

AVALÚO DE INMUEBLE
Calle 8 No. 18 – 29, MUNICIPIO DE
FUSAGASUGA - CUNDINAMARCA



SOLICITADO POR
PATRIMONIO AUTÓNOMO DE REMANENTES
DE TELECOM Y TELEASOCIADAS EN
LIQUIDACIÓN - PAR

22 de Agosto de 2025
Bogotá D.C.

TABLA DE CONTENIDO

1.	INFORMACIÓN GENERAL _____	3
2.	INFORMACIÓN DEL INMUEBLE _____	4
3.	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE _____	9
4.	METODOLOGÍA DEL AVALUO _____	18
5.	RESUMEN Y CERTIFICADO DE AVALÚO _____	27

1. INFORMACIÓN GENERAL

IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE	:	<i>Patrimonio Autónomo De Remanentes De Telecom Y Teleasociadas En Liquidación – PAR. Identificada con Nit: 830.053.630-9</i>
OBJETO DE LA VALORACIÓN	:	<i>Determinar el valor comercial de venta actual, en cumplimiento del contrato 025-2025.</i>
DESTINATARIO DE LA VALORACIÓN	:	<i>Patrimonio Autónomo De Remanentes De Telecom Y Teleasociadas En Liquidación – PAR.</i>
RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR	:	<i>El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (Escritura o sentencia).</i> <i>El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con la autorización escrita de esta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.</i>
FECHA DE INSPECCIÓN	:	<i>04 de Agosto de 2025.</i>
BASES DE LA VALORACIÓN	:	<i>Para efectos de la conformación del valor del bien valuado, entre otros criterios, se ha tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que homogéneamente, pertenece el inmueble.</i>
DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR	:	<i>El avalúo practicado corresponde al valor comercial de liquidación del respectivo inmueble, expresado en dinero, entendiéndose por valor de liquidación, aquél que aumenta la probabilidad de venta y disminuye el tiempo con el fin de volver líquido el activo y evitar costos administrativos por largos periodos.</i>

2. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE

MATRÍCULA INMOBILIARIA	:	157-81470
CHIP	:	BAF0002WYCD
CODIGO PREDIAL	:	2529090100000004860001000000000 Certificado TL
PROPIETARIO	:	Fiduagraría S.A. y Fidupopular S.A.
ADQUISICIÓN	:	Según Anotación 002: mediante Acta de Entrega de Inmuebles a Entidad del 30 de Enero de 2006.
GRAVAMENES	:	Según certificado de tradición y libertad del 04 de Octubre de 2024, no presenta ningún gravamen. El presente estudio no representa un estudio de títulos.

2.1 Características Físicas

PAIS	:	Colombia
DEPARTAMENTO	:	Cundinamarca
MUNICIPIO	:	Fusagasugá
DIRECCIÓN DEL BIEN	:	Calle 8 No. 18 – 29, Lote San Rafael del Campo.
NOMBRE DEL SECTOR	:	Comuna Occidental
BARRIO	:	Triangulo de Desarrollo
GENERALIDADES	:	El municipio de Fusagasugá está ubicado en la región Centro Oriente, a 74,6 kilómetros de La ciudad de Bogotá D.C. Superficie total de 206 km ² . Altitud de la cabecera municipal 1.765 msnm, Población 170.450 habitantes en 2024, Densidad: 827,43 habitantes por Km ² , Población Urbana 149.299 y rural de 21.151 habitantes, Temperatura promedio 20°C.
DELIMITACIÓN DEL SECTOR	:	Fusagasugá, limita al norte con los municipios de Silvania y Sibaté, al sur con los municipios de

Arbeláez e Icononzo, al oriente con los municipios de Pasca y Sibaté y al occidente con los municipios de Tibacuy y Silvania.

ACTIVIDADES PREDOMINANTES : *El mercado agropecuario regional, el comercio, la construcción y el transporte son las actividades principales del municipio; sin embargo, el acelerado crecimiento de actividades del sector educativo, salud, recreación, turismo, transporte y las políticas públicas locales de apoyo son dinamizadores del desarrollo local.*



Fuente: Google Earth Pro

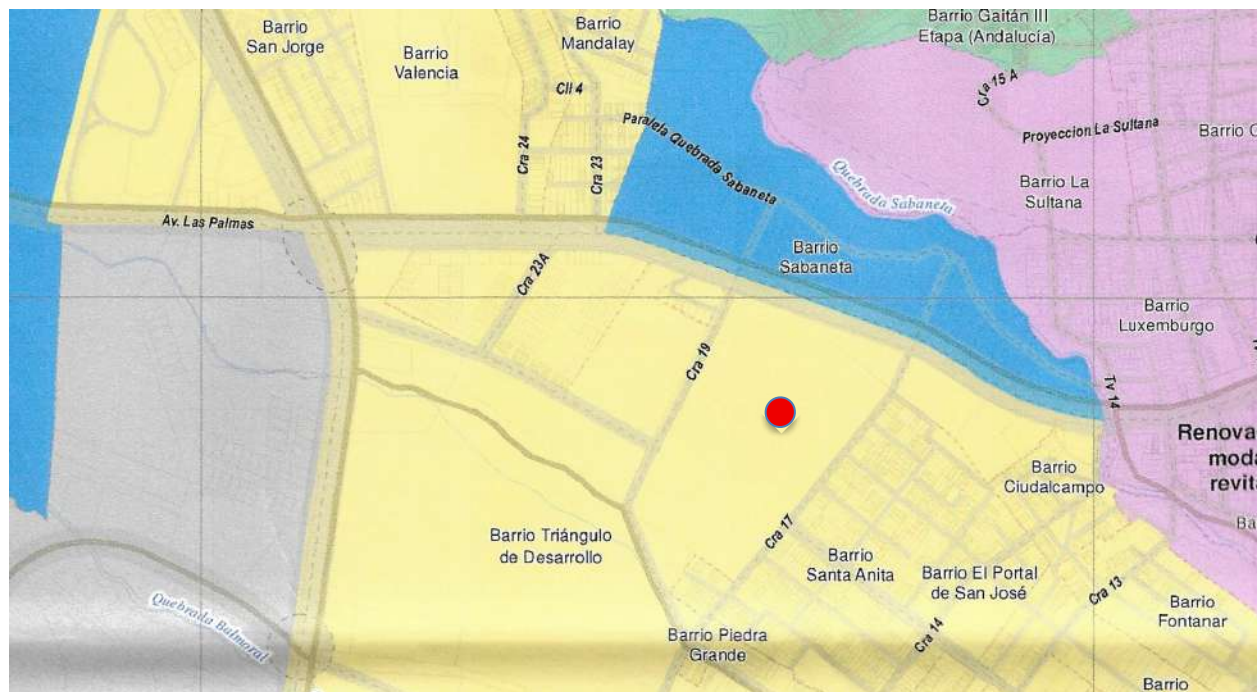
ESTRATO SOCIOECONOMICO : *La zona presenta una estratificación 3 en los predios residenciales.*

VÍAS DE ACCESO : *Las principales vías de acceso a Fusagasugá, Cundinamarca, son por carretera, principalmente la Autopista Sur desde Bogotá, desviando en Chusacá hacia la vía a Sibaté. También se puede acceder a través de vías secundarias desde municipios cercanos como Granada, Pasca, Usme y Soacha.*

Las vías internas para acceder al inmueble son la Avenida de las Palmas, la calle 24B, así como Lacalle 17 y la carrera 17.

6

Según Plan de Ordenamiento Territorial POT Acuerdo 010 de 2023, es un predio urbano y por el Artículo 154, la Norma urbanística para el predio es la del tratamiento de consolidación tipo 2.



Fuente: FU10 plano-de-tratamientos-urbanísticos

Los usos y actividades aplicables a cada predio que pertenezca a esta tratamiento, serán los definidos De conformidad con la zonificación establecida en el plano FU11-ÁREAS DE ACTIVIDAD. Según el plano FU11, el predio objeto de nuestro interés se encuentra clasificado dentro del área de actividad denominado "Parques".

Los parques se definen como espacios públicos de libre acceso que se integran al paisaje urbano y rural, los cuales están destinados a zonas verdes, mobiliario y espacios para actividades recreativas; así mismo, estos podrán contar con equipamientos institucionales de tipo dotacional. Las zonas verdes son espacios de carácter permanente, abiertos y empedrados, de dominio o uso público, que hace parte del espacio público efectivo y destinado al uso recreativo. En concordancia con el artículo 2.2.3.3.6 del Decreto 1077 de 2015 los parques y zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso público no podrán ser encerrados en

forma tal que priven a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito. Para el efecto de parques y zonas del nivel local o de barrio que tengan carácter de bienes de uso público la entidad competente de su manejo administrativo podrá encargar a organizaciones particulares sin ánimo de lucro y que representen los intereses del barrio o localidad la administración, mantenimiento, dotación y siempre y cuando garanticen el acceso al mismo de la población, en especial la permanente de su área de influencia. **Los parques y zonas verdes podrán utilizar máximo el 28 % de su área bruta para el establecimiento de mobiliario, espacios para actividades recreativas y equipamientos institucionales de tipo dotacional y las demás normas urbanísticas estarán sujetas a los estudios y diseños realizados para la construcción del equipamiento, independientemente del tratamiento donde se ubique.**

SERVICIOS DE
TRANSPORTE PÚBLICO

: Fusagasugá cuenta con terminal de buses propio, permitiendo un fácil y ágil desplazamiento por la red nacional de transporte terrestre.

TIPO DE TRANSPORTE
Y CUBRIMIENTO

: El municipio cuenta con terminal de transporte para destinos departamentales, municipales y veredales con buenas frecuencias.

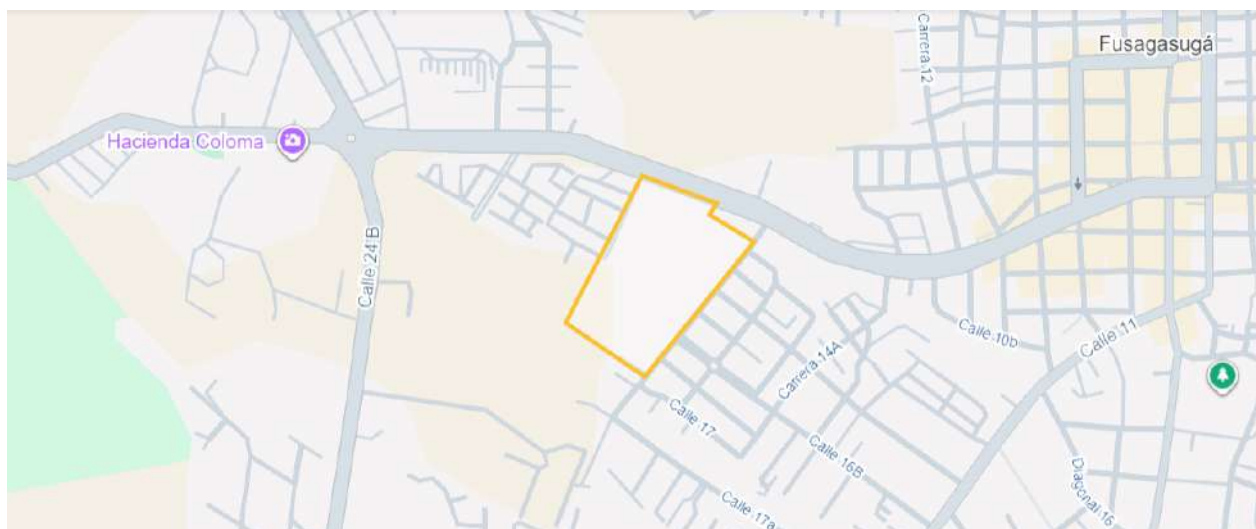
EDIFICACIONES
IMPORTANTES

: Cámara de Comercio de Bogotá, Centro Académico Deportivo CAD, Universidad de Cundinamarca, Coliseo Santa Anita, Colegio Ricaurte, ESE Hospital San Rafael de Fusagasugá, Centro comercial Manila, Almacenes Éxito y el SENA, entre otros.

.

3. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

TIPO Y FORMA : Terreno plano, esquinero con frente sobre la avenida Las Palmas y la carrera 17 del barrio Santa Anita, con forma de polígono irregular.



Fuente: Google Earth Pro

USO ACTUAL : Construcciones de uso recreacional sin uso.

3.1 Descripción del Terreno

LINDEROS : Se encuentran estipulados y protocolizados mediante Escritura Pública No. 1662 del 26 de junio de 1998, otorgada en la Notaría 10 de Bogotá D.C.

TOPOGRAFÍA : Predio plano con pendientes entre el 0% y el 3%.

CERRAMIENTOS : Es por los 4 costados con muro de piedra a 1,4 m, rematado con postes de concreto con 6 filas de alambre de púa a 2,5 m de altura total.

SUPERFICIE :

DOCUMENTO	ÁREA
Certificado Tradición y Libertad	73.680,09 m ²
Topografía 2016	70.623,30 m²
Predial 2025	70.600,00 m ²

**REGLAMENTACIÓN
USO DEL SUELO** : Según el artículo 154 del POT, la Norma urbanística para el predio es la del tratamiento de consolidación tipo 2.

Los usos y actividades aplicables a cada predio que pertenezca a esta tratamiento, serán los definidos De conformidad con la zonificación establecida en el plano FU11-ÁREAS DE ACTIVIDAD. Según el plano FU11, el predio objeto de nuestro interés se encuentra clasificado dentro del **área de actividad denominado “Parques”**.

3.2 Descripción de la Construcción

GENERALIDADES : Se trata de un lote de terreno adaptado para Centro Vacacional que cuenta con construcciones de uso recreacional.

NÚMERO DE PISOS : La mayoría de las construcciones son de una planta y la casa principal cuenta con tres niveles.

NÚMERO DE SOTANOS : No tiene.

ÁREA CONSTRUIDA :

DOCUMENTO	ÁREA
Certificado Tradición y Libertad	Sin Información
Topografía 2016 - Total	14.939,73 m ²
Topografía 2016 Sin canchas y enramadas.	6.736,48 m²
Predial 2025	3.759,0 m ²

VIDA ÚTIL : 70 años aproximadamente.

VETUSTEZ : 50 años aproximadamente.

ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN : En la actualidad se encuentran en mal estado de conservación, terminados de la época.

DEPENDENCIAS Y ACABADOS :



Portería

Estructura en mampostería con fachadas enchapadas en piedra, cubierta en teja de barro. Puertas y ventanas en carpintería metálica



Recepción

Estructura en mampostería con fachadas en cemento alisado pintado, cubierta en teja asbesto cemento. Puertas y ventanas en carpintería de madera.



Casa Roja

Estructura en mampostería con fachadas en cemento alisado pintado con enchapes en piedra, cubierta en teja asbesto cemento. Puertas y ventanas en carpintería metálica y de madera.



Nueva 1 (Oficina)

Estructura en mampostería con fachadas en cemento alisado pintado, cubierta en teja asbesto cemento. Puertas y ventanas en carpintería de madera.



Casa Azul

Estructura en mampostería con fachadas en cemento alisado pintado, cubierta en teja asbesto cemento. Puertas y ventanas en carpintería de madera.



Casa Loma

Estructura en mampostería con fachadas en cemento alisado pintado, cubierta en teja de barro. Puertas y ventanas en carpintería de madera.



Casa Nueva

Estructura en mampostería con fachadas ladrillo pintado, cubierta en teja de barro. Puertas y ventanas en carpintería de madera.



Casa Rosada

Estructura en mampostería con fachadas ladrillo pintado, cubierta en teja de barro. Puertas y ventanas en carpintería de madera.



Kiosco 3 (Cafetería, Zona De Juegos)

Estructura en mampostería, muro perimetral en bloque, cubierta teja de barro. Puertas y ventanas en carpintería metálica.



Kiosco 4

Estructura de columnas en madera, muro perimetral en mampostería, cubierta en madera con placa de cemento impermeabilizada. Puertas y ventanas en carpintería de madera.



Sala de Masajes

Estructura en mampostería con fachadas ladrillo pintado, cubierta en teja de barro. Puertas y ventanas en carpintería metálica y de madera.



Jacuzzi

Estructura en mampostería con fachadas en cemento alisado pintado y con enchape en piedra, cubierta en teja de barro. Puertas y ventanas en carpintería de metálica.



Sauna Turco

Estructura en mampostería con fachadas en cemento alisado pintado y con enchapes tableta cerámica, cubierta en teja de barro. Puertas y ventanas en carpintería metálica y madera.



Cuarto Maquinas

Estructura en mampostería con fachadas en cemento alisado pintado, cubierta en teja asbesto cemento. Puertas y ventanas en carpintería metálica.



Casa 1 (Vicepresidencia)

Estructura en mampostería con fachadas en cemento alisado pintado con enchapes en piedra, cubierta en teja asbesto cemento. Puertas y ventanas en carpintería metálica y de madera.



Bodega

Estructura en mampostería con fachadas en cemento alisado pintado, cubierta en teja asbesto cemento. Puertas y ventanas en carpintería metálica.



Sala de Conferencias

Estructura en mampostería con fachadas en cemento alisado pintado y con enchape en piedra, cubierta en teja de barro. Puertas y ventanas en carpintería de madera.



Casa Principal

Estructura en mampostería con fachada enchapada en piedra, cubierta en teja asbesto cemento. Puertas y ventanas en carpintería metálica y de madera.



Piscina 1

Estructura en mampostería enchapada, accesorios en acero inoxidable con iluminación interior.



Piscina 2

Estructura en mampostería enchapada, sin accesorios y sin iluminación interior.



Iglesia

Estructura en mampostería con fachadas en cemento alisado pintado, cubierta en teja asbesto cemento. Puertas y ventanas en carpintería metálica y de madera.



Casa Piedra

Estructura en mampostería con fachadas enchapada en piedra, cubierta en teja de barro. Puertas y ventanas en carpintería metálica y de madera.



Cancha Baloncesto

Estructura metálica con tableros en madera, piso en asfalto.



Cancha Futbol

Arcos metálicos con area de juego sin demarcar y con maleza por falta de mantenimiento.



Cerramiento Malla Eslabonada

Muro en mampostería, tubería galvanizada y malla eslabonada

CONDICIONES DE ILUMINACIÓN	:	<i>Normales en las construcciones desarrolladas por ventanales.</i>
CONDICIONES DE VENTILACIÓN	:	<i>Normales.</i>
EQUIPAMIENTO ESPECIAL	:	<i>No se observan.</i>

3.3 Condiciones Restrictivas

PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS	:	<i>El inmueble objeto de estudio se desarrolla sobre suelos que no presentan problemas de remoción de masa o inestabilidad de suelos.</i>
IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD	:	<i>No se evidencian elementos o problemática ambientales que afecten el inmueble.</i>
SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES	:	<i>El inmueble no se encuentra afectado por ningún tipo de servidumbre o afectación vial.</i>
SEGURIDAD	:	<i>El sector no presenta problemas de seguridad relevantes que afecten el inmueble en el momento de la visita.</i>
PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS	:	<i>No se evidencian en la actualidad.</i>

4. METODOLOGÍA DEL AVALUO

4.1 Factores de Valuación

Para la determinación del justo precio del inmueble en evaluación, se tendrán en cuenta las siguientes variables, que influyen directamente sobre el precio comercial, se enumeran los siguientes:

- Oferta y demanda de inmuebles en el sector, aledaños de estratificación similar.
- Ubicación particular del inmueble, cercanía de áreas urbanas, cercanía de vías de alto tráfico particular y público.
- La reglamentación y normatividad de la zona.
- Topografía, forma y tamaño del predio
- Servicios públicos presentes y fuentes hídricas en el área junto con su cercanía al predio en estudio.
- Las condiciones actuales de construcción en la zona de inmuebles comparables
- Nivel Socio – Económico de los pobladores y visitantes del sector, así como de las zonas y sectores que lo rodean.
- Conectividad vial intermunicipal y departamental

4.2 Métodos Utilizados

En este avalúo se utilizó el método, que a continuación explicaremos.

4.2.1 Método de costo de reposición

Método que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de construir a precios de hoy un bien en un estado semejante al objeto de avalúo y restarle la depreciación acumulada, para lo cual se hizo aplicación de las ecuaciones de depreciación establecidas en la Resolución 620 de 23 de septiembre de 2008 del IGAC.

- Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.
- Clase 2: El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.
- Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.
- Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.
- Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

Estimamos que para la zona donde se encuentra el inmueble objeto del estudio los valores de reposición son los relacionados en la tabla y aplicamos el método de depreciación de por Fitto Corvini a 70 años según el tipo de construcción y Clasificación del estado; generándonos los siguientes valores:

Descripción de estados, vidas útiles y vidas residuales estimadas.

DESCRIPCIÓN	ESTADO	VIDA ÚTIL	AÑO APROX. CONSTRUCCIÓN	EDAD	VIDA RESIDUAL
Portería	Malo	70	1975	50	20
Enramada 1	No Existe	70	1975	50	20
Enramada 2	No Existe	70	1975	50	20
Recepción	Malo	70	1975	50	20
Casa Roja	Malo	70	1975	50	20
Nueva 1 (Oficina)	Malo	70	1975	50	20
Kiosco 1	Malo	70	1975	50	20
Casa Azul	Malo	70	1975	50	20
Kiosco 2	Malo	70	1975	50	20
Casa Loma	Malo	70	1975	50	20
Casa Nueva	Malo	70	1975	50	20
Casa Blanca	Malo	70	1975	50	20
Casa Rosada	Malo	70	1975	50	20
Kiosco 3 (Cafetería, Zona De Juegos)	Malo	70	1975	50	20
Kiosco 4	Malo	70	1975	50	20
Baños	Malo	70	1975	50	20
Sala de Masajes	Malo	70	1975	50	20
Jacuzzi	Malo	70	1975	50	20
Sauna Turco	Malo	70	1975	50	20
Cuarto Maquinas	Malo	70	1975	50	20
Tenis de Mesa	Malo	70	1975	50	20
Tenis de Mesa	Malo	70	1975	50	20
Casa 1 (Vicepresidencia)	Malo	70	1975	50	20
Vivero	Malo	70	1975	50	20
Subestación Eléctrica	Malo	70	1975	50	20
Bodega	Malo	70	1975	50	20
Patio	Malo	70	1975	50	20
Cuarto Técnico	Malo	70	1975	50	20
Bodega	Malo	70	1975	50	20
Casa 2	Malo	70	1975	50	20
Enramada Tanque	No Existe	70	1975	50	20
Sala de Conferencias	Malo	70	1975	50	20
Casa Principal	Malo	70	1975	50	20
Casa Principal	Malo	70	1975	50	20
Casa Principal	Malo	70	1975	50	20
Casa Principal	Malo	70	1975	50	20
Salón 1	Malo	70	1975	50	20
Salón 2	Malo	70	1975	50	20
Piscina 1	Malo	60	1975	50	10
Piscina 2	Malo	60	1975	50	10
Kiosco 5	Malo	70	1975	50	20
Kiosco 6	Malo	70	1975	50	20
Iglesia	Malo	70	1975	50	20
Casa Trofeos	Malo	70	1975	50	20
Casa Piedra	Malo	70	1975	50	20
Casa Chía	Malo	70	1975	50	20
Cancha Banquitas	Malo	70	1975	50	20
Cancha Baloncesto	Malo	70	1975	50	20

DESCRIPCIÓN	ESTADO	VIDA ÚTIL	AÑO APROX. CONSTRUCCIÓN	EDAD	VIDA RESIDUAL
Cancha Microfutbol	Malo	70	1975	50	20
Antena	Malo	70	1975	50	20
Cancha Tenis	Malo	70	1975	50	20
Sala Televisión	Malo	70	1975	50	20
Jaulas 1	Malo	70	1975	50	20
Jaulas 2	Malo	70	1975	50	20
Jaulas 3	Malo	70	1975	50	20
Jaulas 4	Malo	70	1975	50	20
Casa 3 (Perrera)	Malo	70	1975	50	20
Jaulas 5	Malo	70	1975	50	20
Cancha Futbol	Malo	70	1975	50	20
Cerramiento Piedra	Regular	70	1975	50	20
Cerramiento Malla Eslabonada	Regular	60	1975	50	10
Puerta De Acceso Vehicular y Peatonal	Regular	60	1975	50	10

Determinación de valores y cálculo de valores

DESCRIPCIÓN	MEDIDA	VALOR m ² REPOSICIÓN	EDAD %	CLASE	VALOR m ²	AVALÚO
Portería	10,50 m ²	\$ 1.303.513	71,43%	4,0	\$ 242.000	\$ 2.541.000
Enramada 1	15,75 m ²	\$ 372.432	71,43%	5,0	\$ 0	\$ 0
Enramada 2	17,50 m ²	\$ 372.432	71,43%	5,0	\$ 0	\$ 0
Recepción	35,70 m ²	\$ 1.862.162	71,43%	4,0	\$ 346.000	\$ 12.352.200
Casa Roja	107,85 m ²	\$ 1.862.162	71,43%	4,5	\$ 179.000	\$ 19.305.150
Nueva 1 (Oficina)	25,00 m ²	\$ 1.862.162	71,43%	4,5	\$ 179.000	\$ 4.475.000
Kiosco 1	63,62 m ²	\$ 931.081	71,43%	4,5	\$ 90.000	\$ 5.725.800
Casa Azul	161,55 m ²	\$ 1.862.162	71,43%	4,5	\$ 179.000	\$ 28.917.450
Kiosco 2	28,27 m ²	\$ 931.081	71,43%	4,5	\$ 90.000	\$ 2.544.300
Casa Loma	100,00 m ²	\$ 1.862.162	71,43%	4,5	\$ 179.000	\$ 17.900.000
Casa Nueva	264,80 m ²	\$ 1.862.162	71,43%	4,5	\$ 179.000	\$ 47.399.200
Casa Blanca	329,96 m ²	\$ 1.862.162	71,43%	4,5	\$ 179.000	\$ 59.062.840
Casa Rosada	424,14 m ²	\$ 1.862.162	71,43%	4,5	\$ 179.000	\$ 75.921.060
Kiosco 3 (Cafetería, Zona De Juegos)	192,40 m ²	\$ 931.081	71,43%	4,5	\$ 90.000	\$ 17.316.000
Kiosco 4	113,09 m ²	\$ 931.081	71,43%	4,5	\$ 90.000	\$ 10.178.100
Baños	123,84 m ²	\$ 1.862.162	71,43%	4,5	\$ 179.000	\$ 22.167.360
Sala de Masajes	11,94 m ²	\$ 1.862.162	71,43%	4,5	\$ 179.000	\$ 2.137.260
Jacuzzi	49,47 m ²	\$ 1.862.162	71,43%	4,5	\$ 179.000	\$ 8.855.130
Sauna Turco	52,44 m ²	\$ 1.862.162	71,43%	4,5	\$ 179.000	\$ 9.386.760
Cuarto Maquinas	71,54 m ²	\$ 1.303.513	71,43%	4,5	\$ 125.000	\$ 8.942.500
Tenis de Mesa	48,04 m ²	\$ 372.432	71,43%	4,5	\$ 36.000	\$ 1.729.440
Tenis de Mesa	48,04 m ²	\$ 372.432	71,43%	4,5	\$ 36.000	\$ 1.729.440
Casa 1 (Vicepresidencia)	113,94 m ²	\$ 1.862.162	71,43%	4,5	\$ 179.000	\$ 20.395.260
Vivero	50,00 m ²	\$ 372.432	71,43%	4,5	\$ 36.000	\$ 1.800.000
Subestación Eléctrica	149,98 m ²	\$ 1.303.513	71,43%	4,5	\$ 125.000	\$ 18.747.500
Bodega	87,31 m ²	\$ 2.890.720	71,43%	4,5	\$ 278.000	\$ 24.272.180
Patio	67,50 m ²	\$ 134.290	71,43%	4,5	\$ 13.000	\$ 877.500
Cuarto Técnico	20,00 m ²	\$ 1.303.513	71,43%	4,5	\$ 125.000	\$ 2.500.000

DESCRIPCIÓN	MEDIDA	VALOR m ² REPOSICIÓN	EDAD %	CLASE	VALOR m ²	AVALÚO
Bodega	31,91 m ²	\$ 2.890.720	71,43%	4,5	\$ 278.000	\$ 8.870.980
Casa 2	196,00 m ²	\$ 1.862.162	71,43%	4,5	\$ 179.000	\$ 35.084.000
Enramada Tanque	25,00 m ²	\$ 372.432	71,43%	5,0	\$ 0	\$ 0
Sala de Conferencias	190,48 m ²	\$ 1.862.162	71,43%	4,5	\$ 179.000	\$ 34.095.920
Casa Principal	426,99 m ²	\$ 1.862.162	71,43%	4,5	\$ 179.000	\$ 76.431.210
Casa Principal	74,08 m ²	\$ 1.862.162	71,43%	4,5	\$ 179.000	\$ 13.260.320
Casa Principal	56,51 m ²	\$ 1.862.162	71,43%	4,5	\$ 179.000	\$ 10.115.290
Casa Principal	518,26 m ²	\$ 1.862.162	71,43%	4,5	\$ 179.000	\$ 92.768.540
Salón 1	102,85 m ²	\$ 1.862.162	71,43%	4,5	\$ 179.000	\$ 18.410.150
Salón 2	80,17 m ²	\$ 1.862.162	71,43%	4,5	\$ 179.000	\$ 14.350.430
Piscina 1	105,04 m ²	\$ 600.000	83,33%	4,5	\$ 35.000	\$ 3.676.400
Piscina 2	397,18 m ²	\$ 600.000	83,33%	4,5	\$ 35.000	\$ 13.901.300
Kiosco 5	113,09 m ²	\$ 931.081	71,43%	4,5	\$ 90.000	\$ 10.178.100
Kiosco 6	143,13 m ²	\$ 931.081	71,43%	4,5	\$ 90.000	\$ 12.881.700
Iglesia	76,43 m ²	\$ 1.862.162	71,43%	4,5	\$ 179.000	\$ 13.680.970
Casa Trofeos	24,65 m ²	\$ 1.862.162	71,43%	4,5	\$ 179.000	\$ 4.412.350
Casa Piedra	128,96 m ²	\$ 1.862.162	71,43%	4,5	\$ 179.000	\$ 23.083.840
Casa Chía	138,14 m ²	\$ 1.862.162	71,43%	4,5	\$ 179.000	\$ 24.727.060
Cancha Banquitas	30,48 m ²	\$ 219.219	71,43%	5,0	\$ 0	\$ 0
Cancha Baloncesto	539,94 m ²	\$ 219.219	71,43%	5,0	\$ 0	\$ 0
Cancha Microfutbol	539,94 m ²	\$ 219.219	71,43%	5,0	\$ 0	\$ 0
Antena	268,08 m ²	\$ 219.219	71,43%	4,5	\$ 21.000	\$ 5.629.680
Cancha Tenis	1275,84 m ²	\$ 230.684	71,43%	5,0	\$ 0	\$ 0
Sala Televisión	147,56 m ²	\$ 931.081	71,43%	4,5	\$ 90.000	\$ 13.280.400
Jaulas 1	150,81 m ²	\$ 366.458	71,43%	4,5	\$ 35.000	\$ 5.278.350
Jaulas 2	81,08 m ²	\$ 366.458	71,43%	4,5	\$ 35.000	\$ 2.837.800
Jaulas 3	325,38 m ²	\$ 366.458	71,43%	4,5	\$ 35.000	\$ 11.388.300
Jaulas 4	454,15 m ²	\$ 366.458	71,43%	4,5	\$ 35.000	\$ 15.895.250
Casa 3 (Perrera)	27,17 m ²	\$ 372.432	71,43%	4,5	\$ 36.000	\$ 978.120
Jaulas 5	25,72 m ²	\$ 366.458	71,43%	4,5	\$ 35.000	\$ 900.200
Cancha Futbol	5459,82 m ²	\$ 87.913	71,43%	5,0	\$ 0	\$ 0
Cerramiento Piedra	804,10 m	\$ 167.027	71,43%	3,5	\$ 44.000	\$ 35.380.400
Cerramiento Malla Eslabonada	104,60 m	\$ 287.500	83,33%	3,5	\$ 46.000	\$ 4.811.600
Puerta De Acceso Vehicular y Peatonal	14,00 m ²	\$ 295.865	83,33%	3,5	\$ 47.000	\$ 658.000
TOTAL METODO DE COSTO						\$789.296.090.00

Una vez calculado el valor de las construcciones, se procede a determinar el valor del m² al dividir el valor en el área construida sin canchas y enramadas de **6.736,48 m²** según levantamiento topográfico realizado en 2016, generando un valor de **\$117.168,00**

4.2.2 Método de mercado lotes sin desarrollo

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, así:

En relación con la resolución 1092 de 2022 IGAC, “Por la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos de servidumbres legales y afectaciones transitorias en desarrollo de actividades, obras o proyectos declarados por el legislador como de utilidad pública e interés social”

Valor base (VB): corresponde al mínimo valor por unidad de área encontrado en todo el municipio para terrenos con características normativas, de vocación de uso y explotación similares a las del inmueble objeto de servidumbre, investigado por el evaluador según metodologías vigentes

Por lo tanto, para este método usa ofertas de inmuebles urbanos y rurales con características similares. Para este cálculo se aplicaron factores de tipo de frente, Tamaño, tipo de vía, ubicación y se estima un factor de comercialización, para poder observar los límites de referencia del mercado como se observa a continuación.

DESCRIPCIÓN	ÁREA m ²	VALOR OFERTA	VALOR SIN CONSTRUCCIÓN	FACTORES					VALOR m ²	VALOR m ² DEPURADO
				Frente	Tam	Vía	Ubic	FC		
Lote, medianero, plano, sin construcción, Tierra Grata. Tel: 601-4185999	10.664	\$3.500.000.000	\$3.500.000.000	0,95	0,93	1,10	0,90	0,90	\$328.207	\$259.413
Lote, medianero, plano, construcción 1880 m ² aprox. El Recreo. Tel: 311-2378612	15.004	\$5.000.000.000	\$4.248.000.000	0,95	0,95	1,05	0,95	1,00	\$283.125	\$255.667
Lote, medianero, plano, construcción 2.000 m ² aprox. La Florida. Tel: 318-2152607	52.344	\$14.000.000.000	\$13.200.000.000	0,95	0,99	1,05	0,95	1,00	\$252.178	\$235.746
Oferta de inmuebles.				Promedio						\$250.275
				Desviación Estándar						\$12.721
				Coeficiente de Variación						5,08%
				Límite Inferior						\$237.554
				Límite Superior						\$262.997
				VALOR ADOPTADO						\$250.275

Para este caso se adopta el valor promedio, se utiliza el área total del predio y se le suman las construcciones calculadas por el método de costo de reposición punto 4.2.1

DESCRIPCIÓN	AREA	VALOR m ²	VALOR
Terreno 100%	70.623,3 m ²	\$ 250.000	\$ 17.655.825.000
Construcciones	6.736,47 m ²	\$ 117.168	\$ 789.296.090
TOTAL Estimación 1			\$ 18.445.121.090.00

4.2.3 Método de mercado lotes Urbanos y Rurales

Debido a la norma actual que presenta el predio mediante el Decreto 085 de 2021 de la Alcaldía Municipal de Fusagasugá, el predio es Declarado de **UTILIDAD PUBLICA E INTERÉS SOCIAL**. En consecuencia, solo se permite la construcción del 28% del área total del predio y el 72% restante debe ser zona verde.

Por lo anterior, para el 28% se toma el valor de terrenos de área urbana y para el restante 72% de área rural.

Terrenos Urbanos

DESCRIPCIÓN	ÁREA m ²	VALOR OFERTA	FACTORES				VALOR m ²	VALOR m ² DEPURADO
			Frente	Via	Ubic	F.C		
Lote, medianero, inclinado, sin construcción, Llano Largo. Tel: 305-4175592	98	\$95.000.000	0,90	1,15	0,80	0,95	\$969.388	\$762.520
Lote, medianero, inclinado, sin construcción, Llano Largo. Tel: 305-4175592	98	\$95.000.000	0,90	1,15	0,80	0,95	\$969.388	\$762.520
Lote, medianero, ligeramente inclinado, sin construcción, Comuna Norte. Tel: 305-3137739	980	\$680.000.000	0,90	1,15	1,00	0,95	\$693.878	\$682.255
Lote, medianero, plano, sin construcción, Villa Natalia. Tel: 310-8702854	84	\$70.000.000	0,90	1,15	0,90	0,95	\$833.333	\$737.438
Oferta de inmuebles.								Promedio
								Desviación Estándar
								Coeficiente de Variación
								Límite Inferior
								Límite Superior
								VALOR ADOPTADO URBANOS
								\$736.183

Terrenos Rurales

DESCRIPCIÓN	ÁREA m ²	VALOR OFERTA	VALOR SIN CONSTRUCCIÓN	FACTORES					VALOR m ²	VALOR m ² DEPURADO
				Topo	Tam	Via	Ubic	FC		
Lote, ligeramente inclinado, Casa de 85 m2, verada Cucharal, Tel: 601-2940100	2.541	\$195.000.000	\$127.000.000	1,04	0,88	1,00	1,00	1,00	\$49.980	\$45.742
Lote, moderadamente inclinado, Construcciones de 600 m2 aprox, verada Cucharal, Tel: 314-3950273	18.700	\$1.300.000.000	\$1.060.000.000	1,04	0,91	1,00	1,00	0,90	\$56.684	\$48.282
Lote, plano, sin construcciones, Chinauta. Tel: 310-5848530	98.789	\$9.000.000.000	\$9.000.000.000	0,96	1,02	0,90	0,70	0,90	\$91.103	\$50.581
Lote, moderadamente inclinado, Construcciones de 600 m2 aprox, verada El Placer, Tel: 601-3905331	36.352	\$3.076.000.000	\$2.836.000.000	1,04	1,00	0,95	0,80	0,90	\$78.015	\$55.497
Lote, ligeramente inclinado, sin construcciones, verada Cucharal, Tel: 601-2940100	2.186	\$170.000.000	\$170.000.000	1,04	0,88	1,00	0,80	0,90	\$77.768	\$51.245

DESCRIPCIÓN	ÁREA m ²	VALOR OFERTA	VALOR SIN CONSTRUCCIÓN	FACTORES					VALOR m ²	VALOR m ² DEPURADO
				Topo	Tam	Via	Ubic	FC		
Lote, ligeramente inclinado, sin construcciones, vereda Cucharal, Tel: 601-2940100	2.186	\$170.000.000	\$170.000.000	1,04	0,88	1,00	0,80	0,90	\$77.768	\$51.245
Lote, inclinado, Construcciones de 250 m ² aprox, vereda Pekin, Tel: 321-3822205	21.000	\$700.000.000	\$600.000.000	1,10	0,91	1,30	1,30	1,00	\$28.571	\$48.334
Oferta de inmuebles.										
Promedio										\$49.947
Desviación Estándar										\$3.345
Coeficiente de Variación										6,70%
Límite Inferior										\$46.602
Límite Superior										\$53.292
VALOR ADOPTADO RURALES										\$49.947

Tanto para el mercadeo de inmuebles urbanos como rurales se toma el valor promedio del m² y se aplica a las áreas del 28% y 72% respectivamente. Por último se le suman las construcciones calculadas por el método de costo de reposición punto 4.2.1

DESCRIPCIÓN	AREA	VALOR m ²	VALOR
Terreno Urbano 28%	19.774,52 m ²	\$ 736.183	\$ 14.557.675.414
Terreno Rural 72%	50.848,78 m ²	\$ 49.947	\$ 2.539.726.138
Construcciones	6.736,48 m ²	\$ 117.168	\$ 789.296.090
TOTAL Estimación 2			\$ 17.886.697.642.00

4.3 Conclusiones

Una vez analizada la información, consideramos que para este inmueble el resultado más acertado para el m² de terreno es de \$250.000.00 por m² y para la construcción de \$117.000.00 por m².

4.4 Oferta y Demanda

Por las características del inmueble la demanda es limitada por el tamaño y la norma actual con la que cuenta el predio.

4.5 Valor Impuesto Predial 2025

FACTURA PREDIAL: N° 1216753				CÓDIGO CATASTRAL		0100000004860001000000000	
				REFERENCIA PAGO		010251216753	
	MUNICIPIO:: CUNDINAMARCA - FUSAGASUGA			NIT CONTRIBUYENTE 8001599980			
	NIT MUNICIPIO 890680008-4			\$80.810.000			
	SECRETARIA DE HACIENDA			FECHA LÍMITE DE PAGO 2025-02-28			
	TELÉFONO 8868181						
	predial@fusagasuga-cundinamarca.gov.co						
CÓD CATASTRAL	0100000004860001000000000		FECHA EXPEDICIÓN	2025-02-04		CÓDIGO INTERNO	1216753
CÓD CORTO	010004860001000	AREAS HAS	7	AREA Mts	600	AREA CONST.	3759
PROPIETARIO	FIDUAGRARIA S A	NIT/CC	8001599980	DIR PREDIO	CLL 8 No. 18 - 29		
ÚLTIMO AÑO PAGO	2024	FECHA PAGO	2024-03-31	VALOR PAGADO	\$ 78.457.000	MATRICULA	157-81470

DETALLE DEL PAGO									
AÑO	% TAR	AVALUO	IMPUESTO	INTERESES	DESCUENTOS	ALUMBRADO	SOBRETASA BOMBERIL	AJUSTE	TOTAL
2025	9.00	\$ 10.108.530.000	\$ 90.977.000	\$ 0	\$ 13.646.550	\$ 0	\$ 3.480.000	\$ -450	\$ 80.810.000
TOTALES		\$ 10.108.530.000	\$ 90.977.000	\$ 0	\$ 13.646.550	\$ 0	\$ 3.480.000	\$ -450	\$ 80.810.000
RESUMEN DE LA LIQUIDACIÓN									
CONCEPTOS	VALOR PERIODO	VIGENCIA ACTUAL	VIGENCIA ANTERIOR	INTERESES MORATORIOS	VALOR TOTAL				
IMPUESTO	\$ 90.977.000	-	-	\$ 0	\$ 90.977.000				
ALUMBRADO	\$ 0	-	-	\$ 0	\$ 0				
SOBRETASA BOMBERIL	\$ 3.480.000	-	-	\$ 0	\$ 3.480.000				
OTROS COBROS	\$ 0	-	-	\$ 0	\$ 0				
DESCUENTOS	\$ 13.646.550	-	-	\$ 0	\$ 13.646.550				
ALIVIO TRIBURARIO	\$ 0	-	-	\$ 0	\$ 0				

4.6 Vigencia del Avalúo

El presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año siempre que las condiciones económicas, políticas, urbanísticas, características particulares y otras que puedan afectar el valor comercial del bien se conserven; según lo establece el Decreto 422 de Marzo 8 de 2000.

4.7 Prohibición de Publicación

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo. (Norma Técnica Sectorial NTS I-01)

4.8 Declaraciones de Cumplimiento

Este informe fue desarrollado bajo la Norma Técnica Sectorial NTS I-01 Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos.

- Las descripciones de hecho presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El valuador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del valuador no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El valuador ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

4.9 Declaración de no Vinculación con el Solicitante de la Valuación

- Manifiesta que no tengo relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación o relación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.
- El informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta

ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

5. RESUMEN Y CERTIFICADO DE AVALÚO

Teniendo en cuenta los diferentes factores y características expresadas en el estudio, a continuación, presentamos el resultado estimado del avalúo solicitado:

AVALÚO INMUEBLE
Calle 8 No. 18 – 29, MUNICIPIO DE FUSAGASUGA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
BOGOTA D.C. 22 de Agosto de 2025

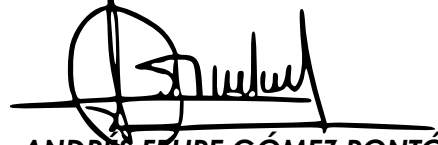
DESCRIPCIÓN	ÁREA m ²	VALOR m ²	VALOR RAZONABLE
Calle 8 # 18-29, Lote San Rafael del Campo	70.623,30	\$250.000	\$17.655.825.000
Construcciones	6.736,48	\$117.000	\$788.168.000

Valor ajustado a miles

TOTAL	\$18.443.993.000.00
--------------	----------------------------

**SON: DIECIOCHO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES
NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES MIL PESOS MCTE.**

Cordialmente.



ANDRÉS FELIPE GÓMEZ PONTÓN
Ingeniero Mecánico, Matrícula CNC230-33240
Registro Nacional de Avaluadores
Fedelonjas R.N.A. 3262
A.N.A. – AVAL-79786641



HUGO ERNEY ACHURY RINCÓN
Ingeniero Mecánico, Matrícula #CNC230-109669
Autorregulador Nacional de Avaluadores
Fedelonjas R.N.A. 3995
A.N.A. – AVAL-79299922



AVENIDA LAS PALMAS



AVENIDA LAS PALMAS



VISTA INTERIOR



VISTA INTERIOR



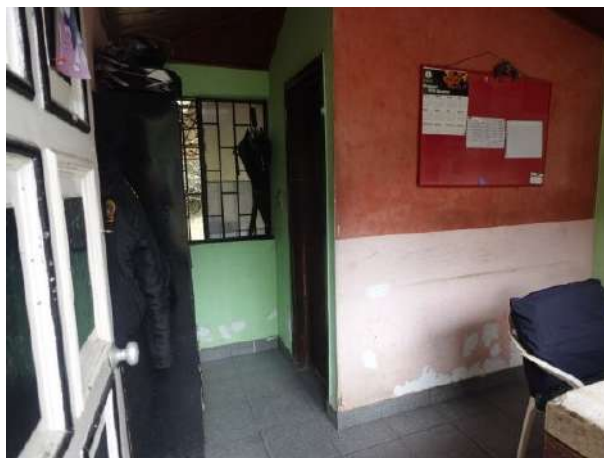
VISTA INTERIOR



VISTA INTERIOR



PORTERIA



PORTERIA



RECEPCION



RECEPCION



CASA PRINCIPAL



CASA PRINCIPAL



CASA PRINCIPAL



CASA PRINCIPAL



CASA ROJA



CASA ROJA



CASA LOMA



CASA LOMA



CASA NUEVA



CASA NUEVA



KIOSCO 4



KIOSCO 4



JACUZZI



JACUZZI



CASA VICEPRESIDENCIA



CASA VICEPRESIDENCIA



IGLESIA



IGLESIA



CASA PIEDRA



CASA PIEDRA



ALCALDÍA DE FUSAGASUGÁ

DECRETO No. 085 DE 2021

(Abril 29)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ANUNCIA EL PROYECTO RELACIONADO CON ESPACIO PÚBLICO Y SE DECLARAN CONDICIONES DE URGENCIA POR RAZONES DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL, PARA LA ADQUISICIÓN DE UN PREDIO EN EL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES."

EL ALCALDE MUNICIPAL DE FUSAGASUGÁ

En uso de sus atribuciones Constitucionales y Legales, en especial las conferidas en los artículos 58, 311 y 315 numeral 3 de la Constitución Política, los artículos 63, 64 y 65 de Ley 388 de 1997, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el Acuerdo Municipal No. 2 de 2 de febrero de 2021, y

CONSIDERANDO

Que el artículo 58 de la Constitución Política contempla que *"(...) por motivos de utilidad pública o interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Este se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa (...)".*

Que el numeral 3 del artículo 315 de la Constitución Política, faculta al alcalde para: *"(...) dirigir la acción administrativa del municipio; asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo (...)".*

Que el artículo 311 de la Constitución Política, encargó directamente a los municipios y distritos la prestación efectiva de los servicios públicos básicos, la construcción de las obras que demande el progreso local, la organización del desarrollo de su territorio, la promoción de la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y el cumplimiento de las demás funciones que ella y la ley determinen.

Que, en este sentido, la Ley 9 de 1989 modificada y adicionada por la Ley 388 de 1997 dispuso en el artículo 3 que a través de la planeación del territorio se debe: i.) Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios; ii.) Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible; iii.) Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural.

Que el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, modificado por la Ley 2079 de 2021, declara como motivo de utilidad pública o interés social para efectos de decretar la expropiación, la adquisición de inmuebles para destinarios, entre otros fines, a la *"(...) c.) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos (...)".*

Que, el artículo 59 ibídem establece cuáles son las entidades competentes para adquirir o decretar la expropiación de inmuebles para utilidad pública, de la siguiente manera: *"Además de lo dispuesto en otras leyes vigentes, la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para"*



ALCALDÍA DE FUSAGASUGÁ

desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la Ley 9ª de 1989. Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, de los órdenes nacional, departamental y municipal, que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 10 de dicha ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles para el desarrollo de dichas actividades."

Que el inciso octavo del artículo 61 ejusdem dispone: *"Los inmuebles adquiridos podrán ser desarrollados directamente por la entidad adquirente o por un tercero, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos."* Y, en el parágrafo 1 del mismo artículo establece que al precio de adquisición: *"(...) se le descontará el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización, según sea el caso (...)".*

Que el Capítulo VIII de la Ley 388 de 1997, establece las condiciones necesarias y el procedimiento para llevar a cabo la expropiación administrativa, cuando existan motivos de utilidad pública o de interés social para la adquisición de inmuebles y terrenos necesarios para algunos de los fines previstos en el artículo 58 ibidem.

Que el artículo 63 idem, considera que existen motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía administrativa el derecho de propiedad y los demás derechos reales sobre terrenos e inmuebles, cuando conforme a las reglas señaladas por la citada ley, la autoridad administrativa competente considere que existen especiales condiciones de urgencia, siempre y cuando la finalidad corresponda a las contenidas, entre otras, al literal c) del artículo 58 idem.

Que el artículo 64 ibidem dispone que *"las condiciones de urgencia que autorizan la expropiación por vía administrativa serán declaradas por la instancia o autoridad competente, según lo determine el concejo municipal o distrital, o la junta metropolitana, según sea el caso, mediante acuerdo. Esta instancia tendrá la competencia general para todos los eventos."*

Que mediante Acuerdo Municipal 2 de 2 de febrero de 2021 se facultó al alcalde, para expedir los actos administrativos de declaratoria de motivos de utilidad pública, interés social y condiciones de urgencia, en los procesos de enajenación forzosa y expropiación administrativa de inmuebles en el Municipio de Fusagasugá.

Que conforme con lo anterior, el alcalde Municipal de Fusagasugá se encuentra facultado para determinar las condiciones de urgencia que lo autorizan para la expropiación por vía administrativa.

Que el artículo 65 ejusdem señala los criterios para determinar cuáles son las condiciones que constituyen urgencia, tales como: *"(...) 1. Precaver la elevación excesiva de los precios de los inmuebles, según las directrices y parámetros que para el efecto establezca el reglamento que expida el Gobierno Nacional. 2. El carácter inaplazable de las soluciones que se deben ofrecer con ayuda el instrumento expropiatorio. 3. Las consecuencias lesivas para la comunidad que se producirían por la excesiva dilación en las actividades de ejecución del plan, programa, proyecto u obra. 4. La prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio en los planes y programas de la respectiva entidad territorial o metropolitana, según sea el caso."*

Que los criterios expuestos se enmarcan para efectos de la expedición de este acto administrativo, considerando que se debe precaver la elevación excesiva del predio que será objeto de expropiación, la importancia y necesidad para la comunidad de contar lo antes posible con la infraestructura de



ALCALDÍA DE FUSAGASUGÁ

espacio público, así como la provisión de espacios públicos urbanos, buscando superar los déficits existentes, en cumplimiento del Plan de Ordenamiento Territorial.

Que el artículo 1 del Decreto Nacional 2729 de 2012, compilado en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 en su artículo 2.2.5.4.1., estableció la obligación de realizar el anuncio de los proyectos u obras de utilidad pública o interés social para los cuales se pretenda adquirir por enajenación voluntaria o expropiación judicial derechos reales sobre los inmuebles.

Que el artículo 2.2.5.4.2 del Decreto en mención, establece que: "(...) de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 1 del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, con el anuncio del proyecto se descontará del avalúo comercial de adquisición, el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto, programa u obra, salvo aquellos casos en que los propietarios hubieren pagado la participación en plusvalía por obra pública o la contribución de valorización, según sea del caso. Para el efecto, se elaborarán avalúos de referencia en los cuales se debe tener en cuenta las condiciones físicas, jurídicas y económicas del suelo al momento del anuncio del proyecto, de acuerdo con la normativa vigente."

Que el artículo 2.2.5.4.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, se determina el contenido que debe tener el acto administrativo de anuncio de proyecto.

Que el artículo 18 del Acuerdo Municipal No. 29 de 2001 "Por medio del cual se adopta el "Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Fusagasugá, se aprueba en toda su extensión el documento técnico de soporte y los planos generales y se determinan sus componentes y contenidos", establece como objetivos y estrategias: "Determinar zonas que garanticen el desarrollo de los equipamientos necesarios en materia de salud, educación, bienestar social, recreación y deporte." Y, en relación con el espacio público: "Generar espacio público, teniendo en cuenta el Índice mínimo de espacio público efectivo, para ser obtenido en el área urbana del municipio dentro de las metas y programas a largo plazo establecidos por el Plan de Ordenamiento Territorial (...)". Indicó también la norma, que: "la Administración Municipal adquirirá algunos predios dentro del perímetro urbano, los cuales cubrirán parte del actual déficit de espacio libre efectivo necesario para cumplir con el índice exigido por el Decreto 1504 de 1998 Reglamentario de la Ley 388 de 1997."

Que como objetivo y estrategias del POT de Fusagasugá, en el artículo 18 en comentario, estableció la: "generación del espacio público, teniendo en cuenta el índice mínimo de espacio público efectivo, para ser obtenido en el área urbana del municipio dentro de las metas y programas a largo plazo establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, un mínimo de quince (15 m2) metros cuadrados por habitante, para ser alcanzado durante la vigencia del presente Plan."

Que, el índice de espacio público efectivo del Municipio de Fusagasugá es 2,49 m2 por habitante, según documento técnico elaborado por la CAR y CIDETER S.A.S. (2020)¹.

Que la situación en precedencia, hace concluir que, luego de 20 años de vigencia del POT de Fusagasugá, la meta se encuentra insatisfecha, por lo que, se hace necesario y urgente la expedición de presente acto con el ánimo de impulsar avances del Plan.

Que por medio del Acuerdo Municipal 9 de 2006, el Concejo Municipal de Fusagasugá, dispuso incluir el predio "TELECOM" o "SAN RAFAEL" como zona verde dentro del plan parcial, siendo precisa la

¹ Espacio público efectivo Fusagasugá. Corporación autónoma regional de Cundinamarca y Compañía de Desarrollo Territorial. Bogotá D.C. pp. 44.



ALCALDÍA DE FUSAGASUGÁ

finalidad que se argumenta en relación con los motivos de utilidad y urgencia para dar cumplimiento al Plan de Ordenamiento Territorial conforme se ha explicado en precedencia.

Que, con fundamento en las razones expuestas, es procedente anunciar el proyecto relacionado con espacio público y se declaran condiciones de urgencia por razones de utilidad pública e interés social, para la adquisición de un predio en el municipio de Fusagasugá.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA

ARTÍCULO 1. ANUNCIO DEL PROYECTO. Se anuncia a los interesados y a la ciudadanía en general, la puesta en marcha del proyecto relacionado con la ampliación del espacio público para la población del Municipio de Fusagasugá.

Parágrafo. El presente anuncio generará los efectos descritos en el artículo 2.2.5.4.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y demás normas que lo modifiquen o complementen.

ARTÍCULO 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN. El proyecto que aquí se anuncia, se localiza en el área que se señala en el Plano Anexo con el título "Plano de Localización General Predio: Centro Vacacional San Rafael del Campo.". El inmueble objeto del proyecto tiene sus linderos según la matrícula inmobiliaria No. 157-81470 de la ORIP de Fusagasugá y según el Plano que se adjunta.

Con la ejecución del proyecto se concreta el motivo de utilidad pública identificado en el literal c) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, modificado por la Ley 2079 de 2021.

ARTÍCULO 3. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO. El proyecto se localiza en el ámbito que se identifica en el artículo 2 del presente Decreto, y busca adquirir un predio de condiciones y topografía uniforme, localizado en un espacio céntrico de la ciudad, para la generación de espacio público.

Con la ejecución del proyecto, se busca el mejoramiento de las condiciones de vida de la población de Fusagasugá, permitiendo el uso de zonas verdes, a través de distintas actuaciones que incluirán conocimiento, innovación, localización de dotacionales y equipamientos y recuperación de espacios públicos.

ARTÍCULO 4. AVALÚOS DE REFERENCIA. En cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.5.4.4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y demás normativa aplicable, se ordena dar inicio a los trámites necesarios ante la Oficina de Catastro Multipropósito y/o competente, a efecto de realizar los avalúos de referencia del predio objeto de adquisición que se identifica en el artículo 2 del presente Decreto.

ARTÍCULO 5. DECLARATORIA DE URGENCIA. Declarar la existencia de especiales condiciones de urgencia por motivos de utilidad pública e interés social, para la adquisición de los derechos de propiedad y demás derechos reales, por enajenación voluntaria o expropiación administrativa sobre el inmueble identificado en el artículo 2 del presente Decreto, de conformidad con la parte motiva del presente acto.

Esta declaratoria surte los efectos consagrados en los artículos 63, 64 y 65 de la Ley 388 de 1997 para permitir los trámites de expropiación administrativa, conforme al procedimiento contenido en el capítulo



ALCALDÍA DE FUSAGASUGÁ

VIII de la Ley 388 de 1997, en concordancia con lo establecido en la Ley 1682 de 2013 y el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

ARTÍCULO 6. RECURSOS. Contra el presente acto administrativo no proceden recursos de conformidad con el artículo 75 de la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO 7. VIGENCIA. La presente resolución empezará a regir a partir del día siguiente a su publicación, de conformidad con el artículo 65 de la Ley 1437 de 2011.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE


JHON JAIRO HORTÚA VILLALBA
ALCALDE


JESSICA OSORIO FRANCO
SECRETARIA ADMINISTRATIVA

GESTION DOCUMENTAL

Original: Secretaria Administrativa

Copia 1: Despacho Alcalde

Proyectó: Mauricio López / Profesional de Apoyo Secretaria Administrativa 

Revisó: Alvaro París Barón / Asesor Despacho 

Revisó: Andrea Mora Chavarro / Secretaria Jurídica 

Revisó: Creaycy Moreno / Directora Contratación 

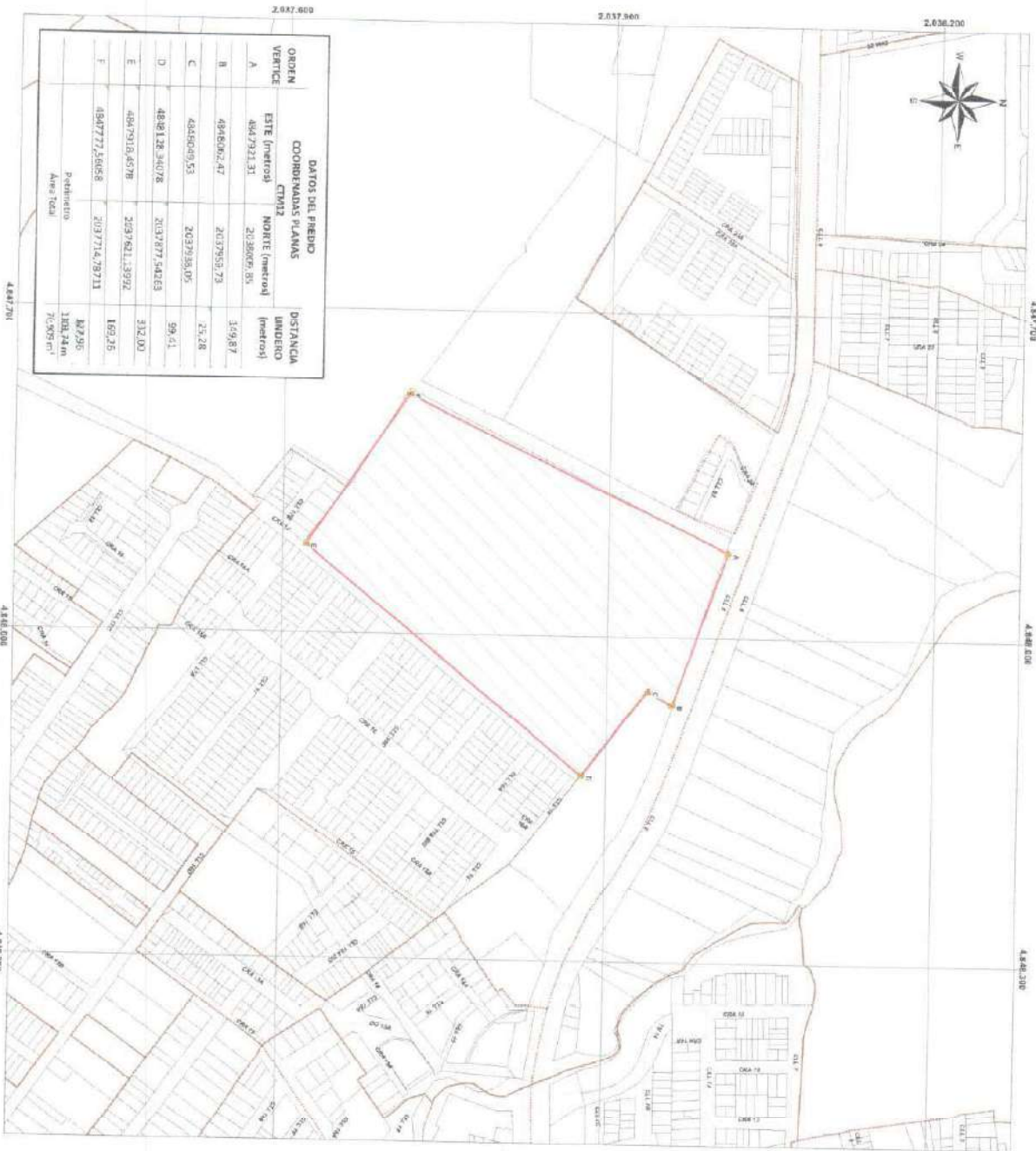
Revisó: Jessica Osorio Franco / Secretaria Administrativa 

Revisó: Marlon Jonatan Rodríguez / Secretario de Hacienda 

Revisó: Claudia Camargo / Secretaria de Planeación 

Revisó: Carlos Novoa / Director de Información y Planificación Territorial 

Aprobó: Jhon Jairo Hortúa Villalba / Alcalde.



TITULO

Plan de Localización General
Proyecto: Centro Vocacional San Rafael del Campo
Dirección: Calle 6 # 18 - 20
Tipo: Inmueble Privado

Activo: No N/A
Código: CARRERA 202509100480001000
Fecha: 18/08/2021
Código de Proyecto: 100-021-1-28-64-0
Figura: 1 de 1
Escala: 1:2000
Elaboró: [Firma]
Revisó: [Firma]
Aprobó: [Firma]

SISTEMA DE REFERENCIA

Estación de Controlada: CTM12
Proyección: Proyección de UTM
Datum: WGS84
Escala: 1:2000
Unidad: Metro
Elevación: 1000m

ESCALAS

1:2000

CONVENCIONES

Verdadero
Malla Vial
Piedro Proyecto
Sector
Piedros Urbanos

LOCALIZACIÓN GENERAL



CURADURÍA URBANA 1
César Augusto Aguilera Sierra
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

Página 1 de 3

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

FECHA DE EXPEDICIÓN: RADICADO:

13-AGO-2025

25100757

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

EL PRESENTE CONCEPTO SE EXPIDE SEGÚN EL NUMERAL 3, ARTÍCULO 2.2.6.1.3.1, DEL DECRETO NACIONAL 1077 DE 2015

ARTÍCULO 2.2.6.1.3.1. OTRAS ACTUACIONES [...]aquellas vinculadas con el desarrollo de proyectos urbanísticos o arquitectónicos, que se pueden ejecutar independientemente o con ocasión de la expedición de una licencia [...]

"3. Concepto de uso del suelo. Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas."

DATOS DEL PREDIO		DATOS DEL SOLICITANTE	
Código Catastral	01-00-0486-0001-000	Nombre	HUGO E ACHURY
Matrícula Inmobiliaria	157-81470	Documento de Identificación	79299922
Barrio	Triángulo de Desarrollo	Referencia Recibo de pago:	41571730800219
Dirección	CALLE 8 N° 18-01		

USO DEL SUELO SEGÚN EL ACUERDO 100-02.01-10 DE 2023

POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN GENERAL Y AJUSTE DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL "POT" DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ, CUNDINAMARCA

PARQUES

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Urbano	DESCRIPCIÓN: Los parques se definen como espacios públicos de libre acceso que se integran al paisaje urbano y rural, los cuales están destinados a zonas verdes, mobiliario y espacios para actividades recreativas; así mismo, estos podrán contar con equipamientos institucionales de tipo dotacional.
USO PRINCIPAL: No aplica	USO COMPATIBLE: No aplica



CURADURÍA URBANA 1

César Augusto Aguilera Sierra
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugé - Cundinamarca •

Página 2 de 3

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO: No aplica	USO PROHIBIDO: No aplica
---	--------------------------

CONDICIONAMIENTOS

No aplica

DEFINICIÓN DE USOS

USO INSTITUCIONAL DE TIPO DOTACIONAL

Corresponde a los equipamientos definidos en el ARTÍCULO 106 y ARTÍCULO 107 del presente Acuerdo, destinados a la prestación de servicios públicos colectivos urbanos, garantizando el desarrollo de actividades de Bienestar Social, Administrativas y de seguridad, Educación, Salud, Abastecimiento y de Servicios especiales.

OTROS

SISTEMA DE EQUIPAMIENTO URBANO: No Aplica

USO DEL SISTEMA ECONÓMICO PRINCIPAL URBANO: CLUSTER DE TURISMO

c.Área de Desarrollo Turístico Las Palmas - Hacienda Coloma - Panamericana:

Se ubica sobre dos corredores viales importantes, comprende desde la entrada del municipio, siguiendo por la vía de la Antigua Panamericana, hasta encontrarse con la ADT Manuel Humberto Cárdenas y continúa por la Avenida de las Palmas hasta encontrarse con la ADT Centro. Esta ADT se deberá especializar en servicios turísticos variados, desde la oferta amplia de experiencias y productos urbanos desde el tema cultural, patrimonial, comercial, de bienestar y diversión.

-

Usos en el clúster de turismo:

Las actividades económicas que corresponden a las Áreas de Desarrollo Turístico son las indicadas en el siguiente listado:

- Hoteles, Hostales, Apartahoteles, viviendas de uso turístico
- Centros vacacionales, recreacionales
- Centros Comerciales, Plazoletas Comerciales, Cajeros
- Centros de formación, operadores y actividades de información turística y hotelera
- Ecoturismo
- Zonas de camping
- Restaurantes
- Parques temáticos y de atracciones



CURADURÍA URBANA 1
César Augusto Aguilera Sierra
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

Página 3 de 3

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

OBSERVACIONES

- a) El presente concepto de uso de suelo se expide según en el ACUERDO 100-02.01-10 DE 2023 "por el cual se adopta la revisión general y ajuste del plan de ordenamiento territorial -POT del municipio de Fusagasugá, Cundinamarca y/o Decretos que lo reglamentan."
- b) El presente concepto es de carácter informativo. No constituye un permiso de funcionamiento. Ni otorga derechos ni obligaciones al peticionario. (Numeral 3 del Artículo 2.2.6.1.3.1, Sección 3 del Decreto 1077 de 2015 del Artículo 2.2.6.1.3.1.)
- c) Este concepto se expide con base en el artículo 28 de la Ley 1437 DE 2011, por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.
- d) En el caso de existir reglamento de copropiedad los usos serán los estipulados en el mismo
- e) La ampliación de estos conceptos, pueden ser verificados en el ACUERDO 100-02.01-10 DE 2023
- f) LOS USOS QUE SE PUEDEN EJERCER EN EL PREDIO SON LOS AUTORIZADOS POR LA RESPECTIVA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

CESAR AUGUSTO AGUILERA SIERRA
CURADOR URBANO 1 DE FUSAGASUGÁ

V.B.

PAULA VANESSA GIL CUENCA
TÉCNICA ADMINISTRATIVA



PIN de Validación: b3230ab5



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ANDRES FELIPE GÓMEZ PONTON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79786641, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Septiembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79786641.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANDRES FELIPE GÓMEZ PONTON se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
08 Sep 2017

Régimen
Régimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
08 Sep 2017

Régimen
Régimen de Transición

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
15 Jun 2018

Régimen
Régimen de Transición



PIN de Validación: b3230ab5



Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
08 Sep 2017

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
16 Nov 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
08 Sep 2017

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b3230ab5



Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0499, vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 31 de Octubre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0328, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 31 de Agosto de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0068, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 31 de Agosto de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0167, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2026, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-1249, vigente desde el 01 de Enero de 2022 hasta el 31 de Diciembre de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0987, vigente desde el 01 de Marzo de 2022 hasta el 28 de Febrero de 2026, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA.

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: AV. CALLE 85 # 19B - 22 OFIC 508

Teléfono: 3002092761

Correo Electrónico: a.gomez@grupoama.co

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Ingeniero Mecánico - Fundación Universidad de América.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ANDRES FELIPE GÓMEZ PONTON, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 79786641.

El(la) señor(a) ANDRES FELIPE GÓMEZ PONTON se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: b3230ab5



<https://www.raa.org.co>



Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b3230ab5

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Agosto del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: a7ca0a58



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) HUGO ERNEY ACHURY RINCON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79299922, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79299922.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) HUGO ERNEY ACHURY RINCON se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Régimen
Régimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Régimen
Régimen de Transición



PIN de Validación: a7ca0a58



Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Régimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-1006, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 30 de Abril de 2026, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0749, vigente desde el 01 de Abril de 2018 hasta el 31 de Marzo de 2026, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA.

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 106 # 45 - 39 OFICINA 305
Teléfono: 3102570238
Correo Electrónico: comercial@aygingenieria.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Ingeniero Mecánico- La Universidad Nacional de Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) HUGO ERNEY ACHURY RINCON, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 79299922.

El(la) señor(a) HUGO ERNEY ACHURY RINCON se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: a7ca0a58



Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

a7ca0a58

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Agosto del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal