



PRUEBA DE ENTREGA
Inter Rapidisimo S.A
NIT: 800251569-7

Fecha y hora de Admisión: 02/27/2026
Tiempo estimado de entrega : 3/2/2026 6:00:00 PM
Guia de Transporte / Servicio:
NOTIFICACIONES

NUMERO DE GUIA
PARA SEGUIMIENTO

700185590827

Valor cobrar al destinatario
al momento de entregar
0

DESTINO

CHIA / CUNDINAMARCA

DESTINATARIO

**INZIGNIA CONTRUCTION S.A ANTES
CSS CONSTRUCTORES**

Dirección : VE AUTOPISTA NORTE , .KM 21 INTERIOR,
OLIMPICA
Correo : notificaciones@inzigna.construction
Tel : 3183230912
CC :6016671030
Cod. postal :2500

REMITENTE

**AGENCIA NACIONAL DE
INFRAESTRUCTURA ANI**

Dirección : KR 16 A # 137 - 80 ,BARRIO CONTADOR ,TERCER
PISO
Correo : AUXILIARCOMPROMISOLEGAL2@GMAIL.COM
Tel : 3118214328
NI : 9015807961
Ciudad : BOGOTA / CUNDINAMARCA

Peso : 1 Dica Contener DOCUMENTOS
Numero Piezas 1
Vir. Comercial 45,000

Vir. Flete 80,000 Vir. Imp otros Conceptos 0
Vir. Sobre flete 900 Forma de pago Contado
Vir. Otros Conceptos 0

**Valor Total
80,900**

Observaciones de Admisión :VERIFICADO 54 FOLIOS

CONTRATO

MENSAJERÍA EXPRESA: (Ley 1369/09 y Res. 3038/11) Envíos hasta 5 Kilos - El Remitente y/o Destinatario o quien actúa en su nombre con el uso del servicio: ACEPTA las condiciones del contrato publicado en www.interrapidisimo.com o punto de venta. DECLARA que el envío no contiene dinero efectivo, joyas, valores negociables u objetos prohibidos por ley. El valor comercial declarado es el que se asumirá en caso de siniestro. AUTORIZO notificaciones por medio de llamadas y/o mensajes de datos y el tratamiento de mis datos personales (Ley 1581) según política publicada en la página web. AUTORIZO recibir la prueba de admisión y de entrega por medio electrónico. / AUTORIZO a INTER RAPIDÍSIMO para consultar y/o reportar en centrales de riesgo mi comportamiento financiero (Ley 1266), por no realizar el pago del servicio ALCOBRO (pago contra entrega) y costos asociados.

GESTION DE ENTREGA O DEVOLUCIÓN

1 - Entrega Exitosa	3 - Direccion Errada	5 - Rehusado
2 - Desconocido	4 - No Reclamo	6 - No Reside
7 - Otros		

No Gestión	Fecha 1er Intento Gestion			
1	02	03	2026	11:48
No Gestión	Fecha 2do Intento Gestion			
0	00	00	00	00

RECIBIDO POR:

No Identificación : 832006599
DIANA HERNANDEZ

X

No Firma

Mensajero

**PAMI CARMENZA ARANGO RPL ID
6843**

Observaciones:

Soporte adicional de entrega



www.interrapidisimo.com - PQR'S servicioclientedocumentos@interrapidisimo.com Casa Matriz Bogotá D.C.
Carrera 30 # 7 - 45 / Centro Logístico Bogotá D.C. Calle 18 # 65a - 03 - PBX 5605000 Cel: 323 2554455
44f4e09a-e2bb-4cde-9560-af56788aba10

No. 700185590827

Prueba de Entrega
Digitalización Automática



RUTA **BOG**
CASILLA **16**
PUERTA **C-23**

Contáctanos



GUÍA : 700185590827



FECHA ADMISIÓN: 27/02/2026 09:53

DE:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI KR 18 A # 137 - 80 ,BARRIO CONTADOR, TERCER PISO BOGOTA / CUNDINAMA COD.VTA: 14207 COD.POSTAL: 110121180
	PARA:
	INZIGNIA CONSTRUCTION S.A ANTES CSS CONSTR VE AUTOPISTA NORTE , KM 21 INTERIOR OLIMPICA COD.POSTAL: 2500 BOLESALEN PESO: 1 KG OBS: VERIFICADO 54 FOLIOS CHIA / CUNDINAMARCA

Valor a Cobrar: \$ 0
CONTADO



NODO	Zona PAMI	Zona Ant.
Satélite	Zona Domi	Manzana

WWW.interrapidísimo.com
700185590827

Reimpreso Por pas14207bogota
27/02/2026 09:54



CONCESIONARIA RUTA BOGOTÁ NORTE S.A.S
Fecha y hora: Martes 2 Febrero 2026 14:14:27
Destinatario: Leidy Ruth Moreno Martínez
Remitente:

Procesado por: Estefana Ramos Ivarez
Asunto: Notificación de Oferta Por Aviso

CRBN-AUI-005

Bogotá D.C., 03 de febrero de 2026

Señores:

INZIGNIA CONSTRUCTION S.A. antes **CBS CONSTRUCTORES S.A.**

NIT 832.006.599-5

ATN.: SR. JORGE ALEJANDRO GONZÁLEZ GÓMEZ

No CC: 80.503.799

Representante Legal

Predio denominado Lote Puyana – La Floresta

AK 45 235 51 (DIRECCIÓN CATASTRAL)

Bogotá D.C.

Dirección del domicilio principal:

Aut Norte Km 21 In Olímpica.

Chía- Cundinamarca



Referencia: Contrato de Concesión celebrado bajo el esquema de APP No. 001 del primero (1) de abril de 2022, para la financiación, elaboración de estudios y diseños definitivos, gestión ambiental, gestión predial, gestión social, construcción, rehabilitación, mejoramiento, operación y mantenimiento del corredor **PROYECTO ACCESOS NORTE FASE II** – Concesionaria Ruta Bogotá Norte S.A.S.

Asunto: **NOTIFICACIÓN POR AVISO** de la Oferta de Compra No. CRBN-OFER-033 del 04 de noviembre del 2025, del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20290121, por el cual dispone la necesidad de adquirir un área de terreno ubicada en las Abscisas Inicial: K 04+828,50 I- Final: K 04+834,94 I localizado en el margen Izquierda del Proyecto vial ACCESOS NORTE FASE II, Unidad Funcional 3 del predio denominado Lote Puyana – La Floresta, identificado con Cédula Catastral No. 11001019113600420005000000000, código CHIP No. AAA0142WAWW y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20290121 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, ubicado en la AK 45 235 51 (DIRECCIÓN CATASTRAL), en la Ciudad de Bogotá D.C. (ANF2-03-057A).

Respetado Señor:

En razón a que mediante citación Número CRBN-CIT-023 de fecha 04 de noviembre del 2025, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno, cultivos y especies, ubicadas entre las abscisa inicial K 04+828,50 I- Final: K 04+834,94 I localizado en el margen Izquierdo, proyecto vial ACCESOS NORTE FASE II, Unidad Funcional 3, y teniendo en cuenta que la citación fue radicada en la oficinas principales de INZIGNIA CONSTRUCTION S.A ubicadas en Aut Norte Km 21 In Olímpica, el día 15 de enero de 2026, y que a la fecha no se ha podido surtir la notificación personal.

Se procede a efectuar la **NOTIFICACIÓN POR AVISO** dando aplicabilidad al inciso 1º del Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo así:



AVISO

LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, a través de la **CONCESIONARIA RUTA BOGOTÁ NORTE S.A.S.**, expidió la Oferta de Compra No. CRBN-OFER-033 de fecha 04 de noviembre del 2025 por medio de la cual se dispone la adquisición de una zona de terreno ubicada en las siguientes **abscisa inicial K 04+828,50 I-Final: K 04+834,94 I** localizado en la margen izquierda del proyecto vial **ACCESOS NORTE FASE II, Unidad Funcional 3, del predio denominado "Lote Puyana – La Floresta"** ubicado en la AK 45 235 51 (DIRECCIÓN CATASTRAL) de la Ciudad de Bogotá D.C. (Cundinamarca), identificado con Cédula Catastral 110010191113600420005000000000, código CHIP No. AAA0142WAWW y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20290121 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte.

Contra la Oferta de Compra no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 4 del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, y el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Es de indicar que en el oficio de Citación Número CRBN-CIT-023 de fecha 04 de noviembre del 2025, emitido por la Concesionaria Ruta Bogotá Norte S.A.S., se les informo las condiciones de modo, tiempo, y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

De igual manera se advierte que la notificación se considera surtida al finalizar **el día siguiente de la entrega de este aviso en el lugar de destino.**

Acompaño para su conocimiento copia de la Oferta de Compra No. CRBN-OFER-033 de fecha 04 de noviembre del 2025, Copia de la Ficha Técnica Predial No. ANF2-03-057A, Copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C., de fecha 08 de agosto de 2025, Copia del Plano Topográfico de la Faja de terreno a adquirir y la Normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,

JUAN MANUEL MARIÑO MALDONADO
Representante Legal
CONCESIONARIA RUTA BOGOTÁ NORTE S.A.S.

Actuando en calidad de delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**

Anexos: Los enunciados en este oficio:

- Copia Ficha predial.
- Copia Plano Predial.
- Copia del Avalúo Comercial con Comité Técnico del área requerida.
- Copia de las Normas que regulan la adquisición predial por motivos de utilidad pública.
- Certificado del uso del suelo.

C.C. N/A.

Elaboró: L.G.B.O. - Coordinadora Técnico Predial.

Revisó: E.R.A. - Coordinadora Jurídico Predial.

Aprobó: H.R.H.A. – Director Jurídico.





CONCESIONARIA RUTA BOGOTÁ NORTE S.A.S.
Fecha y hora: Martes 4 Noviembre 2025 11:19:01
Destinatario: Leidy Ruth Moreno Martinez
Remitente:

Procesado por: Estefano Ramos Ivarez
Asunto: Oferta Formal de Compra



Bogotá D.C., 04 de noviembre de 2025

Señores:

INZIGNIA CONSTRUCTION S.A. antes CSS CONSTRUCTORES S.A.

NIT 832.006.599-5

ATN.: SR. JORGE ALEJANDRO GONZÁLEZ GÓMEZ

No CC: 80.503.799

Representante Legal

Predio denominado Lote Puyana – La Floresta

AK 45 235 51(DIRECCIÓN CATASTRAL)

Bogotá D.C.

Dirección del domicilio principal:

Aut Norte Km 21 In Olímpica.

Chía- Cundinamarca

Referencia: Contrato de Concesión celebrado bajo el esquema de APP No. 001 del primero (1) de abril de 2022, para la financiación, elaboración de estudios y diseños definitivos, gestión ambiental, gestión predial, gestión social, construcción, rehabilitación, mejoramiento, operación y mantenimiento del corredor **PROYECTO ACCESOS NORTE FASE II** – Concesionaria Ruta Bogotá Norte S.A.S.

Asunto:

Oficio de Oferta Formal de Compra por el cual se dispone la necesidad de adquirir un área de terreno ubicada en las Abseizas Inicial: K 04+828,50 I- Final: K 04+834,94 I localizado en el margen izquierda del Proyecto vial ACCESOS NORTE FASE II, Unidad Funcional 3 del predio denominado Lote Puyana – La Floresta, identificado con Cédula Catastral No. 110010191113600420005000000000, código CHIP No. AAA0142WAWW y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20290121 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, ubicado en la AK 45 235 51 (DIRECCIÓN CATASTRAL), en la Ciudad de Bogotá D.C. (ANF2-03-057A).

Respetados Señores;

Como es de conocimiento general, la **Agencia Nacional de Infraestructura – ANI**, agencia nacional estatal de naturaleza especial creada por el Decreto No. 4165 del 3 de noviembre de 2011, mediante el cual se cambió la naturaleza jurídica y denominación del antes INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES – INCO, suscribió con la **CONCESIONARIA RUTA BOGOTÁ NORTE S.A.S.**, identificada con NIT 901.580.796-1, el Contrato de

Página 1 | 5



BOGOTÁ NORTE

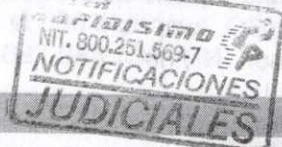
Concesión APP No. 001 de 2022, que tiene por objeto la financiación, elaboración de estudios y diseños definitivos, gestión ambiental, gestión predial, gestión social, construcción, rehabilitación, mejoramiento, operación y mantenimiento del corredor PROYECTO ACCESOS NORTE FASE II y que fue celebrado bajo el esquema de Asociación Público Privada, conforme lo dispuesto en la Ley 1508 de 2012, reglamentada por el Decreto 1467 de 2012, este último modificado por el Decreto 2043 de 2014, en el marco de la Política para el Desarrollo de Proyectos de Infraestructura de Transporte Sostenible: Quinta Generación de Concesiones bajo el Esquema de Asociación Público Privada – Concesiones del Bicentenario contenida en el Documento CONPES No. 4060 del 29 de noviembre de 2021.

En consecuencia, la **CONCESIONARIA RUTA BOGOTÁ NORTE S.A.S.** (en adelante la "Concesionaria"), de conformidad con lo establecido en el artículo 34° de la Ley 105 de 1993, al haber adquirido la obligación contractual de realizar la adquisición predial, actúa como delegataria, en nombre y representación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA –ANI**, para el desarrollo de la Gestión Predial del Proyecto de infraestructura de transporte modo carretero "ACCESOS NORTE FASE II" (en adelante el "Proyecto"), declarado de Utilidad Pública e Interés Social mediante Resolución ANI No. 20217020012625 del 30 de julio de 2021.

En virtud de lo expuesto, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, a través de esta sociedad Concesionaria por motivos de utilidad pública e interés social con destino al Proyecto vial requiere la adquisición de un área de terreno del predio identificado en el asunto, de conformidad con la descripción establecida en la Ficha Predial No. **ANF2-03-057A**, de la cual se anexa copia, correspondiente a **TREINTA PUNTO VEINTINUEVE METROS CUADRADOS (30,29 m²)**, la cual se encuentra debidamente delimitada y alinderada según los estudios y diseños del Proyecto, dentro de la abscisa Inicial **K 04+828,50 I** y Final **K 04+834,94 I**, de la Unidad Funcional 3 del Proyecto.

Así las cosas, el valor de la presente oferta corresponde al del Avalúo Comercial con Comité Técnico del predio **ANF2-03-057A** elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.** el 08 de agosto de 2025, en el monto de **DIECINUEVE MILLONES DOSCIENTOS TRES MIL OCHOCIENTOS SESENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$19.203.860,00)** debidamente discriminado en el informe de avalúo del área de terreno objeto de oferta.

Al respecto se informa que, el Avalúo Comercial con Comité Técnico del predio **ANF2-03-057A** 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 IGAC No. 620 de 2008, el Decreto Reglamentario 1420 de 1998, los artículos 23° y 37° de la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014; el cual, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 13° de la Ley 9 de 1989, se anexa, destacándose que el mismo incluye la explicación de la metodología utilizada para la determinación del valor de esta oferta.





El Avalúo Comercial, tendrá una vigencia de un (1) año contado desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante, según lo dispuesto en el artículo 9° de la Ley 1882 de 2018 por el cual se modificó el parágrafo 2 del artículo 24° de la Ley 1682 de 2013.

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, una vez notificada la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de negociación directa o enajenación voluntaria directa, en la cual, el propietario tendrá un término de **quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad**, bien sea aceptándola o rechazándola.

Por otra parte, en el artículo 25° de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10° de la Ley 1882 de 2018, también se determina que, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos **treinta (30) días hábiles después de la notificación 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.

A su turno, en los artículos 61° de la ley 388 de 1997 y artículo 25° de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10° de la Ley 1882 de 2018, se indica la obligatoriedad de 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; se entenderá que el propietario o poseedor del predio **renuncian a la negociación cuando:** (a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa; (b) dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo; o, (c) no suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la 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 9 de 1989.

Adicional a lo expuesto, valga resaltar que, el artículo 27° de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 11° de la Ley 1882 de 2018, regula la figura del "Permiso de Intervención Voluntario", según el cual:

"(...) Mediante documento escrito suscrito por la entidad y el titular inscrito en el folio de matrícula el poseedor regular o los herederos determinados del bien, podrá pactarse un permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación. El permiso será irrevocable una vez se pacte. Con base en el acuerdo de intervención suscrito, la entidad deberá iniciar el proyecto de infraestructura de transporte. Lo anterior, sin perjuicio de los derechos de terceros sobre el inmueble los cuales no surtirán afectación o detrimento alguno con el permiso de intervención voluntaria, así como el deber del responsable del proyecto de infraestructura de transporte de continuar con el proceso de enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial, según

corresponda. Parágrafo. En el proceso administrativo, en caso de no haberse pactado el permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación, dentro de los quince (15) días siguientes a la ejecutoria del acto administrativo que la dispuso, la entidad interesada solicitará a la respectiva autoridad de policía, la práctica de la diligencia de desalojo, que deberá realizarse con el concurso de esta última y con el acompañamiento de la Defensoría del Pueblo y/o el personero municipal quien deberá garantizar la protección de los Derechos Humanos, dentro de un término perentorio de cinco (5) días, de la diligencia, se levantará un acta y en ella no procederá oposición alguna (...)".

En virtud de lo anterior, y atendiendo lo establecido en el numeral 5.5 (a) del Apéndice 7 "Gestión Predial" del Contrato de Concesión, mediante el presente escrito, a su vez se solicita, su aceptación para suscribir un permiso de intervención voluntaria que facilite la ejecución de las obras del proceso constructivo del Proyecto, en concordancia con lo establecido por el citado artículo 27° de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 11° de la Ley 1882 de 2018.

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4 del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 13° de la Ley 9 de 1989, la notificación del presente acto se hará con sujeción a las reglas del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en sede administrativa.

En consecuencia, se comunica que contra el presente oficio no procede recurso alguno, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 61° de la Ley 388 de 1997 en concordancia con el inciso primero del artículo 13° de la Ley 9 de 1989 y el artículo 75° del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Igualmente, en cumplimiento del artículo 13° de la Ley 9 de 1989 en referencia, este oficio será inscrito en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación; como efecto de lo anterior, los inmuebles:

"quedarán fuera del comercio a partir de la fecha de la inscripción, y mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante esta prohibición serán nulos de pleno derecho".

A su vez, según se determina en el artículo 25° de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10° de la Ley 1882 de 2018, inscrita la oferta en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, los inmuebles

"no podrán ser objeto de ninguna limitación al dominio. El registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos".

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado para tal fin, para lo cual podrá dirigir su respuesta a la oficina del Proyecto vial ubicada en la Avenida Carrera 19 No. 95 - 20 oficina 1003 Edificio SIGMA en la ciudad de Bogotá D.C. y a la oficina del



Contratista EPC del Proyecto ubicada en la Calle 221 No. 51-97 en la ciudad de Bogotá D.C., o a las direcciones de correo electrónico:
inforutabogotanorte@crbn.com.co / correspondenciaccsn@ccsn.com.co.

Para su conocimiento, se acompañan como anexos de este oficio, copia de la Ficha Técnica Predial No. **ANF2-03-057A** y Plano Predial, copia del Avalúo Comercial con Comité Técnico del predio **ANF2-03-057A** elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C., copia del plano topográfico de la faja de terreno a adquirir, copia de la normatividad vigente que rige la materia y certificado del uso del suelo.

Cordialmente,

JUAN MANUEL MARIÑO MALDONADO

Representante Legal

CONCESIONARIA RUTA BOGOTÁ NORTE S.A.S.

Actuando en calidad de delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**

Anexos: Los enunciados en este oficio:

- Copia Ficha predial.
- Copia Plano Predial.
- Copia del Avalúo Comercial con Comité Técnico del área requerida.
- Copia de las Normas que regulan la adquisición predial por motivos de utilidad pública.
- Certificado del uso del suelo.

C.C. N/A.

Elaboró: L.G.B.O. - Coordinadora Técnico Predial.
Revisó: E.R.A. - Coordinadora Jurídico Predial.
Aprobó: H.R.H.A. - Director Jurídico. *α*





SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSF-F-185
PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	002
FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN: ACCESOS NORTE FASE II UNIDAD FUNCIONAL: 3

CONTRATO No.: CONTRATO DE CONCESIÓN No. 001 DE 2022

PREDIO No.: ANF2-03-057A

ABSC. INICIAL: K 04+828,50 | MARGEN LONGITUD EFECTIVA: Izquierda

ABSC. FINAL: K 04+834,94 | LONGITUD EFECTIVA: 0,00

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: INZIGNIA CONSTRUCCION S.A.

CEDULA: 832.006.599-5

DIRECCION / EMAIL: S/A

DIRECCION DEL PREDIO: AK 45 235 51

MATRICULA INMOBILIARIA: 50N-20290121

CEDULA CATASTRAL: 1.002019111380042000500000000

VEREDA/BARRIO:	UPL 7 (TORCA)/CASABLANCA	CLASIFICACION DEL SUELO:	URBANO	LINDEROS:	NORTE	LONGITUD:	COLINDANTES:
MUNICIPIO:	BOGOTÁ D.C.	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO:	LOTE URBANIZABLE NO URBANIZADO	SUR	ORIENTE		VER ANEXO DE LINDEROS
DPTO:	CUNDINAMARCA	TOPOGRAFIA:	0 - 7 % Plana	OCCIDENTE			VER ANEXO DE LINDEROS

Predio requerido para: MEJORAMIENTO Y AMPLIACION

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN	ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES							
TOTAL AREA CONSTRUIDA							
DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS							
TOTAL AREA CONSTRUIDA							

FECHA DE ELABORACIÓN: 01/03/2023

Elaboró: YURY CAROLINA TORRES TORRES TORO
M.P. N.º 25222-276478 CND

Revisó y Aprobó:

ÁREA TOTAL PREDIAL: 37.778,71 m²

ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO: 30,29 m²

ÁREA REMANENTE: 0 m²

TOTAL ÁREA REQUERIDA: 30,29 m²

ÁREA SOBRANTE: 37.748,42 m²

OBSERVACIONES:

- El predio tiene asociado el CHIP AA00142WAWW
- El campo de VEREDA/BARRIO fue diligenciado con la UPL (Unidades de planeamiento local) y barra información tomada del Decreto 555 DE 2021. Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.



PROYECTO

CO-CO-1CO406-PRD-PL-005

ACCESOS NORTE FASE II

Rev.0

Fecha Rev: 23/05/2023

ANEXO FICHA PREDIAL: ÁREAS Y LINDEROS

FICHA PREDIAL: ANF2-03-057A

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

ÁREA REQUERIDA	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (ml)
30,29	NORTE:	Del P1 al P13 con predio Catastral 110010191113600420005000000000 en propiedad de INZIGNIA CONSTRUCTION S.A (Mismo predio)	16,47 m
ABSCISA INICIAL K04+828,50	ORIENTE:	Del P13 al P15 con predio Catastral 110010191113600420005000000000 M.E. en propiedad de FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LAGOS DE TORCA	6,71 m
ABSCISA FINAL K04+834,94	SUR:	Del P15 al P23 con predio Catastral 110010191113600420005000000000 en propiedad de INZIGNIA CONSTRUCTION S.A (Mismo predio)	10,43 m
	OCCIDENTE:	Del P23 al P1 con predio Catastral 110010191113600420005000000000 en propiedad de INZIGNIA CONSTRUCTION S.A (Mismo predio)	1,30 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

ÁREA REQUERIDA	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (ml)
	NORTE:		
ABSCISA INICIAL	ORIENTE:		
ABSCISA FINAL	SUR:		
	OCCIDENTE:		



REVISÓ Y APROBÓ	ELABORÓ	OBSERVACIONES
	YURY CAROLINA TORRES TORRES TORO M.P N.º 25222-276478 CND	
FECHA: 04/04/2025	FECHA DE ELABORACIÓN: 4/04/2025	



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO ANF2-03-057A

CLASE DE INMUEBLE: URBANO – LOTE DE TERRENO

DIRECCIÓN: AK 45 235 51

BARRIO / URBANIZACIÓN: UPL 7 (TORCA)/ CASABLANCA
SUBA URBANO

MUNICIPIO: BOGOTÁ D.C.

DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA

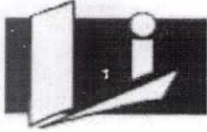
SOLICITANTE: CONCESIONARIA RUTA
BOGOTÁ NORTE S.A.S



BOGOTÁ D.C., 08 DE AGOSTO DE 2025

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO ANF2-03-057A

TABLA DE CONTENIDO

1. **INFORMACIÓN GENERAL**
 - 1.1. Solicitante
 - 1.2. Tipo de inmueble
 - 1.3. Tipo de avalúo
 - 1.4. Departamento
 - 1.5. Municipio
 - 1.6. Barrio o Urbanización
 - 1.7. Dirección del inmueble
 - 1.8. Abscisado de área Requerida
 - 1.9. Uso Actual Del Inmueble
 - 1.10. Uso Por Norma
 - 1.11. Información Catastral
 - 1.12. Fecha visita al predio
 - 1.13. Fecha del informe de avalúo
2. **DOCUMENTOS**
3. **INFORMACIÓN JURÍDICA**
 - 3.1. Propietario
 - 3.2. Título de adquisición
 - 3.3. Matrícula inmobiliaria
 - 3.4. Observaciones jurídicas
4. **DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**
 - 4.1. Delimitación del sector
 - 4.2. Actividad predominante
 - 4.3. Estratificación socio económica
 - 4.4. Vías importantes del sector
 - 4.5. Topografía
 - 4.6. Servicios públicos
 - 4.7. Servicios comunales
 - 4.8. Transporte
5. **REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**
6. **DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO**
 - 6.1. Ubicación
 - 6.2. Área del terreno
 - 6.3. Linderos
 - 6.4. Forma del lote

2



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

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



- 6.5. Frente
- 6.6. Fondo
- 6.7. Relación frente fondo
- 6.8. Vías de acceso al predio
- 6.9. Servicios públicos
- 6.10. Unidades fisiográficas
- 6.11. Estratificación
- 6.12. Áreas construidas
- 6.13. Características constructivas
- 6.14. Anexos, otras construcciones
- 6.15. Cultivos y especies

7. MÉTODOS VALUATORIOS

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

- 8.1. Relación de ofertas obtenidas
- 8.2. Depuración del mercado

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

- 9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa)

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

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

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

- 11.1. Costos de reposición
- 11.2. Depreciación (Fitto y Corvini)

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

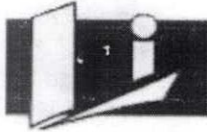
- 12.1. Soportes de valores de cultivos y especies

13. CONSIDERACIONES GENERALES

14. RESULTADO DE AVALÚO

15. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO ANF2-03-057A

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. SOLICITANTE: Concesionaria Ruta Bogotá Norte S.A.S
Fecha de solicitud: 12 de diciembre de 2024.
Fecha Solicitud de Actualización: 04 de agosto de 2025.
- 1.2. TIPO DE INMUEBLE: Lote de terreno.
- 1.3. TIPO DE AVALÚO: Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. DEPARTAMENTO: Cundinamarca.
- 1.5. MUNICIPIO: Bogotá D.C
- 1.6. BARRIO O URBANIZACIÓN: UPL 7 (Torca)/ CASABLANCA SUBA URBANO
- 1.7. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: AK 45 235 51.
- 1.8. ABCISADO DE ÁREA REQUERIDA: Abscisa inicial K 04+828,50 I y abscisa final K 04+834,94 I.
- 1.9. USO ACTUAL DEL INMUEBLE: Lote Urbanizable No urbanizado.
- 1.10. USO POR NORMA: Área Urbana Integral, Zona Industrial y de Servicios.
- 1.11. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula. Catastral actual	110010191113600420005000000000
CHIP	AAA0142WAWW
Área de terreno	76.513,20 m ²
Área de construcción	62,80 m ²
Avalúo Catastral Año 2024	\$ 18.644.224.000

Fuente: Certificado Catastral UAECB.

Nota: La documentación suministrada no registra valor catastral a la fecha de suscripción.

- 1.12. FECHA DE VISITA AL PREDIO: 08 de agosto de 2025.
- 1.13. FECHA DE INFORME DE AVALÚO: 23 de diciembre de 2024.
FECHA DE ACTUALIZACIÓN: 08 DE AGOSTO DE 2025.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Ficha Predial del PREDIO ANF2-03-057A, expedido el 04 DE ABRIL DE 2025.
- Certificado catastral, expedido el 17 de julio de 2024.
- Certificado de uso de suelo expedido el 28 de febrero de 2024.
- Estudios de títulos PREDIO ANF2-03-057A, expedido el 26 de julio de 2024.
- Alcance Estudio de Títulos, expedida el 04 de abril de 2025.
- Certificado de Tradición y libertad con numero de matrícula N° 50N-20290121, expedido el 03 de abril de 2025.
- Escrituras públicas:
 - Escritura Pública N° 457 expedida el 14 de Agosto de 2020.
 - Escritura Pública N° 138 expedida el 21 de Marzo de 1995.
 - Escritura Pública N° 214 expedida el 14 de Mayo de 1997.
 - Escritura Pública N° 1207 expedida el 15 de Julio de 2021.



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

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



PREDIO ANF2-03-057A

- Escritura Pública N° 1875 expedida el 12 de Diciembre de 2001.
- Escritura Pública N° 5757 expedida el 03 de Octubre de 1995.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIO: INZIGNIA CONSTRUCTION S.A. NIT: 832.006.599-5.

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Adquirió a título de APORTE A SOCIEDAD, como consta en la escritura Pública 1875 del 12 diciembre de 2001 protocolizada en la Notaría 2ª de Zipaquirá, acto registrado en anotación No.002 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20290121.

Mediante la Escritura Pública No. 3604 del 19 de noviembre de 2024, otorgada en la Notaría Segunda de Zipaquirá (Cundinamarca) e inscrita el 25 de noviembre de 2024 bajo el número 03180595 del Libro IX, la sociedad modificó su razón social, pasando de CSS CONSTRUCTORES S.A. a INZIGNIA CONSTRUCTION S.A., y adicionó la sigla INZIGNIA S.A

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50N-20290121.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con los actos registrados en el folio de matrícula inmobiliaria N° 50N-20290121 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte, se determina que sobre el inmueble objeto del presente estudio NO EXISTEN gravámenes y/o limitaciones al derecho de dominio.

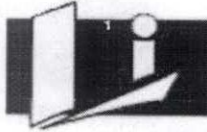
NOTA: El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

Fuente: Estudio de Títulos ANF2-03-057A.

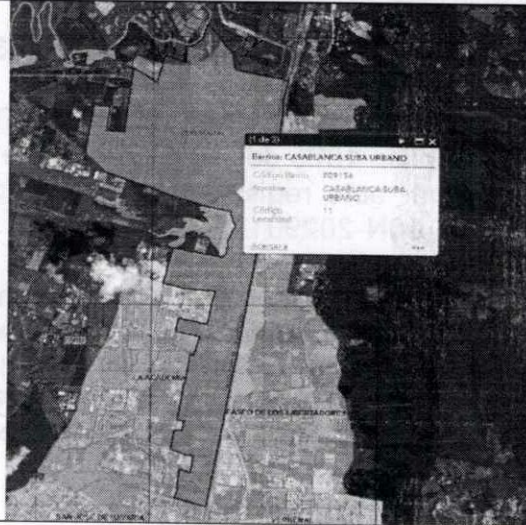


4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El predio donde se encuentra la franja de terreno está ubicado en el barrio Casablanca Suba Urbano, que hace parte de la UPL 07 Torca, se ubica geográficamente al norte del perímetro urbano de la ciudad de Bogotá D.C, cuya vía principal de escala metropolitana es la Avenida Paseo de los Libertadores.



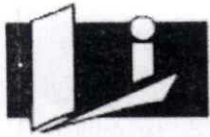
**LOCALIZACIÓN DEL BARRIO CASABLANCA
SUBA URBANO – BOGOTÁ D.C.**



Fuente: SINUPOT, Consulta: 04 de agosto de 2025,
<https://sinupot.sdp.gov.co/visor/#>

- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** El sector predominan los lotes urbanizables no urbanizados y urbanizados no construidos de grandes extensiones, en menor medida predominan usos comerciales de influencia zonal como concesionarios de vehículo y de recreación.
- 4.3. **ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:** De conformidad con la Ley 142 de 1994, el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial.
- 4.4. **VÍAS IMPORTANTES DEL SECTOR:** La Avenida Paseo de Los Libertadores es de influencia nacional dado que conecta al Distrito Capital con el norte y oriente del país, esta vía se encuentra pavimentada en general presenta buen estado, con dos calzadas de tres carriles cada una.
- 4.5. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía 0-7% Plana.
- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector presenta disponibilidad de servicios públicos básicos completos (acuoducto, energía, alcantarillado) y complementarios como redes de gas natural, teléfono e internet.
- 4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** El sector donde se encuentra ubicado el predio objeto de avalúo comercial cuenta con cercanía a sitios de interés como universidades, centros de recreación y centros comerciales.





PREDIO ANF2-03-057A

4.8. **TRANSPORTE:** El sector se ubica al norte del perímetro urbano de la ciudad de Bogotá, sobre la principal vía de conexión de la ciudad, por lo cual es de fácil acceso vehicular, al predio se puede acceder en servicio particular, público como taxis y el Sistema Integrado de Transporte Público de la ciudad, así como flotas intermunicipales, cuenta con una alta frecuencia de transporte debido a la cercanía con el terminal de transporte.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

5.1. **NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** De conformidad con el Decreto No. 555 de 2021 "Por el cual se adopta la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C." y el certificado de uso del suelo expedido por la Curaduría Urbana 1 de Bogotá, el predio donde se encuentra la franja objeto de avalúo hace parte del Plan de Ordenamiento Zonal "Lagos de Torca", por lo que se someterá a las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital No. 088 de 2017 y sus modificaciones. (Ver anexo 15.2 – Certificación uso del suelo).

Tratamiento Urbanístico: Consolidación.

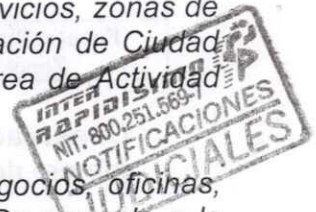
Uso del Suelo: Área Urbana Integral, Zona Industrial y de Servicios.

Art. 96, Área Urbana Integral: *"Es la que señala un determinado suelo urbano y o de expansión para proyectos urbanísticos que combinen armónicamente zonas de vivienda, zonas de comercio y servicios, zonas de industria y zonas dotacionales. Dentro del ámbito de aplicación de Ciudad Lagos de Torca se encuentran las siguientes Zonas del Área de Actividad Urbana Integral:*

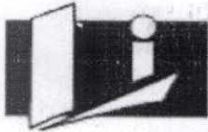
Zona Industrial y de Servicios: Zonas para centros de negocios, oficinas, industria, comercio y equipamientos de cualquier escala. De acuerdo a lo establecido en el numeral 4 del artículo 351 del Decreto Distrital 190 de 2004, los desarrollos industriales requerirán de la aprobación de la Secretaría Distrital de Ambiente: en todo caso, se deberá plantear por lo menos el 15% de su área útil en usos diferentes al residencial en primer piso, lo cual deberá quedar especificado en el plan parcial."

Art. 97, numeral 4: "En los Planes Parciales se definirán los usos específicos a desarrollar, de acuerdo con la normatividad vigente."

Art. 126, párrafo 1: "No obstante las delimitaciones definidas en el Plano No. 13 "Delimitación de Planes Parciales" del presente decreto, la Secretaría Distrital de Planeación - SDP podrá modificar las delimitaciones aquí establecidas con fundamento en los criterios contenidos en el artículo 2.2.4.1.4.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015".



7

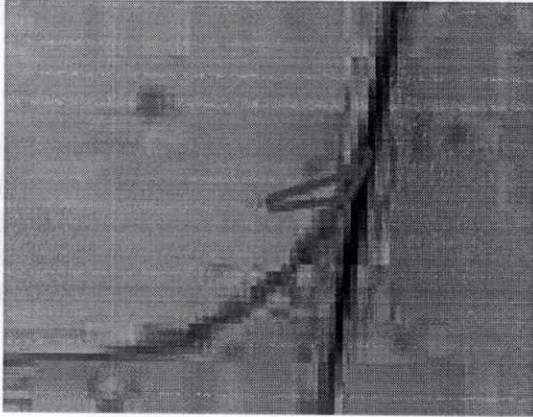
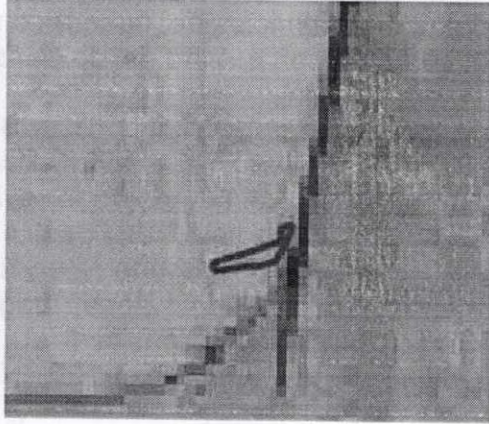




Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO ANF2-03-057A

Tratamiento Urbanístico	Uso del Suelo
	
 Consolidación con Densificación Moderada	 Zona Industrial y de Servicios
Fuente: Plano No. 11, Plan de Ordenamiento Zonal del Norte "Lagos de Torca".	Fuente: Plano No. 12, Plan de Ordenamiento Zonal del Norte "Lagos de Torca".

Observaciones: De conformidad con el concepto de uso del suelo del 28 de febrero de 2024 C-N° 24-1-0344:

"El predio objeto de consulta se encuentra delimitado en el Plan parcial N°. 27, en consecuencia es necesario que se consulte previamente ante la Secretaría Distrital de Planeación acerca del correspondiente manejo y tratamiento definido para el predio a la luz del respectivo plan".

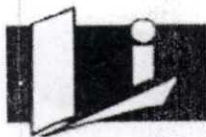
Realizada la consulta en la página web de la secretaria: <https://www.sdp.gov.co/gestion-territorial/planes-parciales-de-desarrollo/planes/plan-parcial-de-desarrollo-sauce-lagos-de-torca-ndeg-27>. El Plan Parcial presenta un desistimiento aceptado mediante Resolución 0846 de 2022.

Nota: La presente experticia valuatoria, considera que toda vez que el Plan Parcial No. 27 no se encuentra a la fecha aprobado y/o adoptado, su valuación está determinada de acuerdo con las condiciones físicas y la normatividad urbanística vigente para el predio objeto de estudio. Lo anterior, atendiendo a las disposiciones de la normatividad legal vigente y en especial a lo conceptualizado por parte del Instituto Geográfico Agustín Codazzi



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

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



PREDIO ANF2-03-057A

en fecha 15 de julio de 2020 (radicado 8002020EE4623-O1-F:5- A:0), en donde indica para efectos de definir una valuación de un área en Plan Parcial "este debe estar debidamente adoptado o aprobado, según lo establece el artículo 2.2.2.1.4.1.6 del decreto 1077 de 2015 y el artículo 29 del Decreto 2181 de 2006".

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN: Se trata de un predio ubicado en el barrio Casablanca Suba Urbano en el área urbana de la ciudad de Bogotá, predio medianero aproximadamente a 320 metros al norte de la calle 235, con influencia de la Avenida Paseo de los Libertadores, costado occidental.

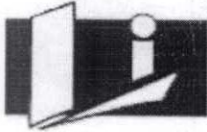


Fuente: Google Earth, Consulta: 04 de agosto de 2025.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	37.778,71 m ²
ÁREA REQUERIDA:	30,29 m ²
ÁREA REMANENTE:	0 m ²
ÁREA SOBRANTE:	37.748,42 m ²





ÁREA TOTAL REQUERIDA: 30,29 m²

Fuente: Ficha predial ANF2-03-057A.

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

LINDEROS	LONGITUD (m)	COLINDANTES
NORTE	16,47	Del P1 al P13 con predio Catastral 110010191113600420005000000000 en propiedad de CSS CONSTRUCTORES S.A (Mismo predio).
ORIENTE	6,71	Del P13 al P15 con predio Catastral 110010191113600420005000000000 M.E. en propiedad de FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LAGOS DE TORCA
SUR	10,43	Del P15 al P23 con predio Catastral 110010191113600420005000000000 en propiedad de CSS CONSTRUCTORES (Mismo Predio)
OCCIDENTE	1,30	Del P23 al P1 con predio Catastral 110010191113600420005000000000 en propiedad de CSS CONSTRUCTORES (Mismo Predio)

Fuente: Ficha predial ANF2-03-057A.

- 6.4. **FORMA DEL LOTE:** El predio objeto de avalúo presenta forma irregular.
- 6.4. **FRENTE:** La franja de terreno objeto de avalúo presenta 6,71 metros de frente aproximadamente.
- 6.5. **FONDO:** La franja de terreno objeto de avalúo 10,43 metros de fondo aproximadamente.
- 6.6. **RELACIÓN FRENTE FONDO:** Dado que la franja de terreno objeto de avalúo presenta una forma irregular, no es posible determinar la relación.
- 6.7. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por la Avenida Paseo de los Libertadores, de tipo metropolitana, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado y con dos calzadas de tres carriles en cada sentido.
- 6.8. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio objeto de avalúo no presenta acometidas, en todo caso el sector permite la disponibilidad a los servicios, energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, gas natural y telefonía.
- 6.9. **UNIDADES FISIOGRAFICAS:** La franja de terreno objeto de avalúo presenta las siguientes unidades fisiográficas:





UNIDAD FISIOGRAFICA	ÁREA (m ²)	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA
1	30,29	Plana 0-7%	Lote	Urbana Integral, Zona Industrial y de Servicios.

- 6.10. **ESTRATIFICACIÓN:** De conformidad con la Ley 142 de 1994, el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial.
- 6.12. **ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial a la fecha de visita no presenta construcciones principales.
- 6.13. **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** La franja objeto de adquisición predial a la fecha de visita no presenta construcciones principales.
- 6.12. **ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones anexas.
- 6.15. **CULTIVOS ESPECIES:** El predio objeto de adquisición predial al momento de visita no presenta cultivos y/o especies.

7. MÉTODO DE AVALÚO

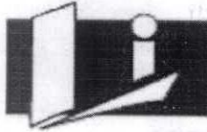
Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio se siguen los lineamientos normativos establecidos en el Decreto No. 1170 del 2015, el cual compila las disposiciones del decreto 1420 del 1998, y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 de 2008. Así mismo las Resoluciones IGAC 898 y 1044 de 2014 para proyectos de infraestructura de transporte.

7.1. 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.

7.2. 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



PREDIO ANF2-03-057A

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

Teniendo en cuenta que los predios objetos de estudio corresponden a terrenos en bruto, se procedió a realizar el ejercicio descrito dentro de la Resolución 620 del IGAC, específicamente el Artículo 15, dentro del cual se establece la fórmula para estimar el valor de un terreno en bruto partiendo del valor de un terreno urbanizado.

Se realiza la investigación indirecta de predios urbanizados comparables normativamente del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte. A continuación, se desarrolla el ejercicio de mercado inmobiliario realizado:

La franja objeto de avalúo se encuentra localizada en Área Urbana Integral, Zona Industrial y de Servicios. Cuyos usos son zonas para centros de negocios, oficinas, industria, comercio y equipamientos de cualquier escala.

12

En Consecuencia, se obtienen las siguientes ofertas las cuales se localizan en área de actividad de Comercio y Servicios:

Se obtienen los siguientes inmuebles en venta sobre el sector objeto de estudio:

ESTUDIO DE MERCADO COMERCIO Y SERVICIOS - BOGOTÁ										
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (M2)	AREA CONSTRUIDA (M2)	FUENTE	REGISTRO FOTOGRAFICO
1	320 5112363/ 3102453747	Antonio Castro	Bogota	Canaima	Carrera 19A# 195-36	\$ 7.500.000.000	1440,00	1732,00	Contacto	
2	3108529218/ 6016209214	Romero Serrano Inmobiliaria	Bogota	Canaima	KR 21 197 83	\$ 580.000.000	110,00	178,00	https://2.domus.la/file/property/Mjc4Mik1Mg==/MjQNDg=/NjgzMA==	
3	3202072776	Carlos	Bogota	Canaima	KR 21 196A 21	\$ 1.000.000.000	144,00	368,00	CAMPO	



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

Método de Comparación o de Mercado: Para determinar el valor de metro cuadrado de terreno urbanizado se realizó la investigación de mercado de inmuebles similares al del objeto proyectado, se encontraron tres ofertas representativas de usos comerciales localizados en el ámbito del POZ – Norte.

ESTUDIO DE MERCADO COMERCIAL BOGOTA											
ITEM	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	% NEG.	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
							ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)	ÁREA (m ²)	VALOR / m ²	VALOR TOTAL
1	Bogota	Canamima	Carrera 19A# 195-36	\$ 7.500.000.000	4%	\$ 7.200.000.000	1.440,00	\$ 2.353.889	1.732,00	\$ 2.200.000	\$ 3.810.400.000
2	Bogota	Canaima	KR 21 197 83	\$ 580.000.000	8%	\$ 533.600.000	110	\$ 2.585.455	178,00	\$ 1.400.000	\$ 249.200.000
3	Bogota	Canaima	KR 21 196A 21	\$ 1.000.000.000	4%	\$ 960.000.000	144	\$ 2.322.222	368,00	\$ 1.700.000	\$ 625.600.000

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA**9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:**

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



13

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

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR TERRENO/M2
1	Canamima	Carrera 19A # 195-36	\$ 2.353.889
2	Canaima	KR 21 197 83	\$ 2.585.455
3	Canaima	KR 21 196A 21	\$ 2.322.222
PROMEDIO			\$ 2.420.522
DESVIACION ESTÁNDAR			\$ 143.420
COEF DE VARIACION			5,93%
COEF DE ASIMETRÍA			1,638
LIMITE SUPERIOR			\$ 2.563.941,61
LIMITE INFERIOR			\$ 2.277.102



PREDIO ANF2-03-057A

Teniendo en cuenta el coeficiente de asimetría establecido, conforme a la resolución 620 de 2008: "Se tiene que existe asimetría positiva cuando el resultado tenga signo positivo en cuyo caso se debe entender que el valor asignable es superior al de la media aritmética". Así mismo, de acuerdo con el estudio de mercado realizado se adopta el valor del límite superior teniendo en cuenta el aprovechamiento normativo donde se localiza la franja objeto de avalúo respecto a los puntos de investigación de mercado, por lo cual se adopta el siguiente Valor de Terreno Urbanizado:

UNIDAD		VALOR
VTU	m ²	\$ 2.563.000

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad fisiográfica 1

Oferta 1: La oferta se localiza sobre la Carrera 19ª #195-36 a dos cuadras de San Andresito Norte y la Autopista Norte. Se trata de una bodega de 1.732 m² construidos sobre un terreno de 1.440 m²; bodega de triple altura con un solo espacio amplio, además presenta sector de tres pisos cada uno con oficinas, baños y cocina para la prestación de servicios. La oferta normativamente se localiza en tratamiento de consolidación con densificación moderada con área de actividad de comercio y servicios.

14

Oferta 2: La oferta se localiza sobre la Carrera KR 21 197 83, con cercanías a la autopista norte. Se trata de una bodega de 178 m² construidos sobre un terreno de 110 m²; cuenta con acceso de puerta vehicular, con espacio amplio, cuenta con acceso por vía interna. La oferta normativamente se localiza en tratamiento de renovación urbana con área de actividad de comercio y servicios.

Oferta 3: La oferta corresponde a un predio ubicado en la carrera 21 # 196A-21 a cercanía de la Autopista Norte por vía interna. Se trata de una casa con locales comerciales de 368 m² construidos sobre un terreno de 144 m² La oferta normativamente se localiza en tratamiento de renovación urbana con área de actividad de comercio y servicios.





10.3. EJERCICIOS RESIDUALES. MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL:

Aplicación del Art. 15 Resolución IGAC 620 de 2008.

Para la estimación del precio de un terreno en bruto, cuando por las condiciones del mercado no se pueda estimar directamente, se calculará partiendo del valor del terreno urbanizado, y se aplicará la siguiente fórmula:

$$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{Vtu}{1+g} - Cu \right\}$$

En donde:

% AU	Porcentaje área útil.
Vtu	Valor del terreno urbanizado.
g	Ganancia por la acción de urbanizar.
Cu	Costos de urbanismo.

Para la obtención del % de área útil sobre el terreno, se tiene en cuenta lo establecido por el Decreto Distrital 088 de 2017.

Para ello se parte del Área Bruta total del predio donde se localiza la franja de terreno requerida.

Para la estimación del Área Neta Urbanizable se obtienen las afectaciones conforme al Sistema de Reparto de Cargas Generales definidas por el Decreto y el cruce cartográfico del Plano No. 14 "Asignación de Suelos de Cargas Generales" estimando los Elementos de la Estructura Ecológica Principal y de la Infraestructura vial arterial.

Posteriormente se obtienen las Cesiones Públicas Obligatorias conforme a lo establecido en el Artículo 173, cruce cartográfico con el Plano No. 15 "Asignación de Suelo de Cargas Locales Prioritarias". Finalmente se tiene en cuenta el Control Ambiental establecido por el Artículo 39 parágrafo 3 y Artículo 40 parágrafo 2.

Conforme al procedimiento descrito, se obtiene el % de Área Útil de la totalidad del predio donde se localiza la franja de terreno requerida.





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO ANF2-03-057A

AREAS DE URBANISMO		
	% sobre A.B	Área m2
1. AREA BRUTA DE LOTE		76.513,27
2. RESERVAS PARA SISTEMAS GENERALES-AFECTACIONES	45,06%	34.477,16
a. RONDAS HIDRAULICAS DE CUERPOS DE AGUA Y ZMPA		21.112,70
b. AMENAZA ALTA POR INUNDACIÓN		71,48
e. MALLA VIAL ARTERIAL		13.292,98
3. AREA NETA URBANIZABLE m ²	54,94%	42.036,11
4. CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS	23,36%	17.872,72
a. CESION PARA PARQUES PÚBLICOS		9.127,92
Parque Lineal y Zonas Complementarias de Conectividad Ecologica (Carga Local)		9.127,92
b. CESIONES PARA EQUIPAMIENTOS COMUNALES PUBLICOS		4.247,91
d. CONTROL AMBIENTAL		4.496,89
5. ÁREA ÚTIL	31,58%	24.163,39

Nota: Algunas de las afectaciones y cesiones se sobreponen, es de aclarar que para la estimación se contabilizan las áreas diferenciadas.

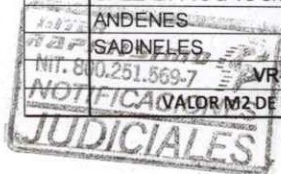
Nota 2: Si bien la franja de terreno corresponde a una franja de control ambiental, es de tener en cuenta que la misma hace parte de las cargas que debe asumir un propietario para el desarrollo y urbanización de su predio, no evidenciable a la fecha, por tal razón se considera que se trata de un área en bruto y su valoración se realiza tomando la información del predio matriz 50N-20290121 y CHIP AAA0142WAWW congruente con la base catastral disponible a la fecha.

El Valor de Terreno Urbanizado es obtenido del estudio de mercado inmobiliario desarrollado donde se adopta un valor de \$ 2.563.000 por m² de terreno urbanizado.

La Ganancia por Urbanizar en este sector de la capital y las condiciones del predio se estiman en un 20%.

Para los Costos de Urbanismo se realiza un presupuesto de las actividades de urbanismo que deben ejecutarse en el predio objeto de avalúo. Determinando así un valor de \$129.000 por m².

COSTOS UNITARIOS DE URBANISMO		
ITEM	DESCRIPCION	VR-UNIT (\$/M2)
I	PRELIMINARES	\$ 21.833,70
II	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS	
	ACUEDUCTO	\$ 3.607,82
	ALCANTARILLADO	\$ 7.569,25
	PLUVIAL	\$ 6.607,40
III	INSTALACIONES ELECTRICAS	\$ 42.752,67
IV	INSTALACIONES TELEFONICAS	\$ 13.536,89
V	INSTALACIONES GAS NATURAL	\$ 1.087,30
VI		
	Urb. PRIMARIO - Afirmado y Excavación a máquina	\$ 14.250,66
	CALZADA V3 a V8 en Asfalto	\$ 12.770,67
	ANDENES	\$ 3.515,73
	SADINELES	\$ 1.259,11
	VR-UNIT (\$/M2)	\$ 128.791
	VALOR M2 DE URBANISMO ADOPTADO	\$ 129.000



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

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



De acuerdo con la formula mencionada anteriormente, se procedió a realizar el cálculo del Valor de Terreno Bruto (V.T.B), el cálculo fue el siguiente:

EJERCICIO DE LOTEO	
V.T.B. = % AU { $\frac{VTU}{1 + G}$ - CU }	
% Área Útil	
	31,58%
Valor Terreno Urbanizado	\$ 2.563.000
Costos de Urbanismo	\$ 129.000
Ganancia por Urbanizar	20%
FÓRMULA	
Vtu / 1+ G	\$ 2.135.833
(Vtu / 1+ G) - CU	\$ 2.006.833
V.T.B	\$ 633.758
V.T.B ADOPTADO	\$ 634.000

Con base en lo descrito, se obtiene un valor de terreno para la franja objeto de avalúo de:

17

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD	VALOR
U.F. 1	Metro cuadrado m ²	\$ 634.000

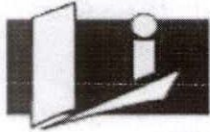


10.4. SERVIDUMBRES

La franja objeto de avalúo presenta servidumbres en el área de terreno requerida.

10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO ANF2-03-057A

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 215.

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

Construcciones Principales

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

Anexos Constructivos

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones tipificadas como anexos.

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

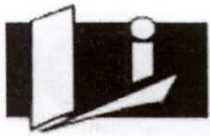
En el área a intervenir no cuenta con cultivos y/o especies al momento de la visita técnica.

18



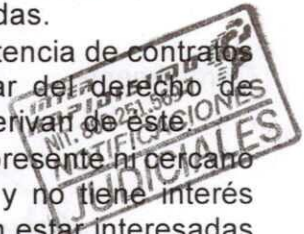
**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

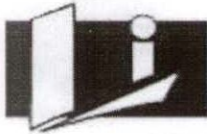
Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



13. CONSIDERACIONES GENERALES

- Al predio objeto de avalúo se accede por la Avenida Paseo de Los Libertadores, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado y con dos calzadas en cada sentido.
- En el sector donde se encuentra la franja objeto de avalúo se encuentran lotes urbanizables no urbanizados y urbanizados no construidos los cuales se deberán desarrollar mediante planes parciales.
- El predio presenta una topografía definida como plana (0-7%).
- El predio objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área de terreno requerida.
- La franja objeto de avalúo no presenta zonas de protección.
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1170/2015 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de este.
- 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.





14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
U.F.1	m2	30,29	\$634.000	\$ 19.203.860
TOTAL TERRENO				\$ 19.203.860
TOTAL AVALUO				\$ 19.203.860

TOTAL AVALÚO: DIECINUEVE MILLONES DOSCIENTOS TRES MIL OCHOCIENTOS SESENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$19.203.860,00).

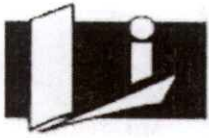
Bogotá, D.C., 08 de agosto de 2025.

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1014242133





15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



VISTA GENERAL



VISTA GENERAL





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO ANF2-03-057A

15.2 CERTIFICADO USO DEL SUELO

C- No 24-1-0344 ✓

Bogotá D.C., 28 de febrero de 2024

Señores
CONSORCIO CONSTRUCTOR SABANA NORTE - CCSN.
AIDA AMAYA MIRANDA
La Ciudad

REFERENCIA **CONCEPTO DE USO N° 24-1-0344**

Mediante el presente concepto se informa al peticionario del mismo, sobre el uso específico consultado de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollan (Artículo 2.2.6.1.3.1, Decreto 1197 de 2016).

ZONIFICACIÓN	
DIRECCIÓN ACTUAL: AK 45 235 51	CHIP: AAA0142WAWW
LOCALIDAD: SUBA	URBANIZACION/BARRIO: CASABLANCA SUBA URBANA
UPL: TORCA	Decreto: 555 de 2021 / Decreto 088 de 2017 / Decreto 425 de 2018
Área de Actividad: Urbana Integral / Zona Industrial y de servicios	Tratamiento: Consolidación
Suelo de Protección: Sistema hídrico	Actuación Estratégica: Lagos de Torca
Reserva Vial: Vía A-0	Rupi: 1851-48
Plan Parcial: N° 27	Amenaza: Inundación por Rompimiento y desbordamiento del Janilón.

Uso Solicitado: **USOS PERMITIDOS**

Este concepto no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas, este **NO CONSTITUYE LICENCIA**, ni legaliza o autoriza construcción, modificación o adecuación, refiriéndose únicamente a la posibilidad de implantar un uso mediante una licencia de construcción dada la ubicación del predio.

En cuanto a su consulta específica el predio presenta las siguientes características

1. El predio se encuentra al interior de la delimitación de la **Actuación Estratégica 1 – LAGOS DE TORCA** y conforme lo establece el artículo 481 del Decreto 555 de 2021 la actuación estratégica de "Lagos de Torca" se someterá a las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el Decreto 417 de 2019 y demás disposiciones que adicionen o complementen.
2. El predio esta traslapado con área del RUPI 1851-48 la cual se encuentra bajo la tutela de la Defensoría del Espacio Público entidad que deberá pronunciarse previa a la solicitud de cualquier tipo de Licencia Urbanística.
3. Una parte del predio se encuentra localizado en Área de Reserva Vial A-0 (**Avenida Paseo Los Libertadores**) por lo tanto y de acuerdo a lo establecido en el Artículo 222 del Decreto 088 de 2017 deberán cumplir con la totalidad de las siguientes condiciones para su manejo e intervención:

**a Se podrán acoger al uso de servicios a empresas e inmobiliarios de escala urbana - oficinas especializadas de finca raíz, con el fin de realizar el mercadeo de los productos inmobiliarios generados al interior de Ciudad Lagos de Torca, siempre que dicho uso se desarrolle en estructuras desmontables metálicas, de madera o similares, y cumplan las normas vigentes de sismoresistencia, espacio público referido a andenes, arrejardines, cupos de parqueo establecidas en este Decreto.*

1



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

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



C- No 24-1-0344

b. Deberá contar con el correspondiente Estudio de Demanda y Atención de Usuarios cuando el acceso vehicular al predio se haga desde vías de la malla vial arterial de acuerdo al numeral 3 literal a del artículo 182 del Decreto Distrital 190 de 2004.

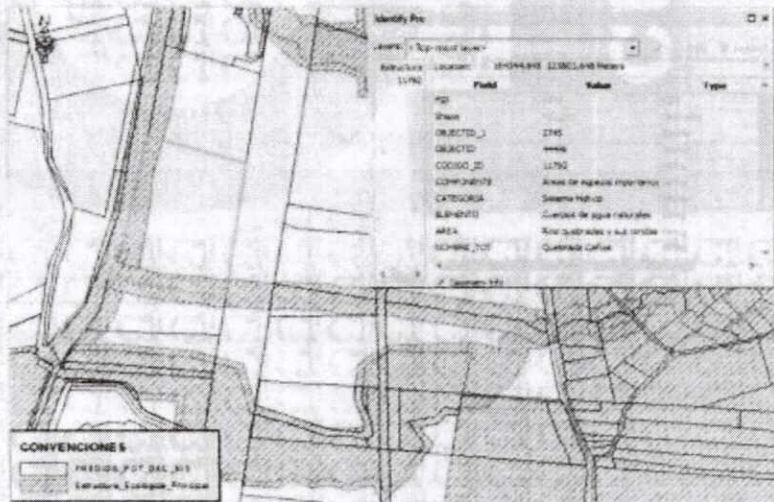
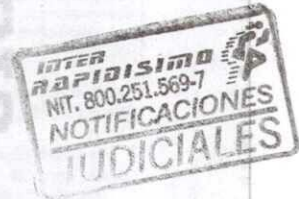
c. Los interesados deberán obtener la correspondiente licencia urbanística ante una curaduría urbana.

d. En todos los casos, los propietarios de los predios deberán dar cumplimiento al cronograma de ejecución de la infraestructura de carga general, para lo cual deberán transferir y entregar los predios al fideicomiso Lagos de Torca con taponamiento de nichos y materialmente libres de edificaciones o usos a menos que el Gerente del Fideicomiso Lagos de Torca disponga otra cosa, conforme con el subnumeral 1.3 del numeral 1 del artículo 203 del presente Decreto...."

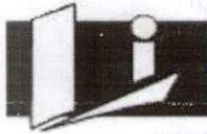
4. El predio se encuentra en zona de Amenaza por inundación por rompimiento o desbordamiento de jarillón motivo por el cual la posibilidad de desarrollar construcciones está condicionada a que El IDIGER realice los estudios detallados de riesgos priorizados hidrológicos e hidráulicos que realice la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.

5. Una parte del predio se ubica en Estructura Ecológica Principal del predio se encuentra ubicado en "Sistema hídrico. (Figura 1) El sistema hídrico del Distrito Capital es una categoría del componente de áreas de especial importancia ecosistémica de la Estructura Ecológica Principal, el cual está compuesto por los cuerpos y corrientes hídricas naturales y artificiales y sus áreas de ronda, los cuales son:

1. Nacimientos de agua y sus rondas hídricas.
2. Ríos y quebradas y sus rondas hídricas.
3. Lagos y lagunas.
4. Humedales y sus rondas hídricas.
5. Áreas de recarga de acuíferos.
6. **Cuerpos hídricos naturales canalizados y sus rondas hídricas.**
7. Canales artificiales.
8. Embalses.
9. Vallados.



(Figura 1)



C- No 24-1-0344

Nota: Para el desarrollo de los usos dentro del sistema hídrico se deberá observar lo establecido en los actos administrativos de reglamentación de corrientes hídricas que adopten las autoridades ambientales competentes.

De conformidad con el artículo 62 del Decreto Distrital 555 de 2021, que define como Cuerpos Hídricos Naturales. Se encuentran conformados por:

Ríos y quebradas. Corrientes de agua naturales canalizadas o en estado natural que hacen parte del sistema de aguas continentales, dominado esencialmente por el flujo permanente o semipermanente de agua y sedimentos y en cuyo proceso se genera un conjunto de geformas asociadas que conforman el sistema fluvial.

Nota. El régimen de usos para las zonas que componen los cuerpos hídricos naturales, salvo para las áreas de recarga de acuíferos, es el siguiente:

Cuerpos hídricos naturales - Faja paralela a la línea de mareas máximas o a la del cauce permanente:			
Usos principales	Usos compatibles	Usos condicionados	Usos prohibidos
Conservación restauración: Restauración de ecosistemas, recuperación de ecosistemas.	Conocimiento: Educación ambiental, investigación y monitoreo.	Restauración: Obras para el mantenimiento, adaptación y recuperación de las funciones ecosistémica - caudales. Sostenible: Actividades relacionadas con la prestación de servicios públicos.	Todas las actividades que no se encuentran en los usos principales, compatibles o condicionados
Cuerpos hídricos naturales - Área de protección o conservación aferente:			
Usos principales	Usos compatibles	Usos condicionados	Usos prohibidos
Conservación Restauración: Restauración de ecosistemas, recuperación de ecosistemas y rehabilitación de ecosistemas.	Conocimiento: Educación ambiental, investigación y monitoreo.	Restauración: Medidas estructurales de reducción del riesgo y obras para el mantenimiento, adaptación y recuperación de las funciones ecosistémica - caudales Sostenible: Actividad de contemplación, observación y conservación, actividades recreativas, ecoturismo, agricultura urbana y periurbana y aprovechamiento de frutos secundarios del bosque y actividades relacionadas con la prestación de servicios públicos.	Todas las actividades que no se encuentran en los usos principales, compatibles o condicionados

Conforme lo anterior en la parte del predio que se encuentra en zona de la estructura Ecológica principal (Quebrada Novita) **NO SE PERMITE** el desarrollo de ningún uso.

6. El predio objeto de consulta se encuentra delimitado en el Plan Parcial No. 27, en consecuencia, es necesario que se consulte previamente ante la Secretaría Distrital de Planeación acerca del correspondiente manejo y tratamiento definido para el predio a la luz del respectivo plan.

La parte que se encuentra por fuera de la estructura ecológica está zonificado en Tratamiento de Consolidación de Sectores Urbanos Especiales y **Área Urbana Integral - Zona Industrial y de servicios**, los usos permitidos son los establecidos en el Artículo 96 del Decreto 088 de 2017 adicionado por el artículo 8 Decreto 049 de 2018 y los usos indicativos del suelo establecidos en el artículo 97 del Decreto 088 y sus Decretos modificatorios.

Cuadro de Usos ÁREA URBANA INTEGRAL - ZONA INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS

Zonas del área de Actividad	Aplicación
zona industrial y de servicios	Zonas para centros de negocios, oficinas, industria, comercio y equipamientos de cualquier escala. De acuerdo a lo establecido en el numeral 4 del artículo 351 del Decreto Distrital 190 de 2004, los desarrollos industriales requerirán de la aprobación de la Secretaría Distrital de Ambiente; en todo caso, se deberá plantear por lo menos el 15% de su área útil en usos diferentes al residencial en primer piso, lo cual deberá quedar especificado en el plan parcial.

Teniendo en cuenta lo anterior la implantación de cualquier uso está sujeta a la adopción del respectivo Plan parcial.

Clasificación de Usos: decreto 088 de 2017 y Decreto 049 de 2018

NOTA:

Este concepto se expide con base en la información suministrada por el solicitante, la cual recibimos bajo el principio





PREDIO ANF2-03-057A

C- No 24-1-0344

Constitucional de la buena fe; cualquier inconsistencia dejará sin efecto el contenido del mismo.
La expedición de este concepto no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante Licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas, tampoco constituye licencia de funcionamiento, ni legaliza o autoriza construcción, modificación o adecuación, refiriéndose únicamente a la viabilidad del uso dada la ubicación del predio.

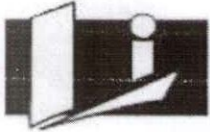
EL PRESENTE CONCEPTO SE EXPIDE DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 28 DE LA LEY 1437 DE 2011 (CPACA) Y ESTA SUJETO A LA REGLAMENTACION EN LOS ASPECTOS NO REGULADOS O QUE REQUIERAN ACLARACION O INTERPRETACION POR CIRCULAR DE LA SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION.

Cordialmente,


ARQ. ANA MARIA CADENA TOBON
CURADORA URBANA 1 de Bogotá

Elaboró: Arq. Catalina Franco Vargara
Revisó: Arq. María Fernanda Martínez





15.3 CERTIFICADO CATASTRAL



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Certificación Catastral

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Agosto 18)

Directiva presidencial N0.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antitrámites) artículo 6, Fecha:
 párrafo 3. En concordancia con la Resolución 1040 de 2023 Artículo 8.3
 "Derecho constitucional de Habeas Data"

Página 1 de 1
 Página: 1 de 1

17/07/2024

Radicación No.: 731652

Información jurídica					
Número Propietario	Nombres y apellidos	Tipo de documento	Número de documento	% de Coopropiedad	Calidad de inscripción
1	CSS CONSTRUCTORES S A	N	8320065995	100	N
Total de propietarios: 1					

Documento soporte para inscripción

Tipo	Número	Fecha	Ciudad	Despacho	Matrícula Inmobiliaria
PARTICULAR	1875	12/12/2001	ZIPAKUIRA	2	050N20290121

Información Física

Dirección oficial (Principal): Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placa domiciliaria.
 AK 45 235 51 - Código postal 111176

Dirección secundaria y/o incluye: "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que está sobre la misma fachada e "incluye" es aquella que está sobre una fachada distinta de la

Dirección(es) anterior(es):
 AK 13 235 51 FECHA: 20/01/2006

Código de sector catastral: 009136 42 05 000 00000
 Cédula(s) Catastral(es): 10700204930000000000
 CHIP: AAA0142WAWW
 Número Predial: 110010191113600420005000000000

Destino Catastral: 01 RESIDENCIAL
 Estrato: 6 Tipo de Propiedad: PARTICULAR

Uso: 001 HABITACIONAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS
 Total área de terreno (m2): 76513.20
 Total área de construcción: 62.80

Información Económica

Años	Valor Avalúo	Año de Vigencia
1	\$18,644,224,000	2024
2	\$17,855,864,000	2023
3	\$16,913,210,000	2022
4	\$20,306,583,000	2021
5	\$20,177,447,000	2020
6	\$16,099,880,000	2019
7	\$20,180,596,000	2018
8	\$20,205,644,000	2017
9	\$18,901,061,000	2016
10	\$17,852,361,000	2015

La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, no sana los vicios de la propiedad o tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho de propiedad o posesión del predio. Artículo 1.5., numeral 5 Resolución 1040 de 2023 del IGAC.

MAYOR INFORMACION: <https://www.catastrobogota.gov.co/solicitudes-peticiones-quejas-reclamos-y-denuncias>. Punto de Servicio SuperCADE. TEL. 601 2347600 Ext 7600

EXPEDIDA A LOS 17 DÍAS DEL MES DE JULIO DE 2024 HORA 09:55 AM

Adriana Rocio Tovar Cortes

ADRIANA ROCIO TOVAR CORTES

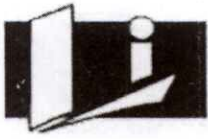
SUBGTE PARTICIPACION Y ATENCION CIUDADANO(E)

* Para verificar su autenticidad, ingresar a www.catastrobogota.gov.co. Catastro en línea opción Valide una certificación expedida por Catastro Bogotá y digite el año y número de radicado que se encuentra en la parte superior derecha de esta certificación y el siguiente código: 40ACD0E78621

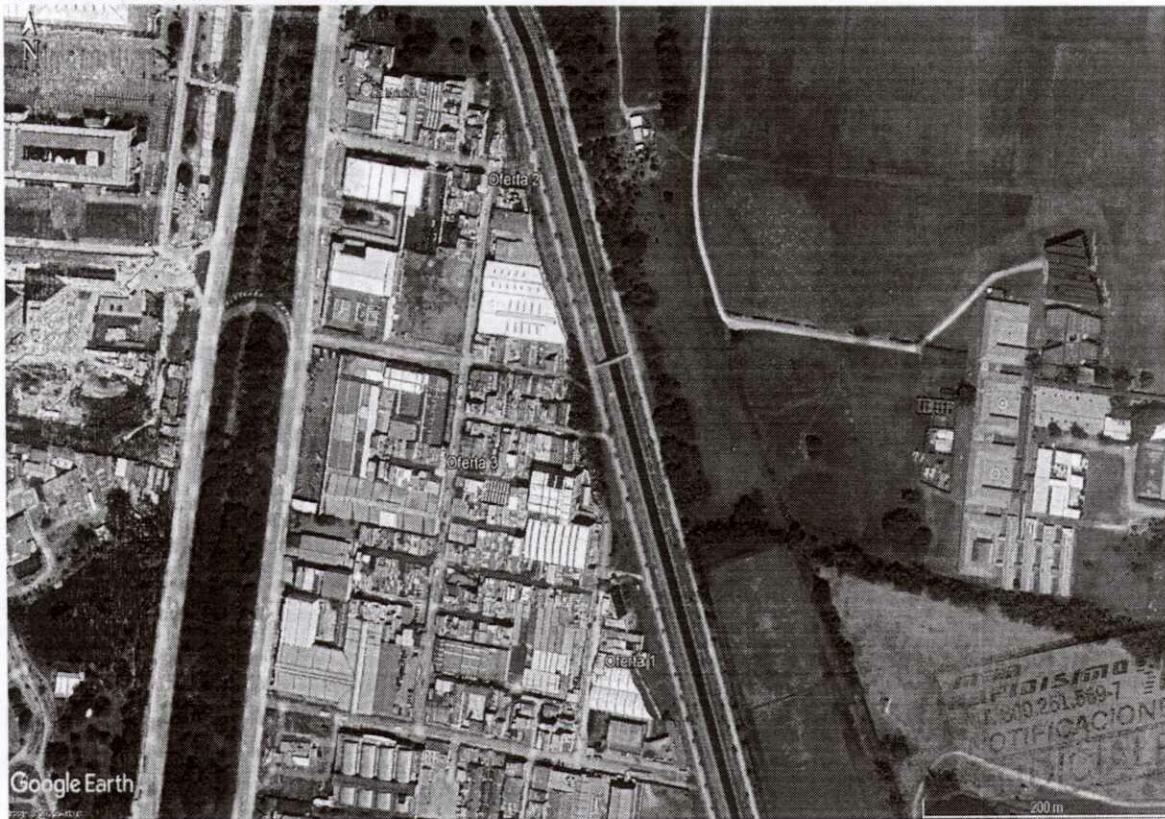
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-
 Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
 +57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





15.4 UBICACIÓN OFERTAS
UNIDAD FISIOGRAFICA 1:



Ubicación ofertas Comercio y Servicios.
Fuente: Google Earth.



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO ANF2-03-057A

15.5 SOPORTES OFERTAS DE MERCADO

OFERTAS COMERCIO Y SERVICIOS

OFERTA 1

Vendo Bodega 1.732 m2 Norte de Bogotá
 Calle 193 No. 115-116, Bogotá, D.C.
 1.732 m²
 \$ 7.500.000.000

Descripción
 Vendo o arriendo Bodega al Norte de Bogotá, con excelente acceso en transporte público, cerca a estaciones de transporte.
 Tiene garaje, terraza y sala de camiónes y estaca de 4,8 m de altura útil.

OFERTA 2

CÓDIGO: 1614383

BODEGA EN CANAIMA-USAQUÉN
 VENTA: \$ 580.000.000

Romero Serrano
 inmobiliaria

INMOBILIARIA
 ROMERO SERRANO INMOBILIARIA
 T: 3109529218
 AV 19 # 115 - 85 OFIC 511
 http://www.romeroserrano.com

Carlos

28

OFERTA 3



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

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



15.6 PRESUPUESTOS DE OBRA MERCADO INMOBILIARIO

UNIDAD FISIOGRAFICA 1:

OFERTA 1

Presupuesto de Obra por Capítulos		
Consecutivo	Actividad	Valor capítulo
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 89.458.886,70
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 254.833.812,53
3,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 9.872.066,06
4,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 260.822.082,66
5,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 165.419.206,64
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 15.168.583,00
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 43.765.659,00
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ -
9,00	CUBIERTAS	\$ 32.366.570,00
10,00	ENCHAPES Y PISOS	\$ 16.065.893,64
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 4.791.922,00
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 1.791.437,00
13,00	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 13.894.338,00
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 145.834,00
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 13.782.792,00
16,00	CERRAJERÍA	\$ 1.087.733,00
17,00	EXTERIORES	\$ -
18,00	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 48.663.095,29
19,00	PERSONAL DE OBRA	\$ 520.067.955,00
COSTO DIRECTO		\$ 1.491.997.866,52
COSTO UNITARIO DIRECTO (\$ / m ²)		\$ 2.260.602,83
COSTO UNITARIO INDIRECTO (\$ / m ²)		\$ 271.272,34
		12%
COSTO TOTAL		\$ 2.531.875,17
TOTAL REDONDEADO SUGERIDO		\$ 2.532.000,00

Fuente: Revista Construdata Edición 215.

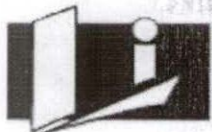


29

OFERTA 2

Presupuesto de Obra por Capítulos		
Consecutivo	Actividad	Valor capítulo
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 48.419.900,00
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 34.334.698,31
3,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 7.025.290,92
4,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 53.804.175,34
5,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 37.463.849,00
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 4.404.330,00
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 24.790.744,00
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ -
9,00	CUBIERTAS	\$ 13.181.628,00
10,00	ENCHAPES Y PISOS	\$ 6.052.627,88
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 1.844.600,00
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 1.791.437,00
13,00	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 28.502.434,00
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 72.917,00
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 4.581.400,00
16,00	CERRAJERÍA	\$ 787.380,00
17,00	EXTERIORES	\$ -
18,00	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 23.074.605,94
19,00	PERSONAL DE OBRA	\$ 39.957.415,00
COSTO DIRECTO		\$ 330.089.432,39
COSTO UNITARIO DIRECTO (\$ / m ²)		\$ 1.500.406,51
COSTO UNITARIO INDIRECTO (\$ / m ²)		\$ 180.048,78
		12%
COSTO TOTAL		\$ 1.680.455,29
TOTAL REDONDEADO SUGERIDO		\$ 1.680.000,00

Fuente: Revista Construdata Edición 215.



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



PREDIO ANF2-03-057A

OFERTA 3

Presupuesto de Obra por Capítulos		
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 14.139.245
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 35.664.768
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 6.616.035
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 78.606.574
5	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 82.975.456
6	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 7.014.875
7	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 17.649.050
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 1.810.970
9	CUBIERTAS	\$ 23.571.152
10	ENCHAPES Y PISOS	\$ 72.282.058
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 18.867.176
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 26.051.044
13	CARPINTERIA METÁLICA	\$ 12.697.445
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 1.311.539
15	PINTURAS Y ESTUCCO	\$ 16.601.952
16	CERRAJERIA	\$ 1.265.226
17	EXTERIORES	\$ 5.536.457
18	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 10.054.668
19	PERSONAL DE OBRA	\$ 343.670.782
COSTO DIRECTO		\$ 776.385.473
COSTO INDIRECTO		\$ 93.166.377
COSTO TOTAL		\$ 869.552.849
COSTO UNITARIO DIRECTO (\$/m ²)		\$ 2.032.425
COSTO UNITARIO INDIRECTO (\$/m ²)		12% \$ 243.891
COSTO TOTAL		\$ 2.276.316
TOTAL REDONDEADO SUGERIDO		\$ 2.276.000

Fuente: Revista Construdata Edición 215.

Valor Adoptado – Depreciado

30

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
OF 1	16	100	16%	2	11,57%	\$2.532.000,00	\$293.020,76	\$2.238.979,24	\$ 2.200.000
OF 2	16	100	16%	2,5	16,61%	\$1.680.000,00	\$279.115,20	\$1.400.884,80	\$ 1.400.000
OF 3	36	100	36%	2	26,39%	\$2.276.000,00	\$600.652,33	\$1.675.347,67	\$ 1.700.000

Nota: Los presupuestos y depreciaciones presentadas como soporte de las ofertas corresponde con tipologías constructivas de conformidad con la información disponible y lo informado por el oferente.



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

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



15.7 CALCULOS COSTOS DE URBANISMO

CÁLCULO COSTOS URBANISMO					
ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
I PRELIMINARES					
	Topografía	M2	30.000,00	\$ 676,30	\$ 20.349.030,00
	Replanteo	M2	30.000,00	\$ 12.339,00	\$ 370.170.000,00
	Cerramiento en malla Verde H= 2.10 m	ML	1.385,64	\$ 27.376,00	\$ 37.933.298,33
	Descapote a máquina	M3	7.500,00	\$ 10.110,00	\$ 75.825.000,00
	Estudios diseños e intervectoria	GLOBAL	1,00	\$ 0,03	\$ 119.542.766,62
	Costo Total				\$ 623.820.096,16
	AIU (5 %)				\$ 31.191.004,76
	Vir Unitario Preliminares				\$ 21.833,70
II INSTALACIONES HIDROSANITARIAS					
ACUEDUCTO					
	Red matriz tubería PVC 8" RDE 26	ML	692,00	\$ 136.502,00	\$ 94.459.384,00
	Red principal PVC 2" RDE 26	ML	580,00	\$ 14.864,00	\$ 8.621.120,00
	Total				\$ 103.080.504,00
	AIU (5 %)				\$ 5.154.026,20
	Vir Unitario Acueducto				\$ 3.607,82
ALCANTARILLADO					
	Pozo de inspección D = 1.50 H = 3.50	UND	6,00	\$ 5.628.282,00	\$ 33.769.692,00
	Tubería pvc alcantarillado 12" Red Matriz	ML	346,00	\$ 135.666,00	\$ 46.940.436,00
	Tubería 6" Acometida Domiciliaria	ML	648,00	\$ 66.655,00	\$ 43.192.440,00
	Tubería 8" Sumideros	ML	400,00	\$ 68.473,00	\$ 27.389.200,00
	Relleno con material en sitio	M3	885,76	\$ 33.674,00	\$ 30.004.234,24
	Relleno tipo triturado (grava)	M3	83,04	\$ 85.380,00	\$ 7.069.955,20
	Excavación a mano zanjas	M3	885,76	\$ 31.474,00	\$ 27.878.410,24
	Total				\$ 216.264.367,68
	AIU (5 %)				\$ 10.813.218,38
	Vir Unitario Alcantarillado				\$ 7.569,25
PLUVIAL					
	Pozo de inspección D = 1.50 MH > 3.50	UND	6,00	\$ 5.628.282,00	\$ 33.769.692,00
	Sumidero prefabricado SL-100	UND	16,00	\$ 1.698.529,00	\$ 27.176.464,00
	Tubería pvc alcantarillado 12" (315mm) Red Matriz	ML	346,00	\$ 135.666,00	\$ 46.940.436,00
	Relleno con material en sitio	M3	1.133,77	\$ 33.674,00	\$ 38.405.420,00
	Relleno tipo triturado	M3	79,72	\$ 85.380,00	\$ 6.806.357,00
	Excavación a mano zanjas	M3	1.133,77	\$ 31.474,00	\$ 35.684.365,00
	Total				\$ 188.782.733,93
	AIU (5 %)				\$ 9.439.136,70
	Vir Unitario Pluvial				\$ 6.607,40
III INSTALACIONES ELÉCTRICAS					
	Postes concreto h = 12 m. (inc atraque y cámara)	UND	14,00	\$ 2.014.426,45	\$ 28.201.970,00
	Postes concreto h = 10 m. (inc atraque y cámara)	UND	10,00	\$ 1.452.906,45	\$ 14.529.065,00
	CABLE cobre desnudo AWG N° 2/0	ML	692,00	\$ 36.658,00	\$ 25.367.336,00
	Estructuras	UND	20,00	\$ 1.050.600,00	\$ 21.012.000,00
	Puesta a tierra pararrayos poste	UND	14,00	\$ 689.210,00	\$ 9.648.940,00
	Luminaria Codensa horizontal cerrada sodio 400W	UND	14,00	\$ 322.773,00	\$ 4.518.822,00
	Transformador trifásico seco 112.5KVA	UND	1,00	\$ 13.563.830,00	\$ 13.563.830,00
	Alambre Cuadruple Antifraude 2 / 0 BT	UND	1.038,00	\$ 1.064.203,14	\$ 1.104.416,92
	Total				\$ 1.221.604.972,42
	AIU (5 %)				\$ 61.080.248,61
	Vir Unitario Eléctricas				\$ 42.269,67
IV INSTALACIONES TELEFONICAS					
	Postes Concreto	UND	20,00	\$ 551.071,00	\$ 11.021.420,00
	Cable telefonico aéreo	UND	480,00	\$ 8.627,00	\$ 4.140.960,00
	Tendido cable aéreo	UND	480,00	\$ 141.372,00	\$ 67.856.560,00
	Camara telefonica	UND	8,00	\$ 5.933.462,00	\$ 47.467.696,00
	Caja de inspección sencilla	UND	20,00	\$ 1.374.933,00	\$ 27.498.660,00
	Ducto Pvc 4"	UND	519,00	\$ 381.387,00	\$ 197.939.853,00
	Equipo tendido aéreo	DIA	2,00	\$ 1.508.131,00	\$ 3.016.262,00
	Equipo tendido canalizado	DIA	12,00	\$ 697.812,00	\$ 8.373.744,00
	Interconexion Strip	UND	1,00	\$ 172.936,00	\$ 172.936,00
	Strip telefonico	UND	1,00	\$ 364.613,00	\$ 364.613,00
	Acometida suspendida 3"	UND	136,00	\$ 83.469,00	\$ 11.518.722,00
	Actuarios	UND	2,00	\$ 3.687.472,00	\$ 7.374.944,00
	Total				\$ 386.768.370,00
	AIU (5 %)				\$ 19.338.418,60
	Vir Unitario Telefonicas				\$ 13.636,89
V INSTALACIONES GAS NATURAL					
	Red Domiciliaria - Espina Pescado	UND	14,00	\$ 1.002.556,44	\$ 14.035.790,00
	Tendido Red Principal	ML	650,00	\$ 26.200,00	\$ 17.030.000,00
	Total				\$ 31.065.790,17
	AIU (5 %)				\$ 1.563.289,61
	Vir Unitario Gas Natural				\$ 1.087,30
VI VÍAS					
URB PRIMARIO					
	Afirmado malla Vial Local (Sub base)	M3	463,20	\$ 121.493,00	\$ 56.275.558,00
	Afirmado malla Vial Local (Base)	M3	308,80	\$ 114.574,00	\$ 35.360.451,00
	Excavación a máquina	M3	1.003,60	\$ 314.374,06	\$ 315.505.807,00
	Total				\$ 407.161.815,42
	AIU (5 %)				\$ 20.358.090,77
	Vir Unitario Urb Primario				\$ 14.250,66
	Via V5 a V8 en asfalto	M3	196,80	\$ 1.854.046,00	\$ 364.876.253,00
	AIU (5 %)				\$ 18.243.812,64
	Vir Unitario Via V5 - V8				\$ 12.770,67
	Andenes	M*	1.432,80	\$ 70.107,00	\$ 100.449.310,00
	AIU (5 %)				\$ 5.022.465,48
	Vir Unitario Andenes				\$ 3.616,73
	Sardinel ó Bordillo fundido in situ	ML	676,00	\$ 53.217,00	\$ 35.974.692,00
	AIU (5 %)				\$ 1.798.734,60
	Vir Unitario Sardinel				\$ 1.269,11



Fuente: Elaboración propia, Revista Construdata 215



15.8. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

I. CONSIDERACIONES

- De conformidad con el protocolo para avalúos ANI de fecha 05/04/2022, El valor de Notariado y Registro, será reconocido 100% por el solicitante, por lo cual no se estima un valor para este concepto.
- Para efectos del presente avalúo comercial corporativo no se liquidará lucro cesante POR CONCEPTO DE PERDIDA DE UTILIDAD POR ACTIVIDAD ECONÓMICA Y CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, toda vez que no se suministró documentación por parte del beneficiario al solicitante, de acuerdo con lo estipulado en la Resolución IGAC 898 de 2014.

II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$0	
3. Desconexión de servicios públicos	\$0	
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$0	
5. Impuesto Predial	\$0	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$0	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$0	
LUCRO CESANTE		
1. Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$0	
2. Perdida de utilidad por otras actividades económicas	\$0,00	
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE	\$0	

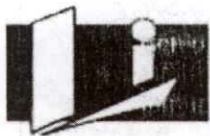
Bogotá, D.C., 08 de agosto de 2025.

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1014242133





ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° ANF2-03-057A**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 08 de agosto de 2025, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato celebrado con CONCESIONARIA RUTA BOGOTÁ NORTE y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS

- DIEGO MONROY RODRÍGUEZ.
- JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO.
- WILLIAM ANDRÉS CASTAÑEDA PALACIOS.
- OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ.

Actúo como Director del Comité el Ingeniero José Félix Zamora.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Total Avalúo	Total indemnizaciones económicas	Total avalúo más indemnizaciones económicas
1	ANF2-03-057A	\$19.203.860,00	\$ 0,00	\$19.203.860,00

SOLICITANTE: CONCESIONARIA RUTA BOGOTÁ NORTE S.A.S

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

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

Terminado el análisis y obtenidas las conclusiones de estos estudios, fueron aprobados por dicho comité los avalúos anteriormente mencionados, se levantó la sesión, siendo la 10:00 a.m. del día y fecha arriba mencionados.





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000315



PREDIO ANF2-03-057A

COMITÉ DE AVALÚOS

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director de Proyecto Comité
RAA AVAL-80095537

Nombre	Cargo	RAA AVAL
Diego Monroy Rodríguez	Representante Legal	17035154
José Félix Zamora Moreno	Director de Proyecto Comité	80095537
William Andrés Castañeda Palacios	Miembro Comité	1023963942
Omar Alexis Pinzón Rodríguez	Perito Avaluador	1014242133

WILLIAM ANDRÉS CASTAÑEDA PALACIOS
Miembro Comité
RAA AVAL-1023963942

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA AVAL-1014242133



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

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



Función Pública

EVA > Gestor Normativo > Consulta > Ley 1682/13

Ley 1682 de 2013

Descargar PDF

Fechas

Temas (1)

Vigencias(1)

Modificado por Ley 1882 de 2018



Los datos publicados tienen propósitos exclusivamente informativos. El Departamento Administrativo de la Función Pública no se hace responsable de la vigencia de la presente norma. Nos encontramos en un proceso permanente de actualización de los contenidos.

LEY 1682 DE 2013

(Noviembre 22)

Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias.

EL CONGRESO DE COLOMBIA

DECRETA:

TÍTULO I**DISPOSICIONES GENERALES, PRINCIPIOS Y POLÍTICAS DE LA INFRAESTRUCTURA DEL TRANSPORTE**

ARTÍCULO 1º. Las disposiciones de la presente ley se aplicarán a la infraestructura del transporte.

ARTÍCULO 2º. La infraestructura del transporte es un sistema de movilidad integrado por un conjunto de bienes tangibles, intangibles y aquellos que se encuentren relacionados con este, el cual está bajo la vigilancia y control del Estado, y se organiza de manera estable para permitir el traslado de las personas, los bienes y los servicios, el acceso y la integración de las diferentes zonas del país y que propende por el crecimiento, competitividad y mejora de la calidad de la vida de los ciudadanos.

ARTÍCULO 3º. Características de la infraestructura del transporte. La infraestructura de transporte como sistema se caracteriza por ser inteligente, eficiente, multimodal, segura, de acceso a todas las personas y carga, ambientalmente sostenible, adaptada al cambio climático y vulnerabilidad, con acciones de mitigación y está destinada a facilitar y hacer posible el transporte en todos sus modos.

ARTÍCULO 4º. Integración de la infraestructura de transporte. La infraestructura de transporte está integrada, entre otros por:

1. La red vial de transporte terrestre automotor con sus zonas de exclusión o fajas de retiro obligatorio, instalaciones operativas como estaciones de pesaje, centros de control de operaciones, estaciones de peaje, áreas de servicio y atención, facilidades y su señalización, entre otras.

2. Los puentes construidos sobre los accesos viales en Zonas de Frontera.

3. Los viaductos, túneles, puentes y accesos de las vías terrestres y a terminales portuarios y aeroportuarios.

4. Los ríos, mares, canales de aguas navegables y los demás bienes de uso público asociados a estos, así como los elementos de señalización como faros, boyas y otros elementos para la facilitación y seguridad del transporte marítimo y fluvial y sistemas de apoyo y control de tráfico, sin perjuicio de su connotación como elementos de la soberanía y seguridad del Estado.

5. Los puertos marítimos y fluviales y sus vías y canales de acceso. La infraestructura portuaria, marítima y fluvial comprende las radas, fondeaderos, canales de acceso, zonas de maniobra, zonas de protección ambiental y/o explotación comercial, los muelles, espigones diques direccionales, diques de contracción y otras obras que permitan el mantenimiento de un canal de navegación, estructuras de protección de orillas y las tierras en las que se encuentran construidas dichas obras.

6. Las líneas férreas y la infraestructura para el control del tránsito, las estaciones férreas, la señalización y sus zonas de exclusión o fajas de retiro obligatorio.

7. La infraestructura logística especializada que contempla los nodos de abastecimiento mayorista, centros de transporte terrestre, áreas logísticas de distribución, centros de carga aérea, zonas de actividades logísticas portuarias, puertos secos y zonas logísticas multimodales.

8. La infraestructura aeronáutica y aeroportuaria destinada a facilitar y hacer posible la navegación aérea.

9. Los Sistemas de Transporte por Cable: teleférico, cable aéreo, cable remolcador y funicular, construidos en el espacio público y/o con destinación al transporte de carga o pasajeros.



10. La Infraestructura urbana que soporta sistemas de transporte público, sistemas integrados de transporte masivo, sistemas estratégicos de transporte público y sistemas integrados de transporte público; el espacio público que lo conforman andenes, separadores, zonas verdes, áreas de control ambiental, áreas de parqueo ocasional, así como ciclo rutas, paraderos, terminales, estaciones y plataformas tecnológicas.

11. Redes de sistemas inteligentes de transporte.

PARÁGRAFO 1º. La Integración a la que se refiere el presente artículo no modifica las competencias, usos, propiedad o destinación adicionales que el legislador haya previsto respecto de los bienes antes descritos.

PARÁGRAFO 2º. Las zonas de exclusión o fajas de retiro obligatorio deberán ser previamente adquiridas por el responsable del proyecto de Infraestructura de transporte, cuando se requiera su utilización.

ARTÍCULO 5º. Las acciones de planificación, ejecución, mantenimiento, mejoramiento y rehabilitación de los proyectos y obras de Infraestructura del transporte materializan el interés general previsto en la Constitución Política al fomentar el desarrollo y crecimiento económico del país; su competitividad internacional; la Integración del Territorio Nacional, y el disfrute de los derechos de las personas y constituye un elemento de la soberanía y seguridad del Estado. En razón de ello, el desarrollo de las acciones antes indicadas constituye una función pública que se ejerce a través de las entidades y organismos competentes del orden nacional, departamental, municipal o distrital, directamente o con la participación de los particulares.

ARTÍCULO 6º. La Infraestructura del transporte en Colombia deberá tener en cuenta las normas de accesibilidad a los modos de transporte de la población en general y en especial de las personas con discapacidad, así como el desarrollo urbano integral y sostenible.

Lo anterior, sin perjuicio de las exigencias técnicas pertinentes para cada caso.

ARTÍCULO 7º. Las entidades públicas y las personas responsables de la planeación de los proyectos de Infraestructura de transporte deberán identificar y analizar integralmente durante la etapa de estructuración, la existencia en el área de influencia directa e indirecta del proyecto, los siguientes aspectos, entre otros:

- a) Las redes y activos de servicios públicos, los activos e Infraestructura de la industria del petróleo y la Infraestructura de tecnologías de la Información y las comunicaciones;
- b) El patrimonio urbano, arquitectónico, cultural y arqueológico;
- c) Los recursos, bienes o áreas objeto de autorización, permiso o licencia ambiental o en proceso de declaratoria de reserva, exclusión o áreas protegidas;
- d) Los inmuebles sobre los cuales recaigan medidas de protección al patrimonio de la población desplazada y/o restitución de tierras, conforme a lo previsto en las Leyes 387 de 1997 y 1448 de 2011 y demás disposiciones que las modifiquen, adicionen o complementen;
- e) Las comunidades étnicas establecidas;
- f) Títulos mineros en procesos de adjudicación, otorgados, existentes y en explotación;



g) Diagnóstico predial o análisis de predios objeto de adquisición.

Para tales efectos deberán solicitar a las autoridades, entidades o empresas que tengan a su cargo estas actividades o servicios dicha Información, que deberá ser suministrada en un plazo máximo de treinta (30) días calendario después de radicada su solicitud.

Consultados los sistemas de información vigentes al momento de la estructuración, tales como el Sistema Integral de Información de Carreteras (SINC), y el Sistema de la Infraestructura Colombiana de Datos Especiales, entre otros, y sin limitarse a ellos, y reunida la información de que tratan los literales anteriores, el responsable de la estructuración de proyectos de infraestructura de transporte deberá analizar integralmente la misma, con el objetivo de establecer el mejor costo-beneficio para el proyecto en función de los aspectos, programas, planes y proyectos que lo impacten. El estructurador mantendrá un diálogo permanente con los actores e Interesados para garantizar el Interés general.

La Comisión Intersectorial de Infraestructura decidirá, en caso de existir superposición y/o conflicto entre proyectos de los distintos sectores o con los aspectos señalados anteriormente, cómo debe procederse.

ARTÍCULO 8º. Para efectos de la presente ley, se definen los siguientes principios, bajo los cuales se planeará y desarrollará la infraestructura del transporte:

Accesibilidad. En el desarrollo de los proyectos de infraestructura y los servicios de transporte deberán considerarse tarifas, cobertura y disposiciones que permitan el acceso de todas las personas e igualmente el acceso de la carga.

Adaptación y mitigación al cambio climático. Los proyectos de infraestructura de transporte deben considerar la implementación de medidas técnicas para reducir la vulnerabilidad de los sistemas de transporte por razón de los efectos reales o esperados del cambio climático. Asimismo, deben implementar los cambios y reemplazos tecnológicos que reducen el insumo de recursos y las emisiones de gases contaminantes y material particulado por unidad de producción.

Calidad del servicio. La infraestructura de transporte debe considerar las necesidades de los clientes, usuarios o ciudadanos, así como las características mínimas requeridas para cumplir con los niveles de servicio y los estándares nacionales o internacionales aplicables.

Capacidad. Se buscará el mejoramiento de la capacidad de la infraestructura, de conformidad con las condiciones técnicas de oferta y demanda de cada modo de transporte.

Competitividad. La planeación y desarrollo de los proyectos de infraestructura de transporte del país deberán estar orientados a mejorar la producción, el sostenimiento y la expansión de la industria nacional y el comercio exterior y su participación en los mercados internacionales, así como a propender por la generación de empleo. Se impulsará la consolidación de corredores que soporten carga de comercio exterior y que conecten los principales centros de producción y consumo con los puertos marítimos, aeropuertos y puntos fronterizos con la red vial terrestre, fluvial o aérea.

Conectividad. Los proyectos de infraestructura de transporte deberán propender por la conectividad con las diferentes redes de transporte existentes a cargo de la nación, los departamentos y los municipios, razón por la cual el tipo de infraestructura a construir variará dependiendo de la probabilidad de afectaciones por causas naturales, los beneficios esperados y los costos de construcción.

Eficiencia. En los proyectos de infraestructura de transporte se buscará la optimización del sistema de movilidad integrado, la adecuada organización de los diversos modos de transporte y la creación de las cadenas logísticas integradas.



Seguridad. La Infraestructura de transporte que se construya en el país deberá atender a criterios y estándares de calidad, oportunidad, seguridad y la visión de cero muertes en accidentes, para cualquier modo de transporte.

Esta seguridad involucra las acciones de prevención o minimización de accidentes de tránsito y las encaminadas a proveer la Información de las medidas que deben adoptarse para minimizar las consecuencias de un accidente al momento de su ocurrencia.

Sostenibilidad ambiental. Los proyectos de Infraestructura deberán cumplir con cada una de las exigencias establecidas en la legislación ambiental y contar con la licencia ambiental expedida por la Anla o la autoridad competente.

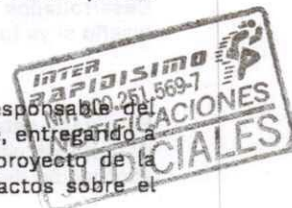
Inclso. Adicionado por el art. 1, Ley 1742 de 2014

ARTÍCULO 9º. Intermodalidad, multimodalidad, articulación e integración. Los proyectos de Infraestructura se planificarán con la finalidad de asegurar la Intermodalidad de la Infraestructura de transporte, la multimodalidad de los servicios que se prestan y la articulación e integración entre los diversos modos de transporte, en aras de lograr la conectividad de las diferentes regiones del país y de estas con el exterior.

El Gobierno Nacional reglamentará la materia dentro de los ciento veinte días calendario siguientes.

ARTÍCULO 10. Proyectos de infraestructura de transporte con intervención urbana y rural de la red secundaria o terciaria. En los proyectos de Infraestructura de transporte de utilidad pública e interés social a cargo de la Nación que requieran Intervenciones urbanas o rurales en vías de la red secundaria o terciaria para su desarrollo, se suscribirá un convenio de colaboración y coordinación con la Autoridad Territorial correspondiente en el que se establezcan las responsabilidades que cada una de las partes asume en la ejecución de las actividades relacionadas con el proyecto.

En caso de no llegar a un acuerdo en un término de noventa (90) días, la entidad responsable del proyecto a cargo de la Nación continuará con el proyecto de Infraestructura de transporte, entregando a la entidad territorial un documento que dé cuenta de la revisión de la viabilidad del proyecto de la nación, se ajuste al plan de Desarrollo Territorial y las acciones de mitigación de Impactos sobre el territorio a intervenir.



ARTÍCULO 11. Con el fin de mejorar la movilidad urbana, reducir la pobreza y propiciar la inclusión social, el Gobierno Nacional impulsará el diseño, construcción y operación de cables urbanos.

TÍTULO II

DEFINICIONES

ARTÍCULO 12. En lo que se refiere a la Infraestructura de transporte terrestre, aeronáutica, aeroportuaria y acuática, se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:

Actividades y obras de protección. Labores mecánicas de protección y mitigación, permanentes o provisionales, sobre los activos, redes e Infraestructura de servicios públicos y actividades complementarias, tecnológicas de la Información y las comunicaciones y de la Industria del petróleo.

Construcción. Son aquellas obras nuevas que incluyen el levantamiento o armado de algún tipo de Infraestructura de transporte.

Costos asociados al traslado o reubicación de redes y activos. Corresponde al valor del desmantelamiento e instalación de una nueva red o activo. Dicho valor incluirá la adquisición de nuevos activos, servidumbres, licenciamientos, gestión contractual y en general los costos que impliquen la instalación de la nueva red, así como las obras necesarias para garantizar la continuidad y calidad en la prestación de los servicios públicos durante el traslado o reubicación de las redes y activos. La determinación del valor del activo estará sujeta al principio de no traslado de renta entre sectores.

Estudios de Ingeniería. Sin perjuicio de lo previsto en la Ley 1508 de 2012 y sus decretos reglamentarios, las siguientes definiciones deben tenerse en cuenta en la preparación de los diversos estudios de ingeniería que se adelanten para la ejecución de los proyectos de Infraestructura:

Fase 1. Prefactibilidad. Es la fase en la cual se debe realizar el pre diseño aproximado del proyecto, presentando alternativas y realizar la evaluación económica preliminar recurriendo a costos obtenidos en proyectos con condiciones similares, utilizando modelos de simulación debidamente aprobados por las entidades solicitantes. En esta fase se debe consultar la herramienta o base de datos que determine el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible para tal fin, dentro de la Ventanilla Integral de Trámites Ambientales en Línea (Vital). El objetivo de la fase 1 es surtir el proceso para establecer la alternativa de trazado que a este nivel satisface en mayor medida los requisitos técnicos y financieros.

Fase 2. Factibilidad. Es la fase en la cual se debe diseñar el proyecto y efectuar la evaluación económica final, mediante la simulación con el modelo aprobado por las entidades contratantes. Tiene por finalidad establecer si el proyecto es factible para su ejecución, considerando todos los aspectos relacionados con el mismo.

En esta fase se identifican las redes, Infraestructuras y activos existentes, las comunidades étnicas y el patrimonio urbano, arquitectónico, cultural y arqueológico que puedan impactar el proyecto, así como títulos mineros en procesos de adjudicación, otorgados, existentes y en explotación.

Desarrollados los estudios de factibilidad del proyecto, podrá la entidad pública o el responsable del diseño si ya fue adjudicado el proyecto, continuar con la elaboración de los diseños definitivos.

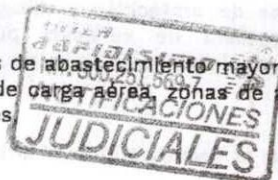
Finalizada esta fase de factibilidad, la entidad pública o el contratista, si ya fue adjudicado el proyecto de infraestructura de transporte, adelantará el estudio de impacto ambiental, el cual será sometido a aprobación de la autoridad ambiental quien otorgará la licencia respectiva.

Fase 3. Estudios y diseños definitivos. Es la fase en la cual se deben elaborar los diseños detallados tanto geométricos como de todas las estructuras y obras que se requieran, de tal forma que un constructor pueda materializar el proyecto. El objetivo de esta fase es materializar en campo el proyecto definitivo y diseñar todos sus componentes de tal manera que se pueda dar inicio a su construcción.

Industria del petróleo. Actividad de utilidad pública en las áreas de exploración, explotación, refinación, transporte y distribución de hidrocarburos y sus derivados según el Decreto-ley número 1056 de 1953 y las normas que lo modifiquen, sustituyan o complementen.

Infraestructuras Logísticas Especializadas (ILE). Son áreas delimitadas donde se realizan, por parte de uno o varios operadores, actividades relativas a la logística, el transporte, manipulación y distribución de mercancías, funciones básicas técnicas y actividades de valor agregado para el comercio de mercancías nacional e internacional.

Contemplan los nodos de abastecimiento mayorista, centros de transporte terrestre, áreas logísticas de distribución, centros de carga aérea, zonas de actividades logísticas portuarias, puertos secos y zonas logísticas multimodales.



Mantenimiento de emergencia. Se refiere a las intervenciones en la Infraestructura derivada de eventos que tengan como origen emergencias climáticas, telúricas, terrorismo, entre otros, que a la luz de la legislación vigente puedan considerarse eventos de fuerza mayor o caso fortuito. Estas actividades están sujetas a reglamentación, dentro de los ciento veinte (120) días calendario siguientes.

Mantenimiento periódico. Comprende la realización de actividades de conservación a intervalos variables, destinados primordialmente a recuperar los deterioros ocasionados por el uso o por fenómenos naturales o agentes externos.

Mantenimiento rutinario. Se refiere a la conservación continua (a intervalos menores de un año) con el fin de mantener las condiciones óptimas para el tránsito y uso adecuado de la infraestructura de transporte.

Mejoramiento. Cambios en una infraestructura de transporte con el propósito de mejorar sus especificaciones técnicas iniciales. Estas actividades están sujetas a reglamentación dentro de los ciento veinte (120) días calendario siguientes.

Modo de transporte. Espacio aéreo, terrestre o acuático soportado por una infraestructura especializada, en el cual transita el respectivo medio de transporte.

Modo aéreo. Comprende la infraestructura aeronáutica y aeroportuaria para los medios de transporte aéreo.

Modo terrestre. Comprende la infraestructura carretera, férrea y por cable para los medios de transporte terrestre.

Modo acuático. Comprende la infraestructura marítima, fluvial y lacustre para los medios de transporte acuático.

Modo de transporte. Infraestructura en la cual se desarrollan actividades que permiten el intercambio de uno o más medios o modos de transporte.

Redes y activos. Corresponde al conjunto de elementos físicos destinados a la prestación del respectivo servicio público, tecnología de la información y las comunicaciones o de la industria del petróleo, de conformidad con la normativa vigente incluida la expedida por la correspondiente Comisión de Regulación o el Ministerio de Minas y Energía.

Rehabilitación. Reconstrucción de una infraestructura de transporte para devolverla al estado inicial para la cual fue construida.

Reubicación o traslado de redes y activos. Comprende la desinstalación, movilización de la infraestructura de redes y activos existentes, para ser ubicados en un sitio diferente, de tal manera que el respectivo servicio se continúe prestando con la misma red o activo o algunos de sus componentes y/o comprende el desmantelamiento, inutilización o abandono de la infraestructura de redes y activos y la construcción de una nueva red o activo o algunos de sus componentes en un sitio diferente, de tal manera que el respectivo servicio se continúe prestando en las mismas condiciones.

Saneamiento automático. Es un efecto legal que opera por ministerio de la ley exclusivamente a favor del Estado, cuando este adelanta procesos de adquisición de bienes inmuebles, por los motivos de utilidad pública consagrados en la ley para proyectos de infraestructura de transporte. En virtud de tal efecto legal, el Estado adquiere el pleno dominio de la propiedad del inmueble quedando resueltas a su favor todas las disputas o litigios relativos a la propiedad.

Lo anterior, sin perjuicio de los conflictos que puedan existir entre terceros sobre el inmueble, los cuales se resolverán a través de las diferentes formas de resolución de conflictos, sin que puedan ser oponibles al Estado.



Servicios conexos al transporte. Son todos los servicios y/o actividades que se desarrollan o prestan en la infraestructura de transporte y complementan el transporte, de acuerdo con las competencias de las autoridades previstas para cada modo.

Dichos servicios permiten una operación modal o multimodal, atendiendo también las actividades propias del transporte en condiciones de regularidad y de eventualidades.

Entre estos servicios se encuentran los peritajes y evaluación de vehículos, las terminales de pasajeros y carga, las escuelas de enseñanza y los centros de desintegración y reciclaje de vehículos, entre otros.

Términos de Referencia Integrales. Son los lineamientos generales estándares que el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, en coordinación con la Autoridad Nacional de Licencias Ambientales, fija para la elaboración y ejecución de todos los estudios ambientales para proyectos de Infraestructura de transporte, sin perjuicio de los lineamientos específicos que para cada proyecto exija la autoridad ambiental competente.

El solicitante deberá presentar los estudios exclusivamente de conformidad con estos términos de referencia Integrales, los cuales serán de obligatorio cumplimiento.

Vecinos o aledaños. Para efectos del artículo que regula la Autorización Temporal, se considerará que los predios rurales son vecinos o aledaños a la obra, si se encuentran a no más de 50 km de distancia de la misma.

PARÁGRAFO . En todo caso, las definiciones contenidas en reglamentos técnicos Internacionales que deban ser observados por las autoridades colombianas prevalecerán frente a las que están reguladas en el presente artículo.

TÍTULO III

DISPOSICIONES ESPECIALES EN MATERIA DE CONTRATACIÓN DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

ARTÍCULO 13. Los contratos que en adelante desarrollen proyectos de Infraestructura de transporte, incluirán una cláusula en la cual se establezca la fórmula matemática que determine las eventuales prestaciones recíprocas en caso de terminarse anticipadamente por un acuerdo entre las partes o por decisión unilateral.

PARÁGRAFO 1º. La entidad pública contratante garantizará el equilibrio económico del contrato en cualquiera de las etapas de su ejecución y podrá proponer, si así lo considera, de acuerdo con la ley vigente, el pago anticipado de la recuperación de la inversión en la etapa de operación, de conformidad con la fórmula descrita en el contrato.

PARÁGRAFO 2º. Para los contratos celebrados con anterioridad a la sanción de la presente ley, que estén en etapa de operación, la entidad pública contratante podrá proponer fórmulas que aceleren la recuperación de la inversión, garantizando al contratista el pago de las prestaciones a que tiene derecho, posibilitando de común acuerdo la terminación anticipada del contrato, la cual deberá ser fundamentada en los motivos previstos en el Estatuto General de Contratación Estatal, siempre y cuando se requiera para ejecutar una obra de interés público o por motivos de utilidad e interés general.

Las indemnizaciones o pagos a que haya lugar podrán ser determinadas de común acuerdo entre las partes o haciendo uso de la amigable composición, o de un tribunal arbitral, o de cualquier otro mecanismo alternativo de solución de conflictos.



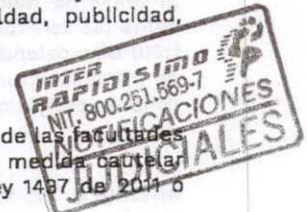
PARÁGRAFO 3º. Por ministerio de la ley, la terminación anticipada implicará la subrogación de la entidad pública responsable en los derechos y obligaciones del titular de la licencia, los permisos o las autorizaciones ambientales, títulos mineros y en general otra clase de permisos o autorizaciones obtenidos para la ejecución del proyecto de Infraestructura de transporte.

Lo anterior, sin perjuicio de las obligaciones pendientes al momento de la terminación, sobre las cuales las partes podrán acordar quién asume la respectiva responsabilidad, o deferir dicha decisión a un tercero, haciendo uso de cualquier mecanismo alternativo de solución de conflictos.

ARTÍCULO 14. Solución de controversias. Para la solución de las controversias surgidas por causa o con ocasión de la celebración, desarrollo, ejecución, interpretación, terminación y liquidación de contratos estatales, las partes podrán incluir cláusulas compromisorias, debiendo siempre observar lo previsto en la Ley 1563 de 2012 y demás normas que la adicionen, modifiquen, sustituyan o reglamenten, en especial, las normas que regulen el uso de mecanismos alternativos de solución de controversias para las entidades públicas.

Así mismo, de manera especial aplicarán las siguientes reglas:

- a) Modificado por el art. 2, Ley 1742 de 2014. Las decisiones proferidas en ejercicio de los mecanismos alternativos de solución de controversias, relativas al contrato, deberán proferirse en derecho;
- b) Las partes podrán acordar los asuntos jurídicos, técnicos o financieros que someterán a decisión, total o parcialmente;
- c) Tanto los árbitros como los amigables componedores no tendrán competencia para pronunciarse sobre la legalidad de los actos administrativos expedidos en ejercicio de facultades excepcionales;
- d) En caso de pactarse el uso del amigable componedor, la entidades objeto de la presente ley deberán incluir en la cláusula respectiva las reglas que garanticen los derechos de igualdad, publicidad, contradicción y defensa;
- e) El ejercicio de dichos mecanismos no suspenderá de manera automática el ejercicio de las facultades ajenas al derecho común de que gozan las entidades contratantes, salvo que medie medida cautelar decretada en los términos del Capítulo XI del Título V de la Parte Segunda de la Ley 1497 de 2014 o demás normas que le adicionen, modifiquen o sustituyan;
- f) Queda prohibido a las entidades públicas objeto de la presente ley, nombrar los integrantes del panel arbitral o de amigable componedor en la cláusula compromisoria relativa o inequívocamente referida al contrato, o a documentos que hagan parte del mismo en los pliegos de condiciones. Se seguirán las reglas de nombramiento de la Ley 1563 de 2012;
- g) Las entidades contratantes deberán definir desde los pliegos de condiciones el perfil de los árbitros y amigables componedores, de tal manera que sus condiciones personales y profesionales, sean idóneas respecto del objeto del contrato y las actividades a desarrollar por las partes;
- h) Ningún árbitro, amigable componedor o secretario podrá desempeñarse simultáneamente como tal, en más de tres (3) tribunales o amigable componedor en que intervenga como parte una entidad pública objeto de la presente ley, o en los conflictos relativos a estas;
- i) Las entidades objeto de la presente ley deberán en las cláusulas compromisorias limitar los honorarios de los árbitros o de los amigables componedores. En caso de que la cláusula respectiva no disponga de fórmula de reajuste, el límite no podrá ser modificado ni actualizado por los árbitros o los amigables componedores;



j) Las entidades públicas incluirán los costos y gastos que demanden el uso de tales mecanismos en sus presupuestos.

PARÁGRAFO . En los contratos celebrados con anterioridad a la expedición de esta ley por autonomía de la voluntad de las partes se podrá dar aplicación a las reglas que prevé el presente artículo.

ARTÍCULO 15. Permisos para el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte. Sin perjuicio de lo previsto en la Ley 1508 de 2012, cualquier interesado podrá solicitar a la autoridad competente, permiso para el desarrollo por su cuenta y riesgo de proyectos de Infraestructura de transporte de su interés.

La entidad competente analizará la conveniencia técnica, legal y financiera del proyecto y podrá otorgar el permiso si considera que está acorde con los planes, programas y proyectos del sector y si el mismo cuenta con los conceptos técnicos y las autorizaciones legales pertinentes.

El proyecto deberá desarrollarse bajo los estándares y normas técnicas del modo correspondiente y deberá garantizar su conectividad con la infraestructura existente. Todos los bienes y servicios que se deriven del desarrollo del proyecto serán de propiedad, uso, explotación y administración de la Nación o entidad territorial según corresponda.

En ningún caso, la autorización o permiso otorgado constituirá un contrato con el particular, ni la entidad estará obligada a reconocer o pagar el valor de la inversión o cualquier otro gasto o costo asociado al proyecto de Infraestructura de transporte.

Tampoco podrá entenderse que el particular obtiene derecho exclusivo o preferente sobre la propiedad, uso, usufructo, explotación o libre disposición y enajenación del bien o servicio del proyecto de Infraestructura de transporte. Estos derechos los tendrá en igualdad de condiciones con los demás ciudadanos.

El Gobierno Nacional establecerá las condiciones que deben cumplir tanto las entidades nacionales, como las territoriales para el otorgamiento de estos permisos, en un plazo no mayor de ciento veinte (120) días calendario. Adicionalmente, reglamentará lo concerniente a la conectividad entre el proyecto de Infraestructura de transporte de interés privado y la Red Vial a fin de evitar que aquellos proyectos generen perjuicios al interés general.

ARTÍCULO 16. Para el desarrollo de proyectos de Infraestructura de transporte, las entidades deberán abrir los procesos de selección si cuentan con estudios de Ingeniería en Etapa de Factibilidad como mínimo, sin perjuicio de los estudios jurídicos, ambientales y financieros con que debe contar la entidad.

PARÁGRAFO . La anterior disposición no se aplicará:

a) Cuando excepcionalmente la entidad pública requiera contratar la elaboración de estudios y diseños, construcción, rehabilitación, mejoramiento y/o mantenimiento que se contemplen de manera integral, o

b) Para la revisión y verificación previas de proyectos de asociación pública-privada de iniciativa privada previstas en la Ley 1508 de 2012 o la norma que la modifique, sustituya o reemplace podrá iniciarse el trámite con estudios y diseños en etapa de prefactibilidad.

ARTÍCULO 17. Frentes de trabajo 7x24. Los contratistas de proyectos de Infraestructura de transporte podrán solicitar al ente contratante autorización para incrementar los frentes de trabajo y/o realizar trabajos en 3 turnos diarios (24 horas), siete días a la semana para cumplir con sus cronogramas de obra en caso de presentar atrasos o para incrementar los rendimientos y adelantar la ejecución del proyecto. En este último caso, deberán presentar su propuesta respetando las apropiaciones presupuestales de la vigencia que amparen el respectivo contrato. También podrán solicitar ajustes contractuales que impliquen el adelantamiento de obra. La entidad tendrá treinta (30) días calendario para aceptar o rechazar motivadamente la solicitud.

