2 (U.F.2): Área: 1.043,41 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido Seco, con pendiente plana, su uso actual es Lote, cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a Zonas de Parcelaciones Rurales con Fines de Construcción de Vivienda Campestre.



- 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 tipificadas como anexo.
- 6.9. **CULTIVOS ESPECIES:** La franja objeto de adquisición predial al momento de visita presenta como cultivos y/o especies, los siguientes ítems:

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD
Rastrojo alto	15.792,24 m ²
Orejero (D=0,10-0,20)	1
Raspayuco (D=0,20 - 0,40)	1
Guayacan Amarillo (D=0,20-0,40)	3
Guayacan Amarillo (D=0,10-0,20)	1

Fuente: Ficha predial TCBG-3-097.

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.

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

Unidad fisiográfica 1 y 2

Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno en el sector se encontró las siguientes ofertas:



ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGA								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (M2)	AREA CONSTRUIDA (M2)
1	3102293240	Eduardo Lopez	Fusagasuga	El triunfo	Lote	\$ 11.500.000.000	115.000	0
2	3105805920	Felix Forero	Fusagasuga	El triunfo	Casa lote	\$ 2.800.000.000	10.000	825
3	3114487971	Luis Ramirez	Fusagasuga	El triunfo	Lote	\$ 160.000.000	1.500	0,00
4	3108120612 - 3017763029	Clara Lopez	Fusagasuga	El triunfo	Lote	\$ 260.000.000	2.312	0,00

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:**Unidad fisiográfica 1 y 2**

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

ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGA												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								AREA (m ²)	VALOR (m ²)	AREA (m ²)	VALOR/m ²	VALOR TOTAL
1	3102293240	Eduardo Lopez	Fusagasuga	El triunfo	Lote	\$ 11.500.000.000,00	\$ 11.500.000.000	115.000	\$ 100.000	0,00	\$ -	\$ -
2	3105805920	Felix Forero	Fusagasuga	El triunfo	Casa Lote	\$ 2.800.000.000,00	\$ 2.520.000.000	10.000	\$ 112.000	825,00	GLOBAL	\$ 1.400.000,000
3	3114487971	Luis Ramirez	Fusagasuga	El triunfo	Lote	\$ 160.000.000,00	\$ 152.000.000	1.500	\$ 101.333	0,00	\$ -	\$ -
4	3108120612 - 3017763029	Clara Lopez	Fusagasuga	El triunfo	Lote	\$ 260.000.000,00	\$ 245.800.000	2.312	\$ 107.568	0,00	\$ -	\$ -
MEDIA ARITMETICA						\$ 105.332,35						
DESVIACION ESTÁNDAR						\$ 650,16		LIMITE SUPERIOR \$ 110.973,32				
COEFICIENTE DE VARIACION						3,16%		LIMITE INFERIOR \$ 98.873,39				

11

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 y 2



MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR TERRENO/M2
1	El triunfo	Lote	\$ 100.000
2	El triunfo	Casa Lote	\$ 112.000
3	El triunfo	Lote	\$ 101.333
4	El triunfo	Lote	\$ 107.958
PROMEDIO			\$ 105.323
DESVIACION ESTÁNDAR			5.650
COEF DE VARIACION			5,36
LIMITE SUPERIOR			\$ 110.973
LIMITE INFERIOR			\$ 99.673

Unidad fisiográfica 1

De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el límite inferior encontrado en la zona dadas las características en cuanto a su área, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	metro cuadrado	m ²	\$100.000

12

Unidad fisiográfica 2

De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el límite inferior encontrado en la zona dadas las características de uso del suelo, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.2	metro cuadrado	m ²	\$100.000

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:**Unidad Fisiográfica 1 y 2**

Oferta 1: Lote sobre la vía Panamericana, vereda El Triunfo, Tramo Fusa - Melgar, topografía plana a ligeramente plana, sin construcciones, el lote cuenta



con disponibilidad inmediata de servicios públicos. Fuente: información verificada en campo.

Oferta 2: Lote de terreno con construcciones, sobre la vía panamericana, después del peaje, con un área de terreno de 10.000 m² la componen 3 predios, cuenta con dos construcciones, una vitrina en buen estado de conservación junto con una zona dura, también una casa campestre en buen estado de conservación, tiene una topografía plana, cuenta con todos los servicios públicos. Fuente: información verificada en campo.

Oferta 3: Lote a 100 metros de la vía Panamericana, vereda El Triunfo, Tramo Fusa - Melgar, topografía plana, sin construcciones, el lote cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos. Fuente: información verificada en campo.

Oferta 4: Lote a 40 metros de la vía Panamericana, vereda El Triunfo, Tramo Fusa - Melgar, topografía plana a semi plana, sin construcciones, el lote cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos. Fuente: información verificada en campo.

13

10.3. SERVIDUMBRES

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

10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN

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

11. CALCULOS 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. CALCULOS VALOR ANEXOS

12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones anexas.



12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones anexas.

13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

En el área a intervenir se encuentran los siguientes cultivos y/o especies objeto de avalúo (Ver anexo 16.4. Presupuesto Cultivos Y Especies):

CULTIVO / ESPECIE	Unidad	PRECIO
Rastrojo alto	15792,24 m ²	\$ 245
Carbonero (D=0,10-0,20)	1	\$14.500
Mapurito (D=0,20 - 0,40)	1	\$12.500
Guayacan Amarillo (D=0,20-0,40)	3	\$31.417
Guayacan Amarillo (D=0,10-0,20)	1	\$3.927

Nota: Se utilizo el valor del Carbonero por el de nombre común Orejero
Se utilizo el valor de Mapurito por el de nombre común Raspayuco



14. CONSIDERACIONES GENERALES

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

15



15. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m2	14.748,83	\$ 100.000	\$ 1.474.883.000
TERRENO U.F.2	m2	1.043,41	\$ 100.000	\$ 104.341.000
TOTAL TERRENO				\$ 1.579.224.000
CULTIVOS ESPECIES				
Rastrojo alto	m2	15792,24	\$ 245	\$ 3.869.099
Carbonero (D=0,10-0,20)	un	1	\$ 14.500	\$ 14.500
Mapurito (D=0,20 - 0,40)	un	1	\$ 12.500	\$ 12.500
Guayacan Amarillo (D=0,20-0,40)	un	3	\$ 31.417	\$ 94.251
Guayacan Amarillo (D=0,10-0,20)	unu	1	\$ 3.927	\$ 3.927
TOTAL CULTIVOS ESPECIES				\$ 3.994.277
TOTAL AVALUO				\$ 1.583.218.277

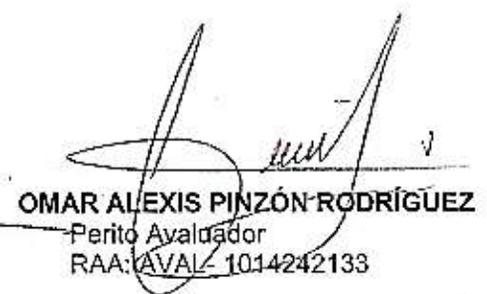
TOTAL AVALÚO: MIL QUINIENTOS OCHENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS DIECIOCHO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.583.218.277.00).

16

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



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



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL-1014242133

Aprobado





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

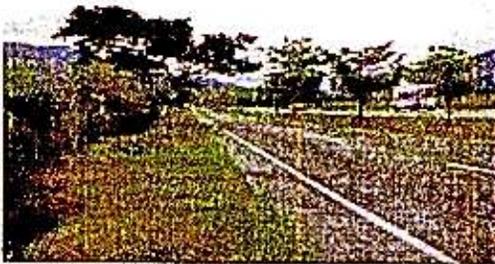


PREDIO TCBG-3-097

16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



COBERTURA



CULTIVOS ESPECIES

COBERTURA



17



16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO

	FORMATO EXPEDICION CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANISTICO	Código: FO-DI-0XX
	PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO	Versión: 1
Elabora: Profesional Universitario Revise: Unipersona de Planeación Profesional Registrado		Página: 1 de 3
Aprobó: Gerente DECI - CALIDAD - ASESOR		

FECHA: 27 DE ABRIL DE 2010

RADICACION: 040

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO	
Propiedad: CAICEDO SACERO YALLIAN ENRIQUE Número Catastral: 03-01-0001-3189-008 Número Matricula Inmobiliaria: 157-03274 Área del predio: 133.618 m ² Constitución del Suelo: SUB-URBANO No. 00 Localización: VEREDA LA PUERTA Descripción: LOTE 1 Datos del expediente: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI Número de registro: 03-02-9806607	
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	
Georreferenciado: NO Cadenas de Encuentro: NO Curvas de nivel: NO Localización del predio: NO Cuotas de esdramáticas: NO Cuotas de cotas y distancias: NO Cuotas de áreas: NO Identificación de vecinos de los predios colindantes: NO	
DEFINICIÓN	
AFECTACIONES HIDRICAS Zona hídrica:	Ninguna
AFECTACIONES VIALES Plan Vial:	<p style="text-align: center;">VIA PARAHUANGANA</p> <ol style="list-style-type: none"> Sección entre Jacopo desde Lote 40 al (Ley 1221 de 2008); Asfalto de primer orden: Las vías que conforman el sistema Nacional de Carreteras a red de Nivel 40 metros; Franja de alfilerado (Decreto 4068 de 2005): 60 metros; Calentón de desahorro de ingreso al predio (Decreto 4066 de 2008): 00 metros. <p style="text-align: center;">VEREDAS</p> <p style="text-align: center;">ZONA: VEREDA PARAHUANGANA (MUNICIPIO DE LA CALDAS) - VEREDA LA PUERTA, VEREDA LA PUERTA DEL SISTEMA DE LA VEREDA PARAHUANGANA</p>
ÁREAS DE RESERVA O ZONA DE PROTECCIÓN:	Ninguna
PATRIMONIO DE INTERÉS CULTURAL:	Ninguna
OTRAS AFECTACIONES:	Ninguna



	FORMATO EXPEDICIÓN CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANÍSTICO	Código: FO-DI-CXX
	PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO	Versión: 1
Editorial: Inmobiliaria Unibonobio / Revised: Secretaría de Planeación Municipal		Página: 2 de 3
Aprobó: Comité M2C - CAL CAD - Acciones		

FECHA: 27 DE ABRIL DE 2012

RADICACION: C40

OBSERVACIONES
<ul style="list-style-type: none"> • Con cumplimiento a la Norma 5 como Residente Colegiado (M2C-2010) Ley 406 del 97 según se allegó. • Área de Fertilidad de servicio público, con planes de esquemas, cables al servicio público (procedido, sea eléctrico). • El presente concepto de uso de suelo se expide con base en el Acuerdo 03 del 2001 Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.) de Bogotá que lo reglamenta. • El presente concepto es de carácter informativo, no establece la forma de funcionamiento. No otorga derechos ni obligaciones al particular (Numeral 5 Artículo 51 del Decreto 1460 de 2010, exceptuado por el Decreto 1077 de 2012). • Este concepto de uso de suelo permite una actividad comercial al interior del lote con cumplimiento a: <ol style="list-style-type: none"> 1. Las regulaciones expuestas en la ley 283 del 23. 2. La zonificación comercial se deberá denominar en el interior del establecimiento y no en el espacio público. 3. Las áreas que se pueden ejercer en el predio son los autorizados por la respectiva licencia de explotación. • Prodigiosamente gozando.

CONCEPTO DE NORMA SEGÚN ACUERDO 020 DEL 2001 P. O. T. (VIGENTE)

FOTOGRAFIA AREA DEL PREDIO DE ESTUDIO



USO DEL SUELO SEGÚN ACUERDO 020/2001 Y/O DECRETOS QUE LO REGLAMENTAN

ARTICULO 316 - ZONAS SUB-URBANAS

DEFINICIÓN: El suelo suburbano es el que se encuentra dentro del suelo rural, en las que se permiten 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 condiciones de uso, de intensidad y de carácter, generando el autoabastecimiento en servicios públicos como el agua, de conformidad con la establecida en la ley 99 de 1993 y la ley 142 de 1994.

Sección 2. ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO RURAL EN EL MUNICIPIO DE FOSAGAZIGA

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

1. ZONA DE PROTECCION
2. ZONA DE CONSERVACION HEREDOCIDA Y ZE NACIMIENTOS
3. ZONAS DE ADAPTACION DE AREAS PROTEGIDAS
4. ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA
5. ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL
6. ZONA REGULACIONES ESPECIALES CON FINES DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA CAMPESTRE
7. PARQUES DE ACTIVIDAD ECONOMICA
8. CORREDORES LINEALES DE SERVICIOS RURALES
9. ZONA MULTIPLE ESPECIAL

PARAGRAFO 1: En la zona rural se otorgan una categoría de zona suburbana. Para esta zona se le asigna el uso de vivienda campesina, recreativa y turística, de acuerdo a lo establecido en el plan de zonificación del suelo rural (Plan No. 12).



	FORMATO EXPEDICIÓN CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANÍSTICO		Código: FO-DI-OXX
	PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO		Versión: 1
			Página: 3 de 3
Clayton Pratsky - Urbanista REC. CAL. 048	Benicio Rodríguez de Alarcón Paisajista - Urbanista	(Aprobó: Germán NEG. - CALIDAD - Alcalde)	

FECHA: 27 DE ABRIL DE 2013

RADICACION: 040

S. ZONA DE PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA CAMPESTRE

Se ubican en los sectores rurales, porfo de Chuspa, corte de Neceño, o Isla, El Pájar, Espinillo, porfo el camino 43 del barrio de Tuluá, porfo y presión activa y pasiva. (Ver figura No. 12)

AREA MINIMA DE ACTUACION URBANISTICA:
El área mínima de actuación mínima será de una (1) hectárea

USO PRINCIPAL:
Residencial, recreativo, de uso agrícola a partir de aguas pluviales y acueducto de baja densidad.

USO COMPATIBLE:
Residencial campestre, incluido del grupo 1, excluyendo tipo 1.

USO PROHIBIDO:
Agricultura tradicional, cualquier tipo 1.

USO PROMIJO:
Agricultura mecanizada, minería en general, usos industriales, comerciales 2 y tipo 2, actividades tipo 2 y 3.

INDICE DE OCUPACION:
Será máximo del 25% del área del predio.

S. CORRIDORES VIALES DE SERVICIOS RURALES

Esta actividad se encuentra asociada a las vías de primer orden y puede ser objeto de desarrollos diferentes al uso principal. Se refiere a los caminos a la finca paralelos a la vía Panamericana, en el tramo comprendido por la proyección de la vía veniente y el Pájar de Chuspa en las veredas La Puera y El Talarlo que debe caracterizarse por un ancho de 200 metros a partir del borde de la vía, cubriendo de construcción y parquero y aislamiento ambiental de 15 metros. (Ver figura No. 12)

USO PRINCIPAL: Servicios de salud, Paradores, restaurantes y establecimientos, centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para el procesamiento y distribución de alimentos, artesanías y artesanías.

USO COMPATIBLE: Terminales de transporte terrestre, de pasajeros y de carga.

USO CONDIGNADO: Comercio de insumos agropecuarios, agropecuarios, educación, establecimientos de ventas y avisos (según lo dispuesto en la ley 143 de 1997), establecimientos de servicios, depósitos de gas, talleres mecánicos.

Estos usos quedan sujetos a los requisitos de la licencia ambiental emitida por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR.

USO PROHIBIDO: Minería y Paralelismo.

AREA MINIMA DE ACTUACION URBANISTICA: El área mínima del predio sobre el cual se desarrollará será de (1) hectárea.

INDICE DE OCUPACION: El índice máximo de ocupación será del 25% del área del predio, y el restante 40% es el área a reforestar con especies nativas.

INDICE DE CONSTRUCCION: El índice máximo de construcción será del 25% del área del lote.

VIVIENDA AYUDA SOCIAL (Decreto 071 de 23 de Enero de 2012)

44,424	11	12	13	14
--------	----	----	----	----

OBSERVACIONES

El presente documento es un informe de concepto de uso del suelo expedido por la Oficina de Planeación y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. en virtud de la Ley 143 de 1997, y no constituye un acto administrativo. El presente informe es un informe de concepto de uso del suelo expedido por la Oficina de Planeación y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. en virtud de la Ley 143 de 1997, y no constituye un acto administrativo.

[Firma]
Alcalde Mayor de Bogotá D.C.

[Firma]
Gerente de Planeación y Desarrollo Urbano

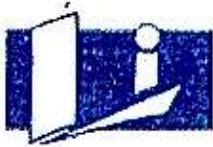
20



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)
CARBONERO	\$ 14.500	\$ 58.000	\$ 116.000	\$ 145.000
MAPURITO	\$ 12.500	\$ 50.000	\$ 100.000	\$ 125.000
GUAYACAN	\$ 3.927	\$ 31.417	\$ 130.904	\$ 342.096
GUAYACAN	\$ 3.927	\$ 31.417	\$ 130.904	\$ 342.096

CULTIVO / ESPECIE	UNIDAD	VALOR UNITARIO
RASTROJO ALTO	m ²	\$245



16.5. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.

I. CONSIDERACIONES

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

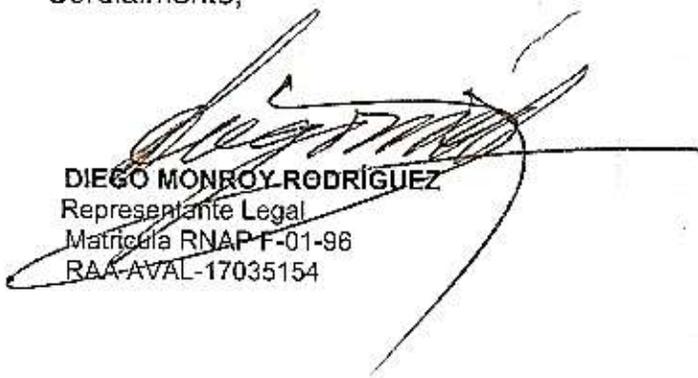
II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$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	\$0.00	
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE	\$0	

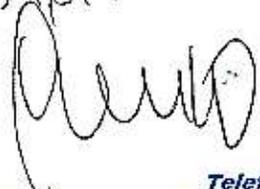
22

Bogotá, D.C., 31 de enero de 2022.

Cordialmente,


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


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
 Perito Avaluador
 RAA: AVAL-1014242133

Aprobado




ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° TCBG-3-097**

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

MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS

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

Actuó como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Total Avalúo
1	TCBG-3-097	\$1.583.218.277

23

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

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

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-3-097

COMITÉ DE AVALÚOS



DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
Matrícula RNAP E-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-T014242133

24

Aprobado
