



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000001391

Bogotá D.C., 18 ENE 2023

Señores:

MARGARITA ROSA PABÓN GARCÍA (C.C No 39.610.629)
MARÍA CAROLINA PABÓN GARCÍA (C.C No 39.612.386)
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS de la señora **MARÍA ELVIRA PABÓN GARCÍA** identificada en vida **(C.C No 36.614.336)**

Predio denominado HACIENDA LOS CAPES (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)
Predio denominado LOS CAPES (Según Escritura Pública)
Vereda Boquerón
Municipio de Fusagasugá
Departamento de Cundinamarca

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

ASUNTO: Notificación por AVISO de la Aclaración a la Oferta Formal de Compra No. 202250000060781 del 19 de noviembre de 2022. Predio TCBG-3-063.

Respetados señores:

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

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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000001391

En virtud de lo anterior, el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, el día 19 del mes de noviembre del año 2022 expidió la aclaración a la Oferta Formal de Compra No. 202250000060781 por medio de la cual se dispone la adquisición de tres (3) franjas de terreno sobre un predio denominado HACIENDA LOS CAPESES, ubicado en la vereda Boquerón, Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, ubicadas en las siguientes abscisas: **Área Requerida 1:** Abscisa Inicial K004+695,21 – Abscisa Final K005+138,68; **Área Requerida 2:** Abscisa Inicial K006+146,71 – Abscisa Final K006+456,39; **Área Requerida 3:** Abscisa Inicial K006+459,89 – Abscisa Final K006+560,58; localizado en la margen Derecha del proyecto AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT, Unidad Funcional 3, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. **157-47319** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Cedula Catastral No. **25-290-00-01-00-00-0001-0059-0-00-00-0000**, cuyos titulares del derecho real de dominio son las señoras **MARGARITA ROSA PABÓN GARCÍA** identificada con cedula de ciudadanía **N° 39.610.629**, **MARIA CAROLINA PABON GARCIA** identificada con cedula de ciudadanía **N° 39.612.386**, **MARIA ELVIRA PABON GARCIA** quien en vida se identificó con cedula de ciudadanía **N° 36.614.336**.

Que el día 25 del mes de noviembre del año 2022, se envió al predio la citación con radicado No. 202250000060791, para la notificación personal de la aclaración de Oferta arriba indicada, a través de la empresa de correo certificado de SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A. 4/72 con número de guía CU002885066CO la cual certificó que el documento fue entregado en su lugar de destino el día 13 de diciembre de 2022, así mismo la citación enunciada, fue publicada en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI, durante el periodo del 22 de noviembre de 2022 hasta su fecha de desfijación el día 28 de noviembre de 2022, donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal.

Así mismo, y en virtud de lo consignado en el artículo 69 ibidem, se emite el presente Aviso ante la imposibilidad de notificar a las señoras **MARGARITA ROSA PABÓN GARCÍA** identificada con cedula de ciudadanía **N° 39.610.629**, **MARIA CAROLINA PABON GARCIA** identificada con cedula de ciudadanía **N° 39.612.386** y los herederos indeterminados e indeterminados de la señora **MARIA ELVIRA PABON GARCIA** quien en vida se identificó con cedula de ciudadanía **N° 36.614.336** y que a la fecha del presente aviso no hubiesen acreditado el parentesco con la propietaria

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. 20235000001391

fallecida; en consecuencia, y en virtud a lo consignado en el artículo 69 ibidem, se procede a enviar a la dirección del predio y publicar el presente aviso junto con la copia íntegra de la oferta formal de compra en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.

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

Atentamente,

DIEGO ARROYO BAPTISTE

Gerente General Suplente

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |

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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000060781

Bogotá D.C., 10/11/2022

Señoras:

MARGARITA ROSA PABÓN GARCÍA (C.C No 39.610.629)

MARÍA CAROLINA PABÓN GARCÍA (C.C No 39.612.386)

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS de la señora **MARÍA ELVIRA PABÓN GARCÍA** identificada en vida **(C.C No 36.614.336)**

Predio denominado HACIENDA LOS CAPES (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)

Predio denominado LOS CAPES (Según Escritura Pública)

Vereda Boquerón

Municipio de Fusagasugá

Departamento de Cundinamarca

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

ASUNTO: Oficio por el cual se dispone realizar **ACLARACIÓN A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA No. 20195000032561** del 09 de diciembre de 2019, de tres franjas de terreno junto con sus construcciones anexas y sus cultivos y especies ubicadas en las siguientes abscisas: **Área Requerida 1:** Abscisa Inicial K004+695,21 - Abscisa Final K005+138,68; **Área Requerida 2:** Abscisa Inicial K006+146,71 - Abscisa Final K006+456,39; **Área Requerida 3:** Abscisa Inicial K006+459,89 - Abscisa Final K006+560,58; localizado en la margen Derecha del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT**, Unidad Funcional 3, a segregarse del Predio denominado HACIENDA LOS CAPES (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Predio denominado LOS CAPES (Según Escritura Pública), ubicado en la Vereda Boquerón

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. 20225000060781

Municipio de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-290-00-01-00-00-0001-0059-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-47319** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-3-063**.

Respetadas señoras:

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

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

De manera que, el día 20 de febrero de 2020, se les notificó por Aviso la Oferta Formal de Compra No. **201950000032561** del 09 de diciembre de 2019, emitida por el Concesionario y registrada en la anotación No. 08 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No.157-47319 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá; No obstante, de conformidad a ajustes al área de terreno requerida, se hizo necesario realizar actualización en los insumos prediales: ficha y avalúo Comercial Corporativo **TCBG-3-063**, así las cosas, el Concesionario determinó la necesidad de emitir la presente aclaración a la Oferta Formal de Compra a las titulares del derecho real de dominio.

Así las cosas, mediante el presente, el Concesionario se permite aclarar la Oferta Formal de Compra No. **201950000032561** del 09 de diciembre de 2019, en los siguientes términos:

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. 20225000060781

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, tres áreas de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. TCBG-3-063, de la cual se anexa copia; áreas de terreno de un Predio denominado HACIENDA LOS CAPES (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Predio denominado LOS CAPES (Según Escritura Pública), ubicado en la Vereda Boquerón Municipio de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-290-00-01-00-00-0001-0059-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-47319** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, dicho terreno cuenta con un área requerida de **DOCE MIL QUINIENTOS SETENTA Y OCHO COMA SETENTA Y UN METROS CUADRADOS (12578,71M²)**, junto con las construcciones anexas, cultivos y especies que allí se encuentren.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, de fecha 17 de junio de 2022, por la suma de **CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$476.264.862,00)** correspondiente al avalúo del área de terreno junto con las construcciones anexas, cultivos y especies presentes en las franjas 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. 202250000060781

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F. 1	Ha	0,960183	\$ 125.692.700	\$ 120.687.994
TERRENO U.F. 2	Ha	0,297688	\$ 1.000.000.000	\$ 297.688.000
TOTAL TERRENO				\$ 418.375.994
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m	2,52	\$ 372.200	\$ 937.944
M2	m	2,76	\$ 401.400	\$ 1.107.864
M3	m ²	1,53	\$ 123.800	\$ 189.414
M4	m	5,49	\$ 426.100	\$ 2.339.289
M5	un	1,00	\$ 719.600	\$ 719.600
M6	m ²	13,54	\$ 32.600	\$ 441.404
M7	m ²	4,17	\$ 79.300	\$ 330.681
M8	m	47,10	\$ 32.600	\$ 1.535.460
M9	m	6,16	\$ 22.300	\$ 137.368
M10	m ²	8,40	\$ 152.700	\$ 1.282.680
M11	m	1,06	\$ 28.200	\$ 29.892
M12	un	2,00	\$ 662.200	\$ 1.324.400
M13	m	50,11	\$ 34.600	\$ 1.733.806
M14	m ²	2,21	\$ 375.400	\$ 829.634
M15	m ²	252,90	\$ 87.400	\$ 22.103.460
M16	m	0,95	\$ 175.400	\$ 166.630
M17	m ²	1,10	\$ 440.900	\$ 484.990
M18	un	1,00	\$ 1.536.600	\$ 1.536.600
M19	m ²	1,62	\$ 119.300	\$ 552.759
M20	m ²	17,50	\$ 358.000	\$ 6.265.000
M21	m ²	132,90	\$ 54.200	\$ 7.203.180
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 51.251.655
CULTIVOS Y ESPECIES				
Acacia blanca (D= 0.10-0.20 m)	Un	1	\$ 8.558,00	\$ 8.558
Diamante (D= 0.10-0.20 m)	Un	1	\$ 3.927,00	\$ 3.927
Guácimo (D= 0.10-0.20 m)	Un	3	\$ 14.500,00	\$ 43.500
Gualanday (D= 0.20-0.40 m)	Un	1	\$ 31.417,00	\$ 31.417
Limón (D= 0.10-0.20 m)	Un	3	\$ 18.500,00	\$ 55.500
Naranja agria (D= 0.10-0.20 m)	Un	1	\$ 3.324,00	\$ 3.324
Mango (D= 0.20-0.40 m)	Un	1	\$ 64.000,00	\$ 64.000
Palma areca (D= 0.10-0.20 m)	Un	2	\$ 16.850,00	\$ 33.700
Palma coco (D= 0.20-0.40 m)	Un	5	\$ 67.400,00	\$ 337.000
Samán (D= 0.10-0.20 m)	Un	9	\$ 3.927,00	\$ 35.343
Samán (D= 0.20-0.40 m)	Un	2	\$ 31.417,00	\$ 62.834
Samán (D>0.60 m)	Un	1	\$ 342.096,00	\$ 342.096
Tulipán Africano (D= 0.10-0.20 m)	Un	1	\$ 8.580,00	\$ 8.580
Cobertura pasto natural	m ²	3336,78	\$ 245,00	\$ 817.511
Cobertura vegetación nativa	m ²	8876,38	\$ 492,00	\$ 4.367.179
Limón (D= 0.10-0.20 m)	Un	4	\$ 18.500,00	\$ 74.000
Naranja agria (D= 0.10-0.20 m)	Un	6	\$ 3.324,00	\$ 19.944
Mango (D= 0.10-0.20 m)	Un	9	\$ 16.000,00	\$ 144.000
Mandarino (D= 0.10-0.20 m)	Un	12	\$ 15.400,00	\$ 184.800
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 6.637.213
TOTAL AVALUO				\$ 476.264.862



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000060781

Por Concepto del Valor del terreno a favor de las Propietarias la suma de **CUATROCIENTOS DIECIOCHO MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$418.375.994,00)**, Así:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,960183	\$ 125.692.700	\$ 120.687.994
TERRENO U.F.2	Ha	0,297688	\$ 1.000.000.000	\$ 297.688.000
TOTAL TERRENO				\$ 418.375.994
TOTAL AVALUO				\$ 418.375.994

TOTAL AVALÚO: CUATROCIENTOS DIECIOCHO MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$418.375.994,00).

✓ 20/ junio/2022

Por Concepto de Construcciones Anexas, Cultivos y Especies a favor de la propietaria **MARGARITA ROSA PABÓN GARCÍA**; la suma de **QUINCE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL SESENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$15.266.065,00)**, Así:



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000060781

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m	2,52	\$ 372.200	\$ 937.944
M2	m	2,76	\$ 401.400	\$ 1.107.864
M3	m ²	1,53	\$ 123.800	\$ 189.414
M4	m	5,49	\$ 426.100	\$ 2.339.289
M5	un	1,00	\$ 719.600	\$ 719.600
M6	m ²	13,54	\$ 32.600	\$ 441.404
M7	m ²	4,17	\$ 79.300	\$ 330.681
M8	m	47,10	\$ 32.600	\$ 1.535.460
M9	m	6,16	\$ 22.300	\$ 137.368
M10	m ²	8,40	\$ 152.700	\$ 1.282.680
M11	m	1,06	\$ 28.200	\$ 29.892
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 9.051.596
CULTIVOS Y ESPECIES				
Acacia blanca (D= 0.10-0.20 m)	Un	1	\$ 8.558,00	\$ 8.558
Diomate (D= 0.10-0.20 m)	Un	1	\$ 3.927,00	\$ 3.927
Guácimo (D= 0.10-0.20 m)	Un	3	\$ 14.500,00	\$ 43.500
Gualanday (D= 0.20-0.40 m)	Un	1	\$ 31.417,00	\$ 31.417
Limón (D= 0.10-0.20 m)	Un	3	\$ 18.500,00	\$ 55.500
Naranja agrio (D= 0.10-0.20 m)	Un	1	\$ 3.324,00	\$ 3.324
Mango (D= 0.20-0.40 m)	Un	1	\$ 64.000,00	\$ 64.000
Palma areca (D= 0.10-0.20 m)	Un	2	\$ 16.850,00	\$ 33.700
Palma coco (D= 0.20-0.40 m)	Un	5	\$ 67.400,00	\$ 337.000
Samán (D= 0.10-0.20 m)	Un	9	\$ 3.927,00	\$ 35.343
Samán (D= 0.20-0.40 m)	Un	2	\$ 31.417,00	\$ 62.834
Samán (D>0.60 m)	Un	1	\$ 342.096,00	\$ 342.096
Tulipán Africano (D= 0.10-0.20 m)	Un	1	\$ 8.580,00	\$ 8.580
Cobertura pasto natural	m2	3336,78	\$ 245,00	\$ 817.511
Cobertura vegetación nativa	m2	8876,38	\$ 492,00	\$ 4.367.179
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 6.214.169
TOTAL AVALUO				\$ 15.266.065

Por Concepto de Construcciones Anexas a favor de la Compañía **BIOMAX** identificada con **NIT N°900.072.847-4**; la suma de **VEINTISEÍS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS VEINTE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$26.642.920,00)**, 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. 202250000060781

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M12	un	2,00	\$ 662.200	\$ 1.324.400
M13	m	50,11	\$ 34.800	\$ 1.733.806
M14	m ²	2,21	\$ 375.400	\$ 829.634
M15	m ²	252,90	\$ 87.400	\$ 22.103.460
M16	m	0,95	\$ 175.400	\$ 166.630
M17	m ²	1,10	\$ 440.900	\$ 484.990
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 26.642.920
TOTAL AVALUO				\$ 26.642.920

TOTAL AVALÚO: VEINTISÉIS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS VEINTE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$26.642.920,00).

Por Concepto de Construcciones Anexas y Cultivos y Especies a favor del señor **WILSON REAL MELO**; la suma de **QUINCE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$15.979.883,00)**, Así:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M18	un	1,00	\$ 1.536.600	\$ 1.536.600
M19	m ²	4,63	\$ 119.300	\$ 552.359
M20	m ²	17,50	\$ 358.000	\$ 6.265.000
M21	m ²	132,90	\$ 54.200	\$ 7.203.180
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 15.557.139
CULTIVOS Y ESPECIES				
Limón (D= 0.10-0.20 m)	Un	4	\$ 18.500,00	\$ 74.000
Naranja agrio (D= 0.10-0.20 m)	Un	6	\$ 3.324,00	\$ 19.944
Mango (D= 0.10-0.20 m)	Un	9	\$ 16.000,00	\$ 144.000
Mandarino (D= 0.10-0.20 m)	Un	12	\$ 15.400,00	\$ 184.800
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 422.744
TOTAL AVALUO				\$ 15.979.883

TOTAL AVALÚO: QUINCE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$15.979.883,00).

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. 20225000060781

Adicionalmente, se reconoce la suma de **UN MILLÓN OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.854.791,00)**, que corresponde al valor de daño emergente 2. Desmonte, embalaje, traslado, y montaje de bienes muebles (Traslado Enramada) 3. Desconexión de Servicios públicos (Traslado Contador ENEL), en aplicación del resarcimiento económico de que trata la Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, que será objeto de reconocimiento adicional. Así:

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 456.368	traslado enramada
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 1.398.423	traslado contador enel
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	\$ 0,00	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE	\$ 1.854.791	

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

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, a partir de la notificación de la presente

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000060781

oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual las propietarias tendrán un término de **quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad**, bien sea aceptándola o rechazándola, con ocasión de lo cual deberá manifestarlo al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse a los números telefónicos 3013386685-3235725531 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 10° de la Ley 1882 de 2018, indica que será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que las propietarias o poseedores del predio renuncian a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

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

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

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. 20225000060781

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

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

Que sobre el inmueble objeto de adquisición existen las siguientes medidas cautelares, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No.157-47319 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá:

- Medida cautelar, consistente en la Oferta Formal de Compra en Bien Rural, constituida mediante oficio No.3-063 del 09 de diciembre de 2019, proferida por la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI-, debidamente registrada en la anotación No. 008.
- Medida cautelar, consistente en EMBARGO LABORAL DERECHO DE CUOTA, constituida mediante oficio No230 del 11 de mayo 2022, proferida por el JUZGADO 001 CIVIL DEL CIRCUITO de FUSAGASUGÁ-, debidamente registrado en la anotación No. 010.
- Medida cautelar, consistente en la Oferta de Compra en Bien Rural Área requerida 27673.28 M2, constituida mediante oficio No 74981 del 06 de septiembre de 2021, proferida por la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-, debidamente registrada en la anotación No. 011.

Cabe precisar que el predio de su propiedad previamente individualizado, objeto de la presente oferta formal de compra con codificación interna **TCBG-3-063**, y codificación **CABG-2-3-R-199**, del proyecto Concesión Autopista Bogotá – Girardot,

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000060781

identificado con la matrícula inmobiliaria No.157-47319 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, corresponde parcialmente a un pasivo predial.

No obstante, lo anterior, de conformidad con la ficha predial **TCBG-3-063** de fecha 02 de diciembre de 2022, los insumos prediales objeto de gestión por parte del proyecto Ampliación a tercer carril Bogotá – Girardot se elaboran sobre el área requerida excluyendo el área determinada como pasivo predial.

Que mediante la Escritura Pública No 70 de fecha 3 de febrero de 2015 otorgada en la Notaría Única de Silvania se efectuó la Compraventa parcial por un área de 27673,28 M2 compuesta por dos lotes, No obstante, la Escritura Pública no ha sido inscrita, por lo que esta oferta formal de compra respecto al área contenida en la mencionada ficha predial **ABG-2-3-R-199**, del proyecto Concesión Autopista Bogotá – Girardot, cuyo saneamiento no se ha realizado por parte de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI, corresponde a un pasivo predial que es necesario para el acometimiento de las obras que tiene que adelantar VIA 40 EXPRESS S.A.S., en el marco del Contrato de Concesión APP No. 4 de 2016, ya que el área anteriormente ofertada, corresponde a un área previamente requerida de 27673,28 M2 para la construcción de la Doble Calzada proyecto Concesión Autopista Bogotá – Girardot.

En el entendido de que la ANI "(...) adelantará la gestión para concluir los procesos pendientes de la ejecución del Contrato GG-040 de 2004 y asumirá los costos para la gestión predial y para concluir la adquisición de los predios" del pasivo predial¹, según lo advirtió en el proceso de selección VJ-VE-APP-IPVSA-004-2016, el Concesionario ha solicitado a la ANI, priorizar y culminar la negociación para la franja de terreno objeto de la precitada oferta formal de compra.

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

¹ "(...) los pasivos prediales están referidos a aquellos procesos de adquisición de predios que fueron requeridos para la ejecución del contrato GG-040 de 2004 y que, al momento de la reversión, aún no han sido concluidos". Definición tomada textualmente de la observación realizada número 20 por la empresa Estructura Plural Vías a Girardot y respuesta dada por la ANI al pliego de condiciones de la selección abreviada menor cuantía con precalificación No. VJ-VE-APP-IPVSA-004-2016, así como a las observaciones realizadas durante la audiencia de aclaraciones al pliego de condiciones.

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. 20225000060781

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-3-063, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, de fecha 17 de junio de 2022, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,



DIEGO ARROYO BAPTISTE
Representante Legal Suplente
VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

Anexo: Copia de la Ficha Predial, Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Certificación de Uso de Suelo expedida por la 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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-3-063

CLASE DE INMUEBLE: RURAL - LOTE DE TERRENO

DIRECCIÓN: CAPES

VEREDA: EL TRIUNFO

MUNICIPIO: FUSAGASUGÁ

DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

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

BOGOTÁ D.C., JUNIO 17 DE 2022



TABLA DE CONTENIDO

1.	INFORMACIÓN GENERAL	4
1.1.	SOLICITANTE	4
1.2.	TIPO DE INMUEBLE	4
1.3.	TIPO DE AVALÚO	4
1.4.	MARCO JURÍDICO.....	4
1.5.	DEPARTAMENTO	4
1.6.	MUNICIPIO.....	4
1.7.	VEREDA O CORREGIMIENTO	4
1.8.	DIRECCIÓN DEL INMUEBLE.....	4
1.9.	ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA	4
1.10.	USO ACTUAL DEL INMUEBLE	4
1.11.	USO POR NORMA	4
1.12.	INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO	4
1.13.	FECHA DE VISITA AL PREDIO.....	4
1.14.	FECHA DE INFORME DE AVALÚO	4
2.	DOCUMENTOS CONSULTADOS.....	5
3.	INFORMACIÓN JURÍDICA.....	5
3.1.	PROPIETARIOS	5
3.2.	TÍTULO DE ADQUISICIÓN.....	5
3.3.	MATRICULA INMOBILIARIA	5
3.4.	OBSERVACIONES JURÍDICAS	5
4.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	5
4.1.	DELIMITACIÓN DEL SECTOR.....	5
4.2.	ACTIVIDAD PREDOMINANTE	6
4.3.	TOPOGRAFÍA	6
4.4.	CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS	6
4.5.	CONDICIONES AGROLÓGICAS.....	6
4.6.	SERVICIOS PÚBLICOS	6
4.7.	SERVICIOS COMUNALES	7
4.8.	VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE	7
5.	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	7
6.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	8
6.1.	UBICACIÓN.....	8
6.2.	ÁREA DEL TERRENO.....	9
6.3.	LINDEROS	9
6.4.	VÍAS DE ACCESO AL PREDIO.....	10
6.5.	UNIDADES FISIOGRÁFICAS	10



PREDIO TCBG-3-063

6.6.	ÁREAS CONSTRUIDAS.....	10
6.7.	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	10
6.8.	ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES	10
6.9.	CULTIVOS ESPECIES	13
7.	MÉTODO DE AVALÚO	13
8.	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA	14
8.1.	RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS.....	14
8.2.	DEPURACIÓN DEL MERCADO	15
9.	INVESTIGACIÓN DIRECTA.....	16
9.1.	PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS	16
10.	CÁLCULOS VALOR TERRENO	16
10.1.	PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)	16
10.2.	ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE	17
10.3.	SERVIDUMBRES	18
10.4.	ZONAS DE PROTECCIÓN.....	18
11.	CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES.....	18
11.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN.....	18
11.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI	18
12.	CÁLCULO VALOR ANEXOS.....	18
12.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN.....	18
12.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI	19
13.	CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES	19
13.1.	SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES	19
14.	CONSIDERACIONES GENERALES.....	21
15.	RESULTADO DE AVALÚO.....	22
15.1.	RESULTADO AVALÚO PROPIETARIOS	24
15.2.	RESULTADO AVALÚO MARGARITA ROSA PABÓN GARCÍA C.C 39.610.629	25
15.3.	RESULTADO AVALÚO BIOMAX NIT 900.072.847-4.....	26
15.4.	RESULTADO AVALUÓ WILSON REAL MELO CC 79.448.038.....	27
16.	DOCUMENTOS ANEXOS	28



PREDIO TCBG-3-063

1. INFORMACIÓN GENERAL

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

1.2. TIPO DE INMUEBLE: Lote de terreno.

1.3. TIPO DE AVALÚO: Avalúo comercial corporativo.

1.4. MARCO JURÍDICO: En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Decreto 1170 de 2015, Decreto 2181 de 2006, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014, Resolución IGAC 316 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.

1.5. DEPARTAMENTO: Cundinamarca.

1.6. MUNICIPIO: Fusagasugá.

1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO: El Triunfo.

1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: Capes.

1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:

- **Área Requerida 1:** Abscisa inicial K004+695,21 D, Abscisa Final K005+138,68 D.

- **Área requerida 2:** Abscisa Inicial K006+146,71 D, Abscisa Final K006+456,39 D.

- **Área requerida 3:** Abscisa Inicial K006+459,89 D, Abscisa Final K006+560,58 D.

1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE: Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Mixto (Comercial-Residencial).

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 corresponde a CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES y ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA.

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula. Catastral actual	25-290-00-01-00-00-0001-0059-0-00-00-0000
Área de terreno	10 Ha 2.349,0 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	705,0 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2022	\$701.448.000

Fuente: Consulta catastral

1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO: 07 de junio de 2022.

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO: 17 de junio de 2022.



PREDIO TCBG–3-063

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Ficha predial del PREDIO TCBG-3-063
- Certificados Uso del Suelo
- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-3-063
- Certificado Catastral
- Títulos de Adquisición
- Consulta Catastral del predio
- Folio de Matrícula Inmobiliaria 157-47319

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

NOMBRES	IDENTIFICACIÓN	DERECHO DE CUOTA
Margarita Rosa Pabón García	C.C. 39.610.629	1/3
María Carolina Pabón García	C.C. 39.612.386	1/3
María Elvira Pabón García	C.C. 36.614.336	1/3

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Escritura Pública 1746 del 16 de diciembre de 2011 de la Notaría 55 de Bogotá.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 157-47319.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria número 157-47319 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 recae la siguiente medida cautelar.

- Anotación 008: Oferta de Compra en Bien Rural, Oficio 3-063 del 09 de diciembre de 2019, proferida por el Agencia Nacional de Infraestructura – ANI

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

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

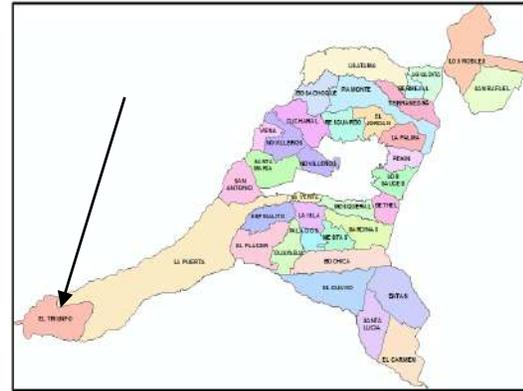
4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: La vereda El Triunfo, en donde se ubica el predio objeto de avalúo, se encuentra delimitada así: al norte con las veredas Piedrancha y El Mango del municipio de Tibacuy; al oriente con la vereda La Puerta; al sur con la vereda San Roque del municipio de Arbeláez; al occidente con el municipio de Icononzo del departamento de Tolima.¹

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



PREDIO TCBG-3-063

LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ - CUNDINAMARCA



Fuente: Google Maps, Consulta: 14 de junio de 2022,
<https://www.google.com/maps/place/FUSAGASUGÁ,+Cundinamarca>

- 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 y la ganadería semi-intensiva en el sector agropecuario.
- 4.3. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía mixta (plana-fuertemente ondulada).
- 4.4. **CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico cálido seco. La altura promedio es de 1726 msnm, y la temperatura media anual es de 20 °C y su precipitación media anual es de 1254 milímetros.²
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MWXb, cuenta con un valor potencial de 49, y las siguientes características ³:

6

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MWXb	Cálido Seco	Depósitos coluvio aluviales mezclados	Typic Ustorthents, Typic Calciustolls	Superficial y moderadamente profundos, bien drenados, fertilidad media y 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

2 Ibíd.

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



PREDIO TCBG-3-063

predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.

4.7. SERVICIOS COMUNALES: Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Fusagasugá.

4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE: El sector se ubica al Sur-occidente del municipio, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, al sector se puede acceder en servicio particular, publico individual (taxi) y/o moto taxi 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 las zonas cuyos usos son CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES y ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA. (Ver anexo 16.2 – Certificación uso del suelo).

7





PREDIO TCBG-3-063

CONVENCIONES	
■ ZONA DE PROTECCIÓN	37'695.963,04 M2
■ ZONA DE CONSERVACIÓN HIDROLÓGICA	5'474.534,32 M2
■ ZONA DE AMORTIGUACIÓN DE ÁREAS PROTEGIDAS	8'303.340,41 M2
■ ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA.	21'963.614,89 M2
■ ZONA DE PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE	26'127.118,94 M2
■ ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL	70'663.926,91 M2
■ PARQUE INDUSTRIAL ZONA 1R	846.279,49 M2
■ PARQUE INDUSTRIAL ZONA 2R (CENTRO AGROTECNOLÓGICO DE COMERCIALIZACIÓN Y EXPOSICIONES DEL SUMAPAZ)	200.684,83 M2
■ ZONA SUBURBANA 1	3'782.964,46 M2
■ ZONA SUBURBANA 2	14'591.919,68 M2
■ CENTROS POBLADOS	181.696,88 M2
■ ZONA URBANA	13'019.404,10 M2
■ ZONA EXPANSION-1	1'041.326,82 M2
■ ZONA EXPANSION-2	38.533,71 M2
■ ZONA EXPANSION-3	68.091,52 M2
■ ZONA PLANTA TRATAMIENTO AGUAS RESIDUALES	
■ ZONA TRATAMIENTO RESIDUOS SÓLIDOS	
○ ZONA PLANTA DE SACRIFICIO ANIMAL REGIONAL	

—	CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES.
—	DIVISION VEREDAL.
—	RIOS 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 en la vereda El Triunfo, el cual se encuentra aproximadamente a 14.7 Km del perímetro urbano del Municipio de Fusagasugá - Cundinamarca.

8



Fuente: Google Earth, Consulta: 14 de junio de 2022



PREDIO TCBG-3-063

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	74.675,72 m ²
ÁREA REQUERIDA:	12.578,71 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	62.097,01 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	12.578,71 m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-3-063.

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

ÁREA REQUERIDA 1: 10.924,55 m²

ABSCISA INICIAL: K004+695,21 D

ABSCISA FINAL: K005+138,68 D

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	470,81 m	MARGARITA ROSA PABÓN GARCÍA Y OTROS (MJ 1-39)
ORIENTE	22,00 m	YUDY LISETH AMAYA RODRÍGUEZ Y OTROS (MJ 39-40)
SUR	430,08 m	MARGARITA ROSA PABÓN GARCÍA Y OTROS (PASIVO PREDIAL) (MJ 40-69)
OCCIDENTE	22,20 m	INCO ahora AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI (MJ 69-1)

9

ÁREA REQUERIDA 2: 1.231,19 m²

ABSCISA INICIAL: K006+146,71 D

ABSCISA FINAL: K006+456,39 D

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	305,66 m	MARGARITA ROSA PABÓN GARCÍA Y OTROS (PASIVO PREDIAL) (MJ 70-73)
ORIENTE	6,06 m	MARGARITA ROSA PABÓN GARCÍA Y OTROS (PASIVO PREDIAL) (MJ 73-74)
SUR	308,10 m	MARGARITA ROSA PABÓN GARCÍA Y OTROS (MJ 74-98)
OCCIDENTE	1,06 m	INCO ahora AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI (MJ 98-70)



PREDIO TCBG-3-063

ÁREA REQUERIDA 3: 422,97 m²
ABSCISA INICIAL: K006+459,89 D
ABSCISA FINAL: K006+560,58 D

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	101,34 m	MARGARITA ROSA PABÓN GARCÍA Y OTROS (PASIVO PREDIAL) (MJ 99-103)
ORIENTE	2,52 m	YUDY LISETH AMAYA RODRÍGUEZ Y OTROS (MJ 103-104)
SUR	101,69 m	MARGARITA ROSA PABÓN GARCÍA Y OTROS (MJ 104-112)
OCCIDENTE	6,24 m	MARGARITA ROSA PABÓN GARCÍA Y OTROS (PASIVO PREDIAL) (MJ 112-99)

Fuente: Ficha predial TCBG-3-063.

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

6.5. UNIDADES FISIAGRÁFICAS: La franja del área requerida presenta las siguientes unidades fisiográficas:

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 9.601,83 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido Seco, con pendiente fuertemente quebrada, el uso actual corresponde a comercial y residencial, con disponibilidad de aguas suficientes. La norma de uso del suelo corresponde a ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA.

Unidad Fisiográfica 2 (U.F.2): Área: 2.976,88 m² Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido Seco, con pendiente Plana, el uso actual corresponde a comercial y residencial, con disponibilidad de aguas suficientes. La norma de uso del suelo corresponde a CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES.

6.6. ÁREAS CONSTRUIDAS: El predio objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

6.7. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS: El predio objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

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

**PREDIO TCBG-3-063****Construcciones anexas pertenecientes a Margarita Rosa Pabón García C.C.****39.610.629**

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Cerramiento con muro en piedra tallada con mortero de 1,10 m de altura y ancho de 0,42 m, en parte superior con cerca en postes de concreto separados cada 2 m de 7 hilos de alambre de púas.	2,52	m	10	Bueno a regular	100
M2: Muro en piedra tallada con mortero de 1,30 m de altura y un ancho de 0,56 m.	2,76	m	10	Bueno a regular	100
M3: Zona dura en concreto de 0,05 m de espesor.	1,53	m ²	10	Bueno regular	100
M4: Muro en piedra tallada con mortero de 1,60 m de altura y ancho de 0,56 m.	5,49	m	10	Bueno a regular	100
M5: Portón a una hoja con marco en ángulo metálico de 1" y figuras en trébol de 1/2", de 1,20 m largo y 1,50 m de alto, anclado a muro M4.	1	un	10	Bueno	100
M6: Zona dura en piedra tallada con mortero de 0,12 m de espesor.	13,54	m ²	10	Bueno a regular	100
M7: Jardinera con cerramiento en muro de piedra tallada con mortero de 0,40 m de alto por 0,12 m de espesor.	4,17	m ²	10	Bueno a regular	100
M8: Cerca viva en limón swinglea con 3 plantas por metro lineal.	47,10	m	N/A	N/A	N/A
M9: Cerca en postes de concreto separados cada 3,40 m con 4 hilos de alambre de púas y 1 hilo en alambre liso.	6,16	m	10	Bueno	50
M10: Enramada con estructura en vigas y columnas metálicas con cerramiento en tejas de zinc, cubierta en teja de zinc y piso en tierra.	8,40	m ²	10	Bueno a regular	100
M11: Cerca en postes de concreto separados cada 2 m con 7 hilos de alambre de púas.	1,06	M	10	Bueno	50

**PREDIO TCBG-3-063****Construcciones anexas pertenecientes a BIOMAX NIT 900.072.847-4**

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M12: Placas de concreto (0,92 x 0,92 m) de 0,70 m de alto, que sirven como anclaje a 2 columnas en láminas de acero para valla o aviso de estación de gasolina Biomax.	2	un	10	Bueno	100
M13: Jardinera con cerramiento en sardinel de concreto fraccionado con pintura de 0,16 m de alto y 0,12 m de espesor.	50,11	m	10	Bueno a regular	100
M14: Canal para recolección de aguas de 0,30 m de ancho y 0,30 m de profundo, con rejilla metálica con marco de 1 ½" pulgadas y varillas transversales ubicadas cada 0,05 m.	2,21	m ²	10	Bueno a regular	100
M15: Zona dura en capa asfáltica de acceso y salida de estación de servicio, espesor 0,20 m.	252,90	m ²	7	Bueno	20
M16: Muro en mampostería de ladrillo de 1,80 m de alto y 0,40 m de ancho.	0,95	m	10	Bueno	70
M17: Caja de inspección eléctrica con tapa en concreto (1,05 x 1,05 m) espesor 0,05 m, profundidad 0,60 m aproximado.	1.10	m ²	10	Bueno	100

12

Construcciones Anexas Pertenecientes A Wilson Real Melo CC. 79.448.038

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M18: Portón de 2 hojas de 4,20 m de largo y 1,20 m de alto con marco metálico en 2" y 6 travesaños horizontales internos en 1½" en cada hoja, anclado a dos (2) columnas de ferroconcreto de diámetro 0,25 m de 1,50 m de alto c/u	1	Un	10	Bueno	100
M19: Zona dura de acceso en capa asfáltica con un espesor de 0,10 m.	4,63	m ²	10	Bueno a regular	100
M20: Camas en bloque pañetado de 0,60 m de alto, 1,20 m de ancho y 7,30 m de largo usadas como germinadores.	17,50	m ²	10	Bueno a regular	70
M21: Jagüey o estanque con una profundidad promedio de 1,00 m.	132,90	m ²	NA	NA	NA



PREDIO TCBG-3-063

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

**Cultivos y Especies pertenecientes a Margarita Rosa Pabón García C.C.
39.610.629**

CULTIVO Y/O ESPECIE	CANTIDAD
Acacia blanca (D= 0.10-0.20 m)	1 un
Diomate (D= 0.10-0.20 m)	1 un
Guácimo (D= 0.10-0.20 m)	3 un
Gualanday (D= 0.20-0.40 m)	1 un
Limón (D= 0.10-0.20 m)	3 un
Naranja (D= 0.10-0.20 m)	1 un
Mango (D= 0.20-0.40 m)	1 un
Palma areca (D= 0.10-0.20 m)	2 un
Palma coco (D= 0.20-0.40 m)	5 un
Samán (D= 0.10-0.20 m)	9 un
Samán (D= 0.20-0.40 m)	2 un
Samán (D>0.60 m)	1 un
Tulipán Africano (D= 0.10-0.20 m)	1 un
Cobertura pasto natural	3.336,78 m ²
Cobertura vegetación nativa	8.876,38 m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-3-063.

Cultivos y especies pertenecientes a Wilson Real Melo CC. 79.448.038

CULTIVO Y/O ESPECIE	CANTIDAD
Limón (D= 0.10-0.20 m)	4 un
Naranja (D= 0.10-0.20 m)	6 un
Mango (D= 0.10-0.20 m)	9 un
Mandarino (D= 0.10-0.20 m)	12 un

7. MÉTODO DE AVALÚO

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



PREDIO TCBG-3-063

MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.

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

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.

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

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

Unidad Fisiográfica 1

Para determinar el valor por hectárea de terreno bajo el régimen de ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA, se encontraron las siguientes ofertas:

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

Unidad Fisiográfica 2

Para determinar el valor por hectárea de terreno bajo el régimen normativo CORREDOR VIAL DE SERVICIOS, se encontraron las siguientes ofertas:



PREDIO TCBG-3-063

ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGA VEREDA EL TRIUNFO								
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

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

ESTUDIO DE MERCADO PROTECCIÓN												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	ÁREA (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL
1	3202555507	Inmobiliaria Gómez & Guerrero SAS	Sibaté	Las Delicias	Finca	\$ 760.000.000	\$ 684.000.000	4,80	\$ 115.000.000	330,00	\$ 400.000	\$ 132.000.000
2	3144589649	Brighth Huertas	Silvania	San Luis	Finca	\$ 920.000.000	\$ 828.000.000	6,40	\$ 110.625.000	Global		\$ 120.000.000
3	3108172260	Alexander Morales	Silvania	Quebrada Honda	Finca Las Quebradas	\$ 219.000.000	\$ 186.150.000	1,47	\$ 126.632.653	0,00	\$ -	\$ -
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 117.419.217,69						
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						8.273.493,81		LÍMITE SUPERIOR		\$ 125.692.711,50		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						7,05%		LÍMITE INFERIOR		\$ 109.145.723,88		

15

Unidad Fisiográfica 2

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

ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGA VEREDA EL TRIUNFO												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (m²)	VALOR (m²)	ÁREA (m2)	VALOR / m2	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	\$ 249.600.000	2.312	\$ 107.958	0,00	\$ -	\$ -
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 105.322,95						
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						5.650,36		LÍMITE SUPERIOR		\$ 110.973,32		
COEFICIENTE DE VARIACION						5,36%		LÍMITE INFERIOR		\$ 99.672,59		

**PREDIO TCBG-3-063****9. INVESTIGACIÓN DIRECTA****9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:**

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

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

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

16

De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el límite superior encontrado en la zona teniendo en cuenta la topografía y que el predio objeto de avalúo presenta frente sobre la vía panamericana, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

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

Unidad Fisiográfica 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



PREDIO TCBG-3-063

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

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.2	Hectárea	Ha	\$ 1.000.000.000

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad Fisiográfica 1

Oferta 1: Finca ubicada en la vereda las delicias del municipio de Sibaté, cuenta con un área de 7 fanegadas y media, cuenta con dos puntos de agua potable, cuenta con dos casas: una casa principal de 210 m² y otra del cuidandero de 120 m², la finca se encuentra en zona de protección.

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

Oferta 3: Finca Ubicada en la vereda Quebrada Honda en el municipio de Silvania, con una extensión de 14.700 metros cuadrados, por todo el centro de la finca cruza una quebrada. Actualmente no cuenta con construcciones.

Unidad Fisiográfica 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.



PREDIO TCBG-3-063

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.

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 presenta la siguiente zona de protección: Área: 9.601,83 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido Seco, con pendiente fuertemente quebrada, el uso actual corresponde a comercial y residencial, con disponibilidad de aguas suficientes. La norma de uso del suelo corresponde a ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA.

18

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

El predio objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

El predio objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

12. CÁLCULO 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 201.

**PREDIO TCBG-3-063****12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI**

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

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	10	100	10,00%	2,5	13,15%	\$ 428.550,16	\$ 56.344,92	\$ 372.205,24	\$ 372.200
M2	10	100	10,00%	2,5	13,15%	\$ 462.107,64	\$ 60.756,99	\$ 401.350,65	\$ 401.400
M3	10	100	10,00%	2,5	13,15%	\$ 142.565,90	\$ 18.744,28	\$ 123.821,62	\$ 123.800
M4	10	100	10,00%	2,5	13,15%	\$ 490.605,23	\$ 64.503,79	\$ 426.101,44	\$ 426.100
M5	10	100	10,00%	2	7,89%	\$ 781.270,60	\$ 61.655,53	\$ 719.615,07	\$ 719.600
M6	10	100	10,00%	2,5	13,15%	\$ 37.547,94	\$ 4.936,73	\$ 32.611,21	\$ 32.600
M7	10	100	10,00%	2,5	13,15%	\$ 91.267,44	\$ 11.999,66	\$ 79.267,78	\$ 79.300
M8	N/A	N/A	NA	N/A	NA	\$ 32.580,00	N/A	\$ 32.580,00	\$ 32.600
M9	10	50	20,00%	2	14,22%	\$ 25.953,22	\$ 3.691,25	\$ 22.261,97	\$ 22.300
M10	10	100	10,00%	2,5	13,15%	\$ 175.842,46	\$ 23.119,41	\$ 152.723,05	\$ 152.700
M11	10	50	20,00%	2	14,22%	\$ 32.836,26	\$ 4.670,20	\$ 28.166,06	\$ 28.200
M12	10	100	10,00%	2	7,89%	\$ 718.904,80	\$ 56.733,81	\$ 662.170,99	\$ 662.200
M13	10	100	10,00%	2,5	13,15%	\$ 39.785,69	\$ 5.230,94	\$ 34.554,75	\$ 34.600
M14	10	100	10,00%	2,5	13,15%	\$ 432.225,47	\$ 56.828,14	\$ 375.397,33	\$ 375.400
M15	7	20	35,00%	2	25,56%	\$ 117.358,35	\$ 29.992,92	\$ 87.365,43	\$ 87.400
M16	10	70	14,29%	2	10,48%	\$ 195.895,78	\$ 20.539,64	\$ 175.356,14	\$ 175.400
M17	10	100	10,00%	2	7,89%	\$ 478.688,25	\$ 37.776,64	\$ 440.911,61	\$ 440.900
M18	10	100	10,00%	2	7,89%	\$ 1.668.300,11	\$ 131.657,24	\$ 1.536.642,87	\$ 1.536.600
M19	10	100	10,00%	2,5	13,15%	\$ 137.407,78	\$ 18.066,10	\$ 119.341,68	\$ 119.300
M20	10	70	14,29%	2,5	15,59%	\$ 424.133,09	\$ 66.121,76	\$ 358.011,33	\$ 358.000
M21	NA	NA	NA	NA	NA	\$ 54.185,28	NA	\$ 54.185,28	\$ 54.200

19

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:

**Cultivos y Especies pertenecientes a Margarita Rosa Pabón García C.C.
39.610.629**

CULTIVO Y/O ESPECIE	CANTIDAD	VALOR
Acacia blanca (D= 0.10-0.20 m)	1 Un	\$ 8.558
Diomate (D= 0.10-0.20 m)	1 Un	\$ 3.927
Guácimo (D= 0.10-0.20 m)	3 Un	\$ 14.500
Gualanday (D= 0.20-0.40 m)	1 Un	\$ 31.417
Limón (D= 0.10-0.20 m)	3 Un	\$ 18.500
Naranja agrio (D= 0.10-0.20 m)	1 Un	\$ 3.324
Mango (D= 0.20-0.40 m)	1 Un	\$ 64.000



PREDIO TCBG-3-063

Palma areca (D= 0.10-0.20 m)	2 Un	\$ 16.850
Palma coco (D= 0.20-0.40 m)	5 Un	\$ 67.400
Samán (D= 0.10-0.20 m)	9 Un	\$ 3.927
Samán (D= 0.20-0.40 m)	2 Un	\$ 31.417
Samán (D>0.60 m)	1 Un	\$ 342.096
Tulipán Africano (D= 0.10-0.20 m)	1 Un	\$ 8.580
Cobertura pasto natural	3.336,78 m ²	\$245
Cobertura vegetación nativa	8.876,38 m ²	\$492

Nota: Se toma el valor del cultivo “Acacia amarilla” como nombre común del cultivo “Acacia blanca”

Se toma el valor del cultivo “Naranja agrio” como nombre común del cultivo “Naranja”

Fuente: Estudio realizado por Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá, 2022.

Cultivos y especies pertenecientes a Wilson Real Melo CC 79.448.038

CULTIVO Y/O ESPECIE	CANTIDAD	VALOR
Limón (D= 0.10-0.20 m)	4 Un	\$18.500
Naranja agrio (D= 0.10-0.20 m)	6 Un	\$3.324
Mango (D= 0.10-0.20 m)	9 Un	\$16.000
Mandarino (D= 0.10-0.20 m)	12 Un	\$15.400

20

Nota: Se toma el valor del cultivo “Naranja agrio” como nombre común del cultivo “Naranja”

Fuente: Estudio realizado por Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá, 2022.



PREDIO TCBG-3-063

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 está ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo urbanístico comercial, el sector cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos básicos.
- El predio presenta una topografía definida como mixta (fuertemente quebrada-plana).
- El predio objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área requerida.
- El predio objeto de avalúo presenta una zona de protección en el área requerida. Área: 9.601,83 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido Seco, con pendiente fuertemente quebrada, el uso actual corresponde a comercial y residencial, con disponibilidad de aguas suficientes. La norma de uso del suelo corresponde a ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA.
- De acuerdo a lo establecido por el decreto 1170 de 2015, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaremos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.

21



PREDIO TCBG-3-063

15. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,960183	\$ 125.692.700	\$ 120.687.994
TERRENO U.F.2	Ha	0,297688	\$ 1.000.000.000	\$ 297.688.000
TOTAL TERRENO				\$ 418.375.994
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m	2,52	\$ 372.200	\$ 937.944
M2	m	2,76	\$ 401.400	\$ 1.107.864
M3	m ²	1,53	\$ 123.800	\$ 189.414
M4	m	5,49	\$ 426.100	\$ 2.339.289
M5	un	1,00	\$ 719.600	\$ 719.600
M6	m ²	13,54	\$ 32.600	\$ 441.404
M7	m ²	4,17	\$ 79.300	\$ 330.681
M8	m	47,10	\$ 32.600	\$ 1.535.460
M9	m	6,16	\$ 22.300	\$ 137.368
M10	m ²	8,40	\$ 152.700	\$ 1.282.680
M11	m	1,06	\$ 28.200	\$ 29.892
M12	un	2,00	\$ 662.200	\$ 1.324.400
M13	m	50,11	\$ 34.600	\$ 1.733.806
M14	m ²	2,21	\$ 375.400	\$ 829.634
M15	m ²	252,90	\$ 87.400	\$ 22.103.460
M16	m	0,95	\$ 175.400	\$ 166.630
M17	m ²	1,10	\$ 440.900	\$ 484.990
M18	un	1,00	\$ 1.536.600	\$ 1.536.600
M19	m ²	4,63	\$ 119.300	\$ 552.359
M20	m ²	17,50	\$ 358.000	\$ 6.265.000
M21	m ²	132,90	\$ 54.200	\$ 7.203.180
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 51.251.655
CULTIVOS Y ESPECIES				
Acacia blanca (D= 0.10-0.20 m)	Un	1	\$ 8.558,00	\$ 8.558
Diomate (D= 0.10-0.20 m)	Un	1	\$ 3.927,00	\$ 3.927
Guácimo (D= 0.10-0.20 m)	Un	3	\$ 14.500,00	\$ 43.500
Gualanday (D= 0.20-0.40 m)	Un	1	\$ 31.417,00	\$ 31.417
Limón (D= 0.10-0.20 m)	Un	3	\$ 18.500,00	\$ 55.500
Naranja agrio (D= 0.10-0.20 m)	Un	1	\$ 3.324,00	\$ 3.324
Mango (D= 0.20-0.40 m)	Un	1	\$ 64.000,00	\$ 64.000
Palma areca (D= 0.10-0.20 m)	Un	2	\$ 16.850,00	\$ 33.700
Palma coco (D= 0.20-0.40 m)	Un	5	\$ 67.400,00	\$ 337.000
Samán (D= 0.10-0.20 m)	Un	9	\$ 3.927,00	\$ 35.343
Samán (D= 0.20-0.40 m)	Un	2	\$ 31.417,00	\$ 62.834
Samán (D>0.60 m)	Un	1	\$ 342.096,00	\$ 342.096
Tulipán Africano (D= 0.10-0.20 m)	Un	1	\$ 8.580,00	\$ 8.580
Cobertura pasto natural	m ²	3336,78	\$ 245,00	\$ 817.511
Cobertura vegetación nativa	m ²	8876,38	\$ 492,00	\$ 4.367.179
Limón (D= 0.10-0.20 m)	Un	4	\$ 18.500,00	\$ 74.000
Naranja agrio (D= 0.10-0.20 m)	Un	6	\$ 3.324,00	\$ 19.944
Mango (D= 0.10-0.20 m)	Un	9	\$ 16.000,00	\$ 144.000
Mandarino (D= 0.10-0.20 m)	Un	12	\$ 15.400,00	\$ 184.800
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 6.637.213
TOTAL AVALUO				\$ 476.264.862



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-3-063

TOTAL AVALÚO: CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$476.264.862,00).

Bogotá, D.C., 17 de junio de 2022.

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ

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

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ

Perito Avaluador
RAA: AVAL1014242133

23



PREDIO TCBG-3-063

15.1. RESULTADO AVALÚO PROPIETARIOS

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,960183	\$ 125.692.700	\$ 120.687.994
TERRENO U.F.2	Ha	0,297688	\$ 1.000.000.000	\$ 297.688.000
TOTAL TERRENO				\$ 418.375.994
TOTAL AVALUO				\$ 418.375.994

TOTAL AVALÚO: CUATROCIENTOS DIECIOCHO MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$418.375.994,00).

Bogotá, D.C., 17 de junio de 2022.

Cordialmente,

24

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

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL1014242133



PREDIO TCBG-3-063

15.2. RESULTADO AVALÚO MARGARITA ROSA PABÓN GARCÍA CC. 39.610.629

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m	2,52	\$ 372.200	\$ 937.944
M2	m	2,76	\$ 401.400	\$ 1.107.864
M3	m ²	1,53	\$ 123.800	\$ 189.414
M4	m	5,49	\$ 426.100	\$ 2.339.289
M5	un	1,00	\$ 719.600	\$ 719.600
M6	m ²	13,54	\$ 32.600	\$ 441.404
M7	m ²	4,17	\$ 79.300	\$ 330.681
M8	m	47,10	\$ 32.600	\$ 1.535.460
M9	m	6,16	\$ 22.300	\$ 137.368
M10	m ²	8,40	\$ 152.700	\$ 1.282.680
M11	m	1,06	\$ 28.200	\$ 29.892
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 9.051.596
CULTIVOS Y ESPECIES				
Acacia blanca (D= 0.10-0.20 m)	Un	1	\$ 8.558,00	\$ 8.558
Diomate (D= 0.10-0.20 m)	Un	1	\$ 3.927,00	\$ 3.927
Guácimo (D= 0.10-0.20 m)	Un	3	\$ 14.500,00	\$ 43.500
Gualanday (D= 0.20-0.40 m)	Un	1	\$ 31.417,00	\$ 31.417
Limón (D= 0.10-0.20 m)	Un	3	\$ 18.500,00	\$ 55.500
Naranja agrio (D= 0.10-0.20 m)	Un	1	\$ 3.324,00	\$ 3.324
Mango (D= 0.20-0.40 m)	Un	1	\$ 64.000,00	\$ 64.000
Palma areca (D= 0.10-0.20 m)	Un	2	\$ 16.850,00	\$ 33.700
Palma coco (D= 0.20-0.40 m)	Un	5	\$ 67.400,00	\$ 337.000
Samán (D= 0.10-0.20 m)	Un	9	\$ 3.927,00	\$ 35.343
Samán (D= 0.20-0.40 m)	Un	2	\$ 31.417,00	\$ 62.834
Samán (D>0.60 m)	Un	1	\$ 342.096,00	\$ 342.096
Tulipán Africano (D= 0.10-0.20 m)	Un	1	\$ 8.580,00	\$ 8.580
Cobertura pasto natural	m ²	3336,78	\$ 245,00	\$ 817.511
Cobertura vegetación nativa	m ²	8876,38	\$ 492,00	\$ 4.367.179
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 6.214.469
TOTAL AVALUO				\$ 15.266.065

25

TOTAL AVALÚO: QUINCE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL SESENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$15.266.065,00).

Bogotá, D.C., 17 de junio de 2022.

Cordialmente,

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

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL1014242133



PREDIO TCBG-3-063

15.3 RESULTADO AVALÚO BIOMAX NIT 900.072.847-4

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M12	un	2,00	\$ 662.200	\$ 1.324.400
M13	m	50,11	\$ 34.600	\$ 1.733.806
M14	m ²	2,21	\$ 375.400	\$ 829.634
M15	m ²	252,90	\$ 87.400	\$ 22.103.460
M16	m	0,95	\$ 175.400	\$ 166.630
M17	m ²	1,10	\$ 440.900	\$ 484.990
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 26.642.920
TOTAL AVALUO				\$ 26.642.920

TOTAL AVALÚO: VEINTISÉIS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS VEINTE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$26.642.920,00).

Bogotá, D.C., 17 de junio de 2022.

Cordialmente,

26

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

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL1014242133



PREDIO TCBG-3-063

15.4. RESULTADO AVALUÓ WILSON REAL MELO CC 79.448.038

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M18	un	1,00	\$ 1.536.600	\$ 1.536.600
M19	m ²	4,63	\$ 119.300	\$ 552.359
M20	m ²	17,50	\$ 358.000	\$ 6.265.000
M21	m ²	132,90	\$ 54.200	\$ 7.203.180
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 15.557.139
CULTIVOS Y ESPECIES				
Limón (D= 0.10-0.20 m)	Un	4	\$ 18.500,00	\$ 74.000
Naranja agrio (D= 0.10-0.20 m)	Un	6	\$ 3.324,00	\$ 19.944
Mango (D= 0.10-0.20 m)	Un	9	\$ 16.000,00	\$ 144.000
Mandarino (D= 0.10-0.20 m)	Un	12	\$ 15.400,00	\$ 184.800
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 422.744
TOTAL AVALUO				\$ 15.979.883

TOTAL AVALUÓ: QUINCE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$15.979.883,00).

Bogotá, D.C., 17 de junio de 2022.

27

Cordialmente,

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

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL1014242133



PREDIO TCBG-3-063

16. DOCUMENTOS ANEXOS

**16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO
ENTORNO**

VISTA GENERAL



VISTA GENERAL



VISTA GENERAL



28

CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1



M2





PREDIO TCBG-3-063

M3



M4



M5



M6



M7



M8





PREDIO TCBG-3-063
M10

M9



M11



M12



M13



M14





PREDIO TCBG-3-063

M15



M16



M17



M18



M19



M20





PREDIO TCBG-3-063

M21



ESPECIES Y CULTIVOS

COBERTURA VEGETACIÓN NATIVA



COBERTURA VEGETACIÓN NATIVA



COBERTURA VEGETACIÓN NATIVA



COBERTURA VEGETACIÓN NATIVA





PREDIO TCBG-3-063

16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO

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

FECHA: 05 DE OCTUBRE DE 2018

RADICACION: 0240

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO	
Propietario: PABON GARCIA MARIA-ELVIRA Número Catastral: 00-01-0001-0059-000 Número Matrícula Inmobiliaria: 157- 47319 Área del predio: 102.349 m ² Clasificación del Suelo: SUB-URBANO No. 03 Localización: VEREDA EL TRIUNFO Dirección: CAPES Datos del solicitante: ANI AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRURA Numero de recibo: 06-2018020143	
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	
Georeferenciado: NO Cuadro de coordenadas: NO Detalles del Entorno: NO Cuadro de mojones y distancias: NO Curvas de nivel: NO Cuadro de áreas: NO Localización del predio: NO Identificación de Vecinos de los predios colindantes: NO	
DEFINICIÓN	
AFECTACIONES HIDRICAS	NINGUNA
Ronda Hidráulica:	
AFECTACIONES VIALES	VIA PANAMERICANA 1. Faja de retro 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.
Plan Vial:	<p>NOTA: SE DEBE PARAMENTAR MINIMO 50 MTS A PARTIR DEL EJE DE LA CALZADA EXTERNA DE LA VIA PANAMERICANA</p>
AREAS DE RESERVA O ZONA DE PROTECCIÓN:	NINGUNA
PATRIMONIO DE INTERES CULTURAL	NINGUNA
OTRAS AFECTACIONES	NINGUNA
OBSERVACIONES	



	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

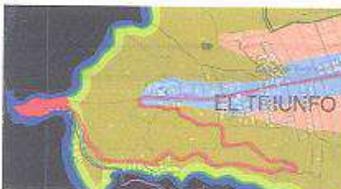
FECHA: 05 DE OCTUBRE DE 2018

RADICACION: 0240

- Dar cumplimiento a la Normas Sismo Resistente Colombiana (NSR-2010) Ley 400 del 87 Según su categoría
- Anexar Factibilidad de servicio públicos, con planos de esquemas, enlace al servicio público (acueducto, red eléctricas.)
- El presente concepto de uso de suelo se expide con base en el Acuerdo 28 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 81 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.
- Predio parcialmente construido.

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

FOTOGRAFIA AEREA DEL PREDIO DE ESTUDIO

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 89 de 1993 y la ley 142 de 1994.

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

Para la clasificación de los usos del suelo en la zona rural se establecen las siguientes zonas: (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 4
Elaboró: Profesional Universitario MECI-CALIDAD	Revisó: Secretario de Planeación Profesional Universitario	Aprobó: Comité MECI - CALIDAD - Alcaldía

FECHA: 05 DE OCTUBRE DE 2018

RADICACION: 0240

4. ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA

Esta zona comprende el área ubicada entre el borde de la meseta de Chinauta, y los ríos Chocho y Cuja respectivamente, así mismo hace parte de esta zona los relictos de bosque que bordean la meseta del novillero. (ver planos No. 12, 16)

Su finalidad es proteger los suelos y demás recursos naturales; pero pueden ser objeto de usos productivo, sujetos al mantenimiento del efecto protector.

USO PRINCIPAL: Conservación y establecimiento forestal.

USO COMPATIBLES: Recreación contemplativa, rehabilitación e investigación controlada y cultivos permanentes.

USO CONDICIONADOS: Silvicultura, aprovechamiento sostenible de especies forestales y establecimiento de infraestructura para los usos compatibles.

USOS PROHIBIDOS: Agropecuarios, minería, industria, urbanización, tala y pesca

8. CORREDORES VIALES DE SERVICIOS RURALES

Esta actividad se encuentra aledaña a las vías de primer orden y puede ser objeto a desarrollo diferentes al uso principal. Se refiere específicamente a la franja paralela a la vía Panamericana, en el tramo comprendido por la proyección de la vía variante y el Plan de Chinauta en las veredas La Puerta y El Triunfo que debe caracterizarse por un ancho de 200 metros a partir del borde de la vía, calzada de desaceleración y parqueo y aislamiento ambiental de 15 metros.

USO PRINCIPAL: Servicios de ruta: Paradores, restaurantes y estacionamientos, centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías y ciclovías.

USO COMPATIBLE: Terminal de transportes terrestre, de pasajeros y de carga.

USO CONDICIONADO: Comercio de insumos agropecuarios, agroindustria, industria, establecimiento de vallas y avisos (según lo dispuesto en la ley 140 de 1997), estaciones de servicio, depósitos de gas, centros vacacionales.

Estos usos quedan condicionados al trámite de la licencia ambiental ante la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR.

USO PROHIBIDO: Minería y Parcelaciones.

Área mínima de actuación urbanística: El área mínima del predio sobre el cual se desarrollará será



PREDIO TCBG-3-063

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

FECHA: 05 DE OCTUBRE DE 2018

RADICACION: 0240

de (1) una hectárea.			
VIVIENDA INTERES SOCIAL (Decreto 075 del 23 de Enero de 2008)			
APLICA	SI	NO	X
OBSERVACIONES			
<ul style="list-style-type: none"> Prevenir sobrepuestos. Para solicitar proceso de viviendas, según resolución 1002 de 2010 enmarc. plano topográfico objeto de la solicitud, firmado por profesional, aliano del proyecto urbanístico, debidamente firmado por arquitecto, certificación expedida por las entidades de servicios públicos domiciliarios, o autoridad municipal o distrital, con membrete indicando la disponibilidad inmobiliaria, sujeto de derechos de amonestación y riesgo por incumplimiento de entrega en zonas e inundables, amonestado que señalen las limitaciones de entrega de riesgo, en predios ubicados en zonas de amenaza se otorga prioridad a viviendas y previene la posibilidad de futuros desastres. 		 ANDRÉS LOMBANA MORENO PROFESIONAL UNIVERSITARIO	
		 MARÍA S. GUILLERME DIRECCIÓN DE INFORMACIÓN Y PLANEACIÓN TERRITORIAL DIRECTORA	



PREDIO TCBG-3-063

16.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

Table with columns: ANEXO, ÍTEM, Desglose del ítem, unidad, valor unit, Cantidad por unidad de APU, Valor por APU, Total APU, Valor adoptado, Unidad del ítem. Rows M1 to M11 detail construction items like walls, fences, and gates with their respective costs and units.

37



PREDIO TCBG-3-063

M12	M12: Placas de concreto (0,92 x 0,92 m) de 0,70 m de alto, que sirven como anclaje a 2 columnas en laminas de acero para valla o aviso de estación de gasolina Biomax.	Replanteo	m2	\$ 2.842,00	3,68	\$ 10.458,56	\$ 718.904,80	\$ 718.904,80	un
		Excavación manual general	m3	\$ 21.781,00	0,37	\$ 8.068,97			
		Placa en concreto 3000 PSI 10 cm malla elect	m2	\$ 111.114,00	0,59	\$ 66.557,26			
		concreto corriente grava común 3000 PSI	m3	\$ 422.939,00	0,59	\$ 249.534,01			
		Tubo estructural cuadrado negro 100MM ESP 4MM (6M)	m	\$ 50.714,00	6,00	\$ 304.284,00			
		Mano de obra	Hc	\$ 20.253,00	4,00	\$ 81.012,00			
		Total costo directo				\$ 718.904,80			
Total Construcción	Unidad	1,00		\$ 718.904,80					
M13	M13: Jardineria con cerramiento en sardinel de concreto fraccionado con pintura de 0,16 m de alto y 0,12 m de espesor.	Replanteo	m2	\$ 2.842,00	6,01	\$ 17.080,42	\$ 1.993.660,72	\$ 39.785,69	m
		Excavación manual general	m3	\$ 21.781,00	0,60	\$ 13.068,60			
		Concreto sardineles 0,40 m	m	\$ 33.470,00	50,11	\$ 1.677.181,70			
		Pintura	un	\$ 41.900,00	2,00	\$ 83.800,00			
		Mano de obra	Hc	\$ 20.253,00	10,00	\$ 202.530,00			
		Total costo directo				\$ 1.993.660,72			
		Total Construcción	Metros	50,11		\$ 39.785,69			
https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/135122/pintura-para-interior-blanco-1-galon/135122?queryId=356eee5b-76da-4d55-926c-2cb1fcb97df									
M14	M14: Canal para recolección de aguas de 0,30 m de ancho y 0,30 m de profundo, con rejilla metálica con marco de 1 1/2" pulgadas y varillas transversales ubicadas cada 0,05 m.	Replanteo	m2	\$ 2.842,00	2,21	\$ 6.280,82	\$ 955.218,28	\$ 432.225,47	m2
		Excavación manual general	m3	\$ 21.781,00	0,66	\$ 14.375,46			
		Rejilla sumidero transversal REO17	un	\$ 170.710,00	5,00	\$ 853.550,00			
		Mano de obra	Hc	\$ 20.253,00	4,00	\$ 81.012,00			
		Total costo directo				\$ 955.218,28			
		Total Construcción	Área	2,21		\$ 432.225,47			
		M15	M15: Zona dura en capa asfáltica de acceso y salida de estación de servicio, espesor 0,20 m.	Replanteo	m2	\$ 2.842,00			
Excavación manual general	m3			\$ 21.781,00	50,58	\$ 1.101.682,98			
Calzada en asfalto (incluye base y subbase)	m2			\$ 106.156,00	252,90	\$ 26.846.852,40			
Mano de obra	Hc			\$ 20.253,00	50,00	\$ 1.012.650,00			
Total costo directo						\$ 29.679.927,18			
Total Construcción	Área			252,90		\$ 117.358,35			
M16	M16: Muro en mampostería de ladrillo de 1,80 m de alto y 0,40 m de ancho.			Replanteo	m2	\$ 2.842,00	0,38	\$ 1.079,96	\$ 186.100,99
		Excavación manual general	m3	\$ 21.781,00	0,08	\$ 1.742,48			
		Pañete liso muros 1:4	m2	\$ 25.147,00	1,71	\$ 43.001,37			
		Muro divisorio en Bloque Estriado No. 5	m2	\$ 34.658,00	1,71	\$ 59.265,18			
		Mano de obra	Hc	\$ 20.253,00	4,00	\$ 81.012,00			
		Total costo directo				\$ 186.100,99			
		Total Construcción	Metros	0,95		\$ 195.895,78			
M17	M17: Caja de inspección eléctrica con tapa en concreto (1,05 x 1,05 m) espesor 0,05 m, profundidad 0,60 m aproximado..	Replanteo	m2	\$ 2.770,00	1,10	\$ 3.047,00	\$ 526.557,08	\$ 478.688,25	m2
		Excavación manual general	m3	\$ 21.781,00	0,66	\$ 14.375,46			
		concreto corriente grava común 3000 PSI	m3	\$ 422.939,00	0,06	\$ 25.376,34			
		Muro Bloque concreto estructural 9cm	m2	\$ 95.244,00	2,52	\$ 240.014,88			
		Placa en concreto 3000 PSI 10 cm malla elect	m2	\$ 111.114,00	1,10	\$ 122.225,40			
		Mano de obra	Hc	\$ 20.253,00	6,00	\$ 121.518,00			
		Total costo directo				\$ 526.557,08			
Total Construcción	Área	1,10		\$ 478.688,25					
M18	M18: Portón de 2 hojas de 4,20 m de largo y 1,20 m de alto con marco metálico en 2" y 6 travesaños horizontales internos en 1" en cada hoja anclado a dos (2) columnas de ferrocemento de diámetro 0,25 m de 1,50 m de alto c/u.	Replanteo	m2	\$ 2.770,00	0,05	\$ 138,50	\$ 1.668.300,11	\$ 1.668.300,11	un
		Excavación manual general	m3	\$ 21.781,00	0,01	\$ 217,81			
		Columna 40 cm X 30 CM	m	\$ 213.552,00	3,00	\$ 640.656,00			
		Tubo Estructural Redondo Negro 2" Esp 4MM	m	\$ 23.696,00	10,80	\$ 255.916,80			
		Tubo Estructural Redondo Negro 1 1/2" Esp 3 MM (6M)	m	\$ 14.495,00	25,20	\$ 365.274,00			
		Soldadura eléctrica de 3/32" 68 barras	Kg	\$ 51.151,00	2,00	\$ 102.302,00			
		Mano de obra	Hc	\$ 20.253,00	15,00	\$ 303.795,00			
Total costo directo				\$ 1.668.300,11					
Total Construcción	Unidad	1,00		\$ 1.668.300,11					
M19	M19: Zona dura de acceso en capa asfáltica con un espesor de 0,10 m.	Replanteo	m2	\$ 2.842,00	4,63	\$ 13.158,46	\$ 636.198,00	\$ 137.407,78	m2
		Excavación manual general	m3	\$ 21.781,00	0,46	\$ 10.019,26			
		Calzada en asfalto (incluye base y subbase)	m2	\$ 106.156,00	4,63	\$ 491.502,28			
		Mano de obra	Hc	\$ 20.253,00	6,00	\$ 121.518,00			
		Total costo directo				\$ 636.198,00			
		Total Construcción	Área	4,63		\$ 137.407,78			
		M20	M20: Camas en bloque pañetado de 0,60 m de alto, 1,20 m de ancho y 7,30 m de largo usadas como germinadores.	Replanteo	m2	\$ 2.842,00			
Excavación manual general	m3			\$ 21.781,00	1,75	\$ 38.116,75			
Muro en concreto 3000 PSI CM	m			\$ 136.147,00	36,40	\$ 4.955.750,80			
Pañete impermeabilizado muros 1:4	m2			\$ 33.888,00	36,40	\$ 1.233.523,20			
concreto corriente grava común 3000 PSI	m3			\$ 422.939,00	1,75	\$ 740.143,25			
Mano de obra	Hc			\$ 20.253,00	20,00	\$ 405.060,00			
Total costo directo						\$ 7.422.329,00			
Total Construcción	Área	17,50		\$ 424.133,09					
M21	M21: Jagüey o estanque con una profundidad promedio de 1,00 m.	Replanteo	m2	\$ 2.770,00	132,90	\$ 368.133,00	\$ 7.201.223,40	\$ 54.185,28	m2
		Excavación mecánica	m3	\$ 36.176,00	132,90	\$ 4.807.790,40			
		Mano de obra	Hc	\$ 20.253,00	100,00	\$ 2.025.300,00			
		Total costo directo				\$ 7.201.223,40			
		Total Construcción	Área	132,90		\$ 54.185,28			



PREDIO TCBG-3-063

16.4. PRESUPUESTO TRASLADO

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA									
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU									
3-063									
ANEXO	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del Ítem
T1	Dentro del área requerida se localiza parcialmente una enramada con toldo donde se desarrolla una actividad comercial correspondiente a venta de sandía, no obstante, esta no se incluye en el inventario ya que se considera puede trasladarse.	Mano de obra	Hc	\$ 20.744,00	20,00	\$ 414.880,00	\$ 456.368,00	\$ 456.368,00	un
		Herramienta menor	%		10,00	\$ 41.488,00			
		Total costo directo				\$ 456.368,00			
		Total Construcción			un	1,00			

16.5. 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)
Acacia Amarilla (D= 0.10-0.20 m)	\$ 8.558	\$ 68.460	\$ 285.250	\$ 745.455
Diomate (D= 0.10-0.20 m)	\$ 3.927	\$ 31.417	\$ 130.904	\$ 342.096
Guácimo (D= 0.10-0.20 m)	\$ 14.500	\$ 58.000	\$ 116.000	\$ 145.000
Gualanday (D= 0.20-0.40 m)	\$ 3.927	\$ 31.417	\$ 130.904	\$ 342.096
Limón (D= 0.10-0.20 m)	\$ 18.500	\$ 74.000	\$ 148.000	\$ 185.000
Naranja agrio (D= 0.10-0.20 m)	\$ 3.324	\$ 26.590	\$ 110.792	\$ 289.537
Mango (D= 0.20-0.40 m)	\$ 16.000	\$ 64.000	\$ 128.000	\$ 160.000
Palma areca (D= 0.10-0.20 m)	\$ 16.850	\$ 67.400	\$ 134.800	\$ 168.500
Palma coco (D= 0.20-0.40 m)	\$ 16.850	\$ 67.400	\$ 134.800	\$ 168.500
Samán (D= 0.10-0.20 m)	\$ 3.927	\$ 31.417	\$ 130.904	\$ 342.096
Samán (D= 0.20-0.40 m)	\$ 3.927	\$ 31.417	\$ 130.904	\$ 342.096
Samán (D>0.60 m)	\$ 3.927	\$ 31.417	\$ 130.904	\$ 342.096
Tulipán Africano (D= 0.10-0.20 m)	\$ 8.580	\$ 34.320	\$ 68.640	\$ 85.800

39

ESPECIE	DAP (0,10- 0,20 m)	DAP (0,21-0,40m)	DAP (0,40-0,60m)	DAP (> 0,61 m)
Limón (D= 0.10-0.20 m)	\$ 18.500	\$ 74.000	\$ 148.000	\$ 185.000
Naranja agrio (D= 0.10-0.20 m)	\$ 3.324	\$ 26.590	\$ 110.792	\$ 289.537
Mango (D= 0.20-0.40 m)	\$ 16.000	\$ 64.000	\$ 128.000	\$ 160.000
MANDARINO	\$ 15.400	\$ 61.600	\$ 123.200	\$ 154.000

ESPECIE	M2
PASTOS NATURALES	245,00
VEGETACIÓN NATIVA	492,00

Fuente: Estudio realizado por Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá, 2022.



PREDIO TCBG-3-063

16.6. PRESUPUESTO TRASLADO SERVICIOS PÚBLICOS

Contador Luz				
<i>Item</i>	<i>Cantidad</i>	<i>Unidad</i>	<i>Valor unitario</i>	<i>Subtotal</i>
Cuadrilla Electrica especializada	10	hr	\$ 66.997	\$ 669.970
Caja modever trifasica	1	un	\$ 135.000	\$ 135.000
Breaker riel	1	un	\$ 40.000	\$ 40.000
Boquillas de 1"	2	un	\$ 3.500	\$ 7.000
Tensor antifraude	4	un	\$ 5.500	\$ 22.000
Cable antifraude	10	m	\$ 14.500	\$ 145.000
Retiro acometida y medidor	1	un	\$ 186.547	\$ 186.547
Instalacion Medidor	1	un	\$ 29.407	\$ 29.407
Retiro de sellos	1	un	\$ 105.352	\$ 105.352
Sello	1	un	\$ 1.027	\$ 1.027
Instalacion de medidor	1	un	\$ 57.120	\$ 57.120
Total				\$ 1.398.423



PREDIO TCBG-3-063

16.7. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.

I. CALCULO ESTIMADO DE GASTOS

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

II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 456.368	traslado enramada
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 1.398.423	traslado contador enel
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	\$ 0,00	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE	\$ 1.854.791	

41

Bogotá, D.C., 17 de junio 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



PREDIO TCBG-3-063

**ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS
LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° TCBG-3-063**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 17 de junio de 2022, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato N° 68IF2C7748-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ.

SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN.

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO.

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ.

Actuó como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Valor Avalúo
1	TCBG-3-063	\$476.264.862

42

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

Terminado el análisis y obtenidas las conclusiones de estos estudios, fueron aprobados por dicho comité los avalúos anteriormente mencionados, se levantó la sesión, siendo la 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-3-063

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 evaluador
RAA AVAL-1014242133

43

PROYECTO DE CONCESIÓN

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

UNIDAD FUNCIONAL

3

CONTRATO No.:

APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016

PREDIO No.

TCBG-3-063

SECTOR O TRAMO

TUNEL COSTADO BOGOTÁ-JAIBANÁ

ABSC. INICIAL

VER ANEXO

ABSC. FINAL

VER ANEXO

MARGEN

Derecha

LONGITUD EFECTIVA

853,84

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

MARGARITA ROSA PABON GARCIA Y OTROS

CEDULA

39.610.629

DIRECCION / EMAIL.

3008108043/3187465653

DIRECCION DEL PREDIO

CAPEs

MATRICULA INMOBILIARIA

157-47319

CEDULA CATASTRAL

252900001000000010059000000000

VEREDA/BARRIO:

EL TRIUNFO

CLASIFICACION DEL SUELO

SUBURBANO

LINDEROS

LONGITUD

COLINDANTES

MUNICIPIO:

FUSAGASUGA

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

MIXTA

NORTE

p

VER ANEXO

DPTO:

CUNDINAMARCA

SUR

VER ANEXO

Predio requerido para:

TERCER CARRIL

TOPOGRAFIA

OCCIDENTE

VER ANEXO

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Acacia blanca (D= 0.10-0.20 m)	1		Un
Diomate (D= 0.10-0.20 m)	1		Un
Guácimo (D= 0.10-0.20 m)	3		Un
Gualanday (D= 0.20-0.40 m)	1		Un
Limón (D= 0.10-0.20 m)	3		Un
Naranja (D= 0.10-0.20 m)	1		Un
Mango (D= 0.20-0.40 m)	1		Un
Palma areca (D= 0.10-0.20 m)	2		Un
Palma coco (D= 0.20-0.40 m)	5		Un
Samán (D= 0.10-0.20 m)	12		Un
Samán (D= 0.20-0.40 m)	4		Un
Samán (D>0.60 m)	1		Un
Tulipán Africano (D= 0.10-0.20 m)	1		Un
Cobertura pasto natural	3336,78		m2
Cobertura vegetación nativa	8876,38		m2

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
N/A			
TOTAL AREA CONSTRUIDA			
DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS (Margarita Rosa Pabon Garcia CC 39.610.629)			
1	M1: Cerramiento con muro en piedra tallada con mortero de 1,10 m de altura y ancho de 0,42 m, en parte superior con cerca en postes de concreto separados cada 2 m de 7 hilos de alambre de púas.	2,52	m
2	M2: Muro en piedra tallada con mortero de 1,30 m de altura y un ancho de 0,56 m.	2,76	m
3	M3: Zona dura en concreto de 0,05 m de espesor.	1,53	m2
4	M4: Muro en piedra tallada con mortero de 1,60 m de altura y ancho de 0,56 m.	5,49	m
5	M5: Portón a una hoja con marco en ángulo metálico de 1" y figuras en trébol de 1/2", de 1,20 m largo y 1,50 m de alto, anclado a muro M4.	1	Un
6	M6: Zona dura en piedra tallada con mortero de 0,12 m de espesor.	13,54	m2
7	M7: Jardinera con cerramiento en muro de piedra tallada con mortero de 0,40 m de alto por 0,12 m de espesor.	4,17	m2
8	M8: Cerca viva en limón swinglea con 3 plantas por metro lineal.	47,10	m
9	M9: Cerca en postes de concreto separados cada 3,40 m con 4 hilos de alambre de púas y 1 hilo en alambre liso.	6,16	m
10	M10: Enramada con estructura en vigas y columnas metálicas con cerramiento en tejas de zinc, cubierta en teja de zinc y piso en tierra.	8,40	m2
11	M11: Cerca en postes de concreto separados cada 2 m con 7 hilos de alambre de púas.	1,06	m
		SI/NO	
	Tiene el Inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?	NO	
	Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	NO	
	Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	NO	
	Aplica Informe de análisis de Área Remanente?	NO	
	De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?	N/A	

FECHA DE ELABORACIÓN:

02/12/2021

Elaboró: Ing. OMAR DARIO LOZANO CUELLAR
M.P. 25222-336932 CND

Revisó y Aprobó:

Ing. ANDRÉS MARIANO GUILLEMO CANO
M.P. 25222-311877 CND

AREA TOTAL TERRENO

74675,72 m²

AREA REQUERIDA

12578,71 m²

AREA REMANENTE

0,00 m²

AREA SOBANTE

62097,01 m²

AREA TOTAL REQUERIDA

12578,71 m²

OBSERVACIONES:

*Del área total del predio (102349 m²), 27623,28 m² se encuentran en proceso de adquisición iniciado por la Concesión Autopista Bogotá Girardot con el código interno CABG-2-3-R-199, situación evidenciada en la EP No. 1030 del 13/09/2013 de la Notaría de Silvania (anotación N° 5 y 6 del FMI 157-47319) correspondiente a una compraventa parcial por parte de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI, no obstante, la compraventa inscrita en el folio fue invalidada por la Resolución No. 86 del 16/10/2013 de la Oficina de Registro Instrumentos Públicos de Fusagasugá. Posteriormente fue aclarada con la EP No. 70 del 03/02/2015 de la Notaría de Silvania, pero esta última no ha sido inscrita en el folio. Por tanto, para efectos de la gestión actual la mencionada área será catalogada como PASIVO PREDIAL, el insumo predial se elabora sobre el área requerida excluyendo el área determinada como pasivo predial.

*Conforme con lo anterior, el área total del predio se toma de la escritura pública No. 70 del 3 de febrero de 2015 de la notaría única de Silvania, por la cual se efectuó una venta parcial a la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI por un área de 27623,28 m², de un área inicial de 102349 m² que presentaba el predio denominado CAPEs, se declara el área restante en 74675,72 m².

*De acuerdo con la visita al predio, al frente de la construcción anexa M6 (zona dura) se encuentra un portón anclado a dos columnas en piedra tallada, sin embargo, no se relaciona en la ficha predial debido a que dicha construcción hace parte del inventario descrito en la EP No. 70 del 3 de febrero de 2015 de la notaría única de Silvania. Adicionalmente al frente de la construcción anexa M8 (cerca viva) se encuentra un muro con un medidor de energía empotrado No. medidor 120412406 de Enel Codensa S.A, dicho muro no se relaciona tampoco en el inventario por estar fuera del área requerida actual.

*Se incluye la totalidad de la construcción anexa M7 (jardinera) toda vez que se ve afectada su estabilidad por la intervención sobre el predio y parte de M4 (muro) el cual se encuentra contiguo a la jardinera.

*La dirección del predio se toma del certificado catastral.

*La vereda es tomada del certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación de Fusagasugá.

*Se establece la actividad económica como mixta debido a que en el predio hay residencia y comercio.

*El predio presenta una topografía mixta con 9601,83 m² en fuertemente quebrado y 2976,88 m² plana.

 Agencia Nacional de Infraestructura	 EXPRESS	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-185
		PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	001
		FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	UNIDAD FUNCIONAL	3
CONTRATO No.:	APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016	SECTOR O TRAMO	TUNEL COSTADO BOGOTÁ-JAIBANÁ
PREDIO No.:	TCBG-3-063	MARGEN	Derecha
ABSC. INICIAL	VER ANEXO	LONGITUD EFECTIVA	853,84
ABSC. FINAL	VER ANEXO		

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	MARGARITA ROSA PABON GARCIA Y OTROS	CEDULA	39.610.629	MATRICULA INMOBILIARIA	157-47319
		DIRECCION / EMAIL	3008108043/3187465653		
		DIRECCION DEL PREDIO	CAPES	CEDULA CATASTRAL	2529000100000001005900000000

VEREDA/BARRIO:	EL TRIUNFO	CLASIFICACION DEL SUELO	SUBURBANO	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	FUSAGASUGA			NORTE		VER ANEXO
DPTO.:	CUNDINAMARCA	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	MIXTA	SUR		VER ANEXO
Predio requerido para:	TERCER CARRIL	TOPOGRAFIA	MIXTA	ORIENTE		VER ANEXO
				OCCIDENTE		VER ANEXO

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Limon (D= 0.10-0.20 m)	4		Un
Naranja (D= 0.10-0.20 m)	6		Un
Mango (D= 0.10-0.20 m)	9		Un
Mandarino (D= 0.10-0.20 m)	12		Un

ITEM		DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
	N/A			
TOTAL AREA CONSTRUIDA				
ITEM DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS (Wilson Real Melo CC 79.448.038)				
18	M18: Portón de 2 hojas de 4,20 m de largo y 1,20 m de alto con marco metálico en 2" y 6 travesaños horizontales internos en 1½" en cada hoja, anclado a dos (2) columnas de ferrocemento de diámetro 0,25 m de 1,50 m de alto c/u.		1	Un
19	M19: Zona dura de acceso en capa asfáltica con un espesor de 0,10 m.		4,63	m2
20	M20: Camas en bloque paletado de 0,60 m de alto, 1,20 m de ancho y 7,30 m de largo usadas como germinadores.		17,50	m2
21	M21: Jagüey o estanque con una profundidad promedio de 1,00 m.		132,90	m2
			SI/NO	
	Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?		NO	
	Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?		NO	
	Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?		NO	
	Aplica Informe de análisis de Área Remanente?		NO	
	De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?		N/A	

FECHA DE ELABORACIÓN: 02/12/2021

Elaboró: Ing. OMAR DARIO LOZANO CUELLAR
M.P.: 25222-336937 CND

Revisó y Aprobó: Ing. ANDRÉS MAURICIO AGUIRRE CANO
M.P.: 25222-319866 CND

AREA TOTAL TERRENO	74675,72	m ²
AREA REQUERIDA	12578,71	m ²
AREA REMANENTE	0,00	m ²
AREA SOBANTE	62097,01	m ²
AREA TOTAL REQUERIDA	12578,71	m ²

OBSERVACIONES:

*Las construcciones anexas y especies relacionadas son propiedad del señor Wilson Real Melo con C.C. 79.448.038, número de contacto 3105795378, donde se desarrolla la actividad de comercio "Vivero Plantaciones Quinini".

*Se incluye en su totalidad la construcción anexa M21 (Jagüey), toda vez que se afecta su funcionalidad debido a la intervención sobre el predio, actualmente es usado en el vivero.

*Del área requerida 1, 69,41 m² hacen parte de la construcción anexa M21 (Jagüey), 8876,82 m² presentan cobertura vegetación nativa y 1978,32 m² presenta cobertura en pasto natural.

*Del área requerida 2, 8,43 m² hacen parte de una enramada (la cual no se relaciona en la ficha predial por estar fuera del área requerida), 8,40 m² corresponden a M10 (enramada), 4,63 m² corresponden a M19 (zona dura), 0,84 m² corresponde a una de las dos placas descritas como M12, 2,21 m² corresponden a la construcción anexa M14 (canal), 252,90 m² corresponden a M15 (zona dura), 1,10 m² corresponden a M17 (caja de inspección eléctrica), 1,60 m² hacen parte de M20 (camas germinadores) y 951,08 m² presenta cobertura en pasto natural (zona usada vivero).

*Del área requerida 3, 1,53 m² corresponden a la construcción anexa M3 (zona dura), 13,54 m² corresponde a M6 (zona dura), 0,52 m² corresponde a M7 (Jardinera) y 407,38 m² presenta cobertura en pasto natural.



PROYECTO

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA
BOGOTÁ - GIRARDOT

FICHA PREDIAL

TCBG-3-063

ANEXO FICHA PREDIAL: ABSICISAS

Eje de Abscisado	Abscisa Inicial	Abscisa Final	Longitud Efectiva
DERECHO	K004+695,21	K005+138,68	443,47
DERECHO	K006+146,71	K006+456,39	309,68
DERECHO	K006+459,89	K006+560,58	100,69
Longitud Efectiva Total			853,84

REVISÓ Y APROBÓ	ELABORÓ	OBSERVACIONES
 Ing. ANDRÉS MAURICIO AGUIRRE CANO M.P: 25222-319866 CND FECHA: 16-02-2022	 Ing. OMAR DARIO LOZANO CUELLAR M.P: 25222-336932 CND FECHA DE ELABORACIÓN: 02-12-21	



PROYECTO

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA
BOGOTÁ - GIRARDOT

FICHA PREDIAL

TCBG-3-063

ANEXO FICHA PREDIAL: ÁREAS Y LINDEROS

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 1

ÁREA REQUERIDA 1 10.924,55 m ² ABSCISA INICIAL K004+695,21 ABSCISA FINAL K005+138,68	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
	NORTE:	MARGARITA ROSA PABON GARCIA Y OTROS (MJ 1-39)	470,81 m
	ORIENTE:	YUDY LISETH AMAYA RODRIGUEZ Y OTROS (MJ 39-40)	22,00 m
	SUR:	MARGARITA ROSA PABON GARCIA Y OTROS (PASIVO PREDIAL) (MJ 40-69)	430,08 m
	OCCIDENTE:	INCO ahora AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI (MJ 69-1)	22,20 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 2

ÁREA REQUERIDA 2 1.231,19 m ² ABSCISA INICIAL K006+146,71 ABSCISA FINAL K006+456,39	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
	NORTE:	MARGARITA ROSA PABON GARCIA Y OTROS (PASIVO PREDIAL) (MJ 70-73)	305,66 m
	ORIENTE:	MARGARITA ROSA PABON GARCIA Y OTROS (PASIVO PREDIAL) (MJ 73-74)	6,06 m
	SUR:	MARGARITA ROSA PABON GARCIA Y OTROS (MJ 74-98)	308,10 m
	OCCIDENTE:	INCO ahora AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI (MJ 98-70)	1,06 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 3

ÁREA REQUERIDA 3 422,97 m ² ABSCISA INICIAL K006+459,89 ABSCISA FINAL K006+560,58	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
	NORTE:	MARGARITA ROSA PABON GARCIA Y OTROS (PASIVO PREDIAL) (MJ 99-103)	101,34 m
	ORIENTE:	YUDY LISETH AMAYA RODRIGUEZ Y OTROS (MJ 103-104)	2,52 m
	SUR:	MARGARITA ROSA PABON GARCIA Y OTROS (MJ 104-112)	101,69 m
	OCCIDENTE:	MARGARITA ROSA PABON GARCIA Y OTROS (PASIVO PREDIAL) (MJ 112-99)	6,24 m

REVISÓ Y APROBÓ

Ing. ANDRÉS MAURICIO AGUIRRE CANO
M.P: 25222-319866 CND

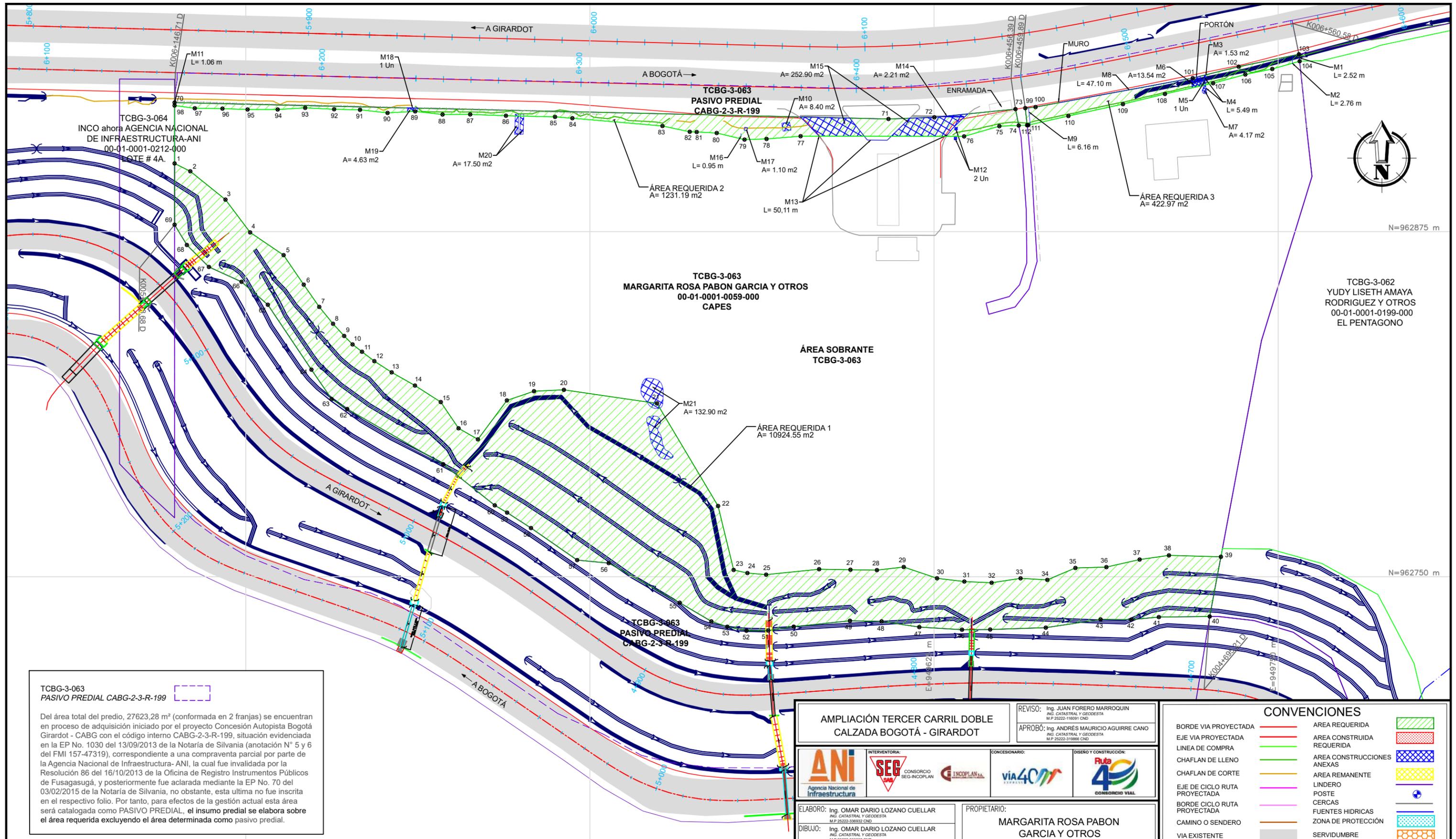
ELABORÓ

Ing. OMAR DARIO LOZANO CUELLAR
M.P: 25222-336932 CND

OBSERVACIONES

FECHA: 16-02-2022

FECHA DE ELABORACIÓN: 02-12-21



TCBG-3-063 PASIVO PREDIAL CABG-2-3-R-199

Del área total del predio, 27623,28 m² (conformada en 2 franjas) se encuentran en proceso de adquisición iniciado por el proyecto Concesión Autopista Bogotá Girardot - CABG con el código interno CABG-2-3-R-199, situación evidenciada en la EP No. 1030 del 13/09/2013 de la Notaría de Silvania (anotación N° 5 y 6 del FMI 157-47319), correspondiente a una compraventa parcial por parte de la Agencia Nacional de Infraestructura- ANI, la cual fue invalidada por la Resolución 86 del 16/10/2013 de la Oficina de Registro Instrumentos Públicos de Fusagasugá, y posteriormente fue aclarada mediante la EP No. 70 del 03/02/2015 de la Notaría de Silvania, no obstante, esta última no fue inscrita en el respectivo folio. Por tanto, para efectos de la gestión actual esta área será catalogada como PASIVO PREDIAL, el insumo predial se elabora sobre el área requerida excluyendo el área determinada como pasivo predial.

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

REVISÓ: Ing. JUAN FORERO MARROQUIN
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-336932 CND

APROBÓ: Ing. ANDRÉS MAURICIO AGUIRRE CANO
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-338866 CND

INTERVENCIÓN: **ANI** (Agencia Nacional de Infraestructura) **SEG** (CONSORCIO SEG-INCOPLAN) **INCOPLAN** (CONSORCIO INCOPLAN)

CONCESIONARIO: **VIA 400** (CONSORCIO VIAL)

DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN: **Ruta 4** (CONSORCIO VIAL)

ELABORÓ: Ing. OMAR DARIO LOZANO CUELLAR
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-336932 CND

DIBUJO: Ing. OMAR DARIO LOZANO CUELLAR
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-336932 CND

PROPIETARIO: **MARGARITA ROSA PABON GARCIA Y OTROS**

CONVENCIONES

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

CUADRO DE AREAS (M²)

ÁREA REQUERIDA	ÁREA TOTAL	ÁREA CONST.	ÁREA SOBR.	ÁREA REMAN.
12578.71 M ²	74675.72 M ²	0.00 M ²	62097.01 M ²	0.00 M ²

FECHA ELAB.: 02/12/2021

ESCALA: 1:1250

UNIDAD FUNCIONAL: 3

PLANO: 1 de 2

No. CATASTRAL: 252900001000000010059000000000

FICHA GRAFICA No. TCBG-3-063



E=949375 m

E=949500 m

N=962875 m

N=962750 m

PUNTO	COORDENADAS		DISTANCIA
	NORTE	ESTE	
1	962899.70	949349.14	6.37
2	962896.85	949354.84	16.40
3	962886.59	949367.63	14.87
4	962874.72	949376.59	14.67
5	962866.49	949388.73	12.95
6	962855.80	949396.05	9.83
7	962847.74	949401.69	7.91
8	962841.62	949406.70	5.98
9	962837.21	949410.74	4.33
10	962834.14	949413.79	4.33
11	962831.49	949417.22	5.62
12	962828.10	949421.69	7.50
13	962824.03	949428.00	9.73
14	962819.24	949436.46	11.11
15	962813.27	949445.82	11.49
16	962803.77	949452.29	8.09
17	962799.77	949459.32	17.59
18	962813.86	949469.85	10.40
19	962817.20	949479.69	10.87
20	962817.69	949490.56	34.18
21	962812.77	949524.38	43.26
22	962775.62	949546.55	23.85
23	962752.46	949552.22	5.13
24	962751.34	949557.22	6.82
25	962750.75	949564.02	19.34
26	962752.72	949583.26	11.37
27	962752.54	949594.63	9.63
28	962752.39	949604.26	9.80
29	962753.53	949613.99	12.76
30	962749.43	949626.08	9.99
31	962748.26	949636.00	9.92
32	962747.82	949645.91	10.64
33	962749.42	949656.43	9.73
34	962748.87	949666.15	11.07
35	962753.18	949676.35	11.25
36	962753.49	949687.59	12.39
37	962756.23	949699.68	10.76
38	962757.74	949710.33	18.87
39	962757.22	949729.19	22.00
40	962735.60	949725.13	18.47
41	962735.38	949706.66	10.02
42	962734.47	949696.69	11.17
43	962734.53	949685.51	20.13
44	962731.56	949665.60	20.23
45	962730.88	949645.38	10.23
46	962730.82	949635.15	15.53
47	962731.76	949619.64	13.84
48	962733.84	949605.96	11.51
49	962734.05	949594.45	20.54
50	962731.91	949574.03	9.37
51	962730.51	949564.76	7.91
52	962730.45	949556.85	7.10
53	962731.88	949549.90	6.11
54	962733.84	949544.11	13.33
55	962740.59	949532.62	29.51
56	962754.93	949506.83	11.52
57	962756.04	949495.36	20.38
58	962767.64	949478.61	10.32
59	962773.23	949469.93	5.20
60	962775.86	949465.45	23.93
61	962790.75	949446.73	40.21
62	962810.75	949411.84	6.69
63	962814.35	949406.20	12.95
64	962825.01	949398.84	28.34
65	962848.51	949383.02	12.67
66	962856.82	949373.46	13.01
67	962862.20	949361.61	11.29
68	962870.16	949353.61	8.59
69	962877.50	949349.14	22.20
1	962899.70	949349.14	

ÁREA REQUERIDA 1 = 10924.55 m2

PUNTO	COORDENADAS		DISTANCIA
	NORTE	ESTE	
70	962921.74	949349.15	259.38
71	962915.81	949608.46	16.65
72	962916.40	949625.10	29.63
73	962919.38	949654.58	6.06
74	962913.44	949655.77	7.05
75	962913.20	949648.72	13.33
76	962909.50	949635.92	59.39
77	962909.56	949576.53	12.40
78	962908.57	949564.17	8.01
79	962908.34	949556.16	10.37
80	962910.71	949546.07	7.29
81	962911.08	949538.78	2.52
82	962911.17	949536.26	10.13
83	962913.26	949526.35	32.84
84	962916.09	949493.63	6.31
85	962916.57	949487.33	17.83
86	962916.98	949469.51	13.00
87	962917.45	949456.51	10.04
88	962917.42	949446.47	10.01
89	962918.55	949436.52	10.03
90	962918.00	949426.51	10.08
91	962919.12	949416.49	9.40
92	962919.32	949407.09	10.53
93	962919.83	949396.57	10.01
94	962919.24	949386.58	10.93
95	962919.24	949375.65	9.13
96	962919.56	949366.53	10.05
97	962919.67	949356.48	7.40
98	962920.68	949349.15	1.06
70	962921.74	949349.15	

ÁREA REQUERIDA 2 = 1231.19 m2

PUNTO	COORDENADAS		DISTANCIA
	NORTE	ESTE	
99	962919.74	949658.13	3.77
100	962920.12	949661.88	58.05
101	962930.62	949718.97	17.20
102	962934.75	949735.66	22.33
103	962939.23	949757.54	2.52
104	962936.72	949757.80	10.33
105	962933.92	949747.86	10.01
106	962931.91	949738.06	12.11
107	962928.74	949726.37	17.92
108	962924.87	949708.87	15.69
109	962921.18	949693.62	20.28
110	962916.89	949673.80	15.00
111	962913.55	949659.17	0.35
112	962913.54	949658.82	6.24
99	962919.74	949658.13	

ÁREA REQUERIDA 3 = 422.97 m2

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT		REVISÓ: Ing. JUAN FORERO MARROQUIN ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25222-11601 CND	CONVENCIONES																																								
		APROBÓ: Ing. ANDRÉS MAURICIO AGUIRRE CANO ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25222-31886 CND																																									
		<table border="0"> <tr> <td>BORDE VIA PROYECTADA</td><td></td> <td>ÁREA REQUERIDA</td><td></td> </tr> <tr> <td>EJE VIA PROYECTADA</td><td></td> <td>ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA</td><td></td> </tr> <tr> <td>LINEA DE COMPRA</td><td></td> <td>ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS</td><td></td> </tr> <tr> <td>CHAFLAN DE LLENO</td><td></td> <td>ÁREA REMANENTE</td><td></td> </tr> <tr> <td>CHAFLAN DE CORTE</td><td></td> <td>LINDERO</td><td></td> </tr> <tr> <td>EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA</td><td></td> <td>POSTE</td><td></td> </tr> <tr> <td>BORDE CICLO RUTA PROYECTADA</td><td></td> <td>CERCAS</td><td></td> </tr> <tr> <td>CAMINO O SENDERO</td><td></td> <td>FUENTES HIDRICAS</td><td></td> </tr> <tr> <td>VIA EXISTENTE</td><td></td> <td>ZONA DE PROTECCIÓN</td><td></td> </tr> <tr> <td></td><td></td> <td>SERVIDUMBRE</td><td></td> </tr> </table>		BORDE VIA PROYECTADA		ÁREA REQUERIDA		EJE VIA PROYECTADA		ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA		LINEA DE COMPRA		ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS		CHAFLAN DE LLENO		ÁREA REMANENTE		CHAFLAN DE CORTE		LINDERO		EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA		POSTE		BORDE CICLO RUTA PROYECTADA		CERCAS		CAMINO O SENDERO		FUENTES HIDRICAS		VIA EXISTENTE		ZONA DE PROTECCIÓN				SERVIDUMBRE	
BORDE VIA PROYECTADA				ÁREA REQUERIDA																																							
EJE VIA PROYECTADA		ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA																																									
LINEA DE COMPRA		ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS																																									
CHAFLAN DE LLENO		ÁREA REMANENTE																																									
CHAFLAN DE CORTE		LINDERO																																									
EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA		POSTE																																									
BORDE CICLO RUTA PROYECTADA		CERCAS																																									
CAMINO O SENDERO		FUENTES HIDRICAS																																									
VIA EXISTENTE		ZONA DE PROTECCIÓN																																									
		SERVIDUMBRE																																									
ELABORO: Ing. OMAR DARIO LOZANO CUELLAR ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25222-33693 CND DIBUJO: Ing. OMAR DARIO LOZANO CUELLAR ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25222-33693 CND		PROPIETARIO: MARGARITA ROSA PABON GARCIA Y OTROS																																									
CUADRO DE AREAS (M2)			FECHA ELAB.: 02/12/2021	UNIDAD FUNCIONAL: 3																																							
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST:	ÁREA SOBR:	ÁREA REMAN:																																							
12578.71 M2	74675.72 M2	0.00 M2	62097.01 M2	0.00 M2																																							
			ESCALA: -	PLANO: 2 de 2																																							
			No. CATASTRAL 252900001000000010059000000000 FICHA GRAFICA No. TCBG-3-063																																								