



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 20225000023981

Bogotá D.C.,

Señores

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE MARÍA ELVIRA PABÓN**

**GARCÍA** (C.C. No. 39.614.336)

Predio denominado LA CEIBA # 2

Vereda Boquerón

Municipio de Fusagasugá

Departamento de Cundinamarca

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

**ASUNTO:** Notificación por AVISO del alcance de Oferta Formal de Compra No.

20215000063811 del 08 de febrero del 2022. Predio TCBG-3-061.

Respetados señores:

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

En virtud de lo anterior, el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, el día 08 del mes de febrero del año 2022 expidió el alcance de Oferta Formal de Compra No. 20215000063811 por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un predio denominado LA CEIBA # 2, ubicado en la Vereda Boquerón del municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, localizado en las siguientes abscisas iniciales y finales:

Eje de Abscisado	Abscisa Inicial	Abscisa Final	Longitud Efectiva
DERECHO	K003+987,21	K003+997,04	9,83
DERECHO	K004+046,71	K004+364,28	317,57

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF Oficina 301, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1) 3906113



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 20225000023981

DERECHO	K004+434,79	K004+443,52	8,73
DERECHO	K004+766,49	K004+786,68	20,19
DERECHO	K004+876,86	K004+887,12	10,26
DERECHO	K005+099,82	K005+116,12	16,30
DERECHO	K005+258,71	K004+279,06	20,35
DERECHO	K005+333,93	K005+341,25	7,32
DERECHO	K005+371,73	K005+378,28	6,55
DERECHO	K005+444,49	K005+458,52	14,03
Longitud Efectiva Total			431,13

Identificado con la Matricula Inmobiliaria No. **157-6860** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá e identificado con la Cédula Catastral No. 25-290-00-01-00-00-0001-0080-0-00-00-0000, cuyos titulares del derecho real de dominio son las señoras **MARGARITA ROSA PABÓN GARCÍA** identificada con cedula de ciudadanía No. 39.610.629, **MARÍA CAROLINA PABÓN GARCÍA** identificada con cedula de ciudadanía N° 39.612.386 y **MARÍA ELVIRA PABÓN GARCÍA** quien en vida se identificó con cedula de ciudadanía No. 39.614.336 en calidad de titulares inscritos.

Que el día 09 del mes de febrero del año 2022, se envió la citación con radicado No. 202150000063821, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a la dirección del inmueble denominado LA CEIBA # , ubicado en la Vereda Boquerón del municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, a través de la empresa de correo certificado 4-72, con número de guía CU001783318CO, citación que fue recibida en su lugar de destino el día 16 de febrero del año 2022 y donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal, así mismo la citación enunciada, fue publicada en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI, durante el periodo del 11 de febrero de 2022 hasta su fecha de desfijación 17 de febrero de 2022, donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal.

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





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202250000023981**

Así mismo, y en virtud de lo consignado en el artículo 69 ibidem, se emite el presente Aviso ante la imposibilidad de notificar a los herederos determinados e indeterminados de MARÍA ELVIRA PABÓN GARCÍA quien en vida se identificó con cedula de ciudadanía No. 39.614.336 y a los herederos determinados que a la fecha del presente aviso no hubiesen acreditado el parentesco con la fallecida propietaria; en consecuencia, y en virtud a lo consignado en el artículo 69 ibidem, se procede a publicar el presente aviso junto con la copia íntegra de la oferta formal de compra en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.

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

Atentamente,



**FRANÇOIS-REGIS LE MIERE**

Director de Proyecto

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202150000063811**

Bogotá D.C., 08 FEB 2022

Señores:

**MARGARITA ROSA PABÓN GARCÍA** (C.C. No. 39.610.629)  
**MARÍA CAROLINA PABÓN GARCÍA** (C.C. No. 39.612.386)  
**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS  
DE LA SEÑORA MARÍA ELVIRA PABÓN GARCÍA** (C.C. No. 39.614.336)  
Predio denominado LA CEIBA # 2  
Vereda Boquerón  
Municipio de Fusagasugá  
Departamento de Cundinamarca

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

**ASUNTO:** Oficio por el cual se dispone realizar **ALCANCE A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA** No. 201950000032491 del 09 de diciembre de 2019, notificada el 20 de febrero de 2020, de una franja de terreno y sus mejoras localizado en el margen Derecho del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT**, Unidad Funcional 3, a segregarse del Predio denominado LA CEIBA # 2 ubicado en la Vereda Boquerón, Municipio de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-290-00-01-00-00-0001-0080-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-6860** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-3-061**.

Respetados señores:

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

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





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202150000063811**

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

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

El día 20 de febrero de 2020, se le notificó la Oferta Formal de Compra No. 201950000032491 del 09 de diciembre de 2019, emitida por el Concesionario, registrada en la anotación No. 013 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 157-6860 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá; debido a un ajuste realizado en la ficha técnica predial y en el Avalúo Comercial Corporativo TCBG-3-061, en cuanto al área de terreno requerida.

Así las cosas, mediante el presente, el Concesionario se permite dar alcance a la Oferta Formal de Compra No. 201950000032491 del 09 de diciembre de 2019, en los siguientes términos:

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere por motivos de utilidad pública y de conformidad al artículo 58 de la ley 388 de 1997, un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. TCBG-3-061, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado LA CEIBA # 2, Vereda Boqueron, Municipio de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. 25-290-00-01-00-00-0001-0080-0-00-00-0000 y Matrícula Inmobiliaria No. 157-6860 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, dicho terreno cuenta con un área requerida de **ONCE MIL QUINIENTOS VEINTISIETE COMA OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (11.527,86 M<sup>2</sup>)**, junto con las construcciones anexas, cultivos y especies que allí se encuentren, área debidamente delimitada y alinderada dentro de las siguientes abscisas del trayecto túnel costado Bogotá – Jaibaná de la Unidad Funcional 3:

Eje de Abscisado	Abscisa Inicial	Abscisa Final	Longitud Efectiva
DERECHO	K003+987,21	K003+997,04	9,83
DERECHO	K004+046,71	K004+364,28	317,57

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202150000063811**

DERECHO	K004+434,79	K004+443,52	8,73
DERECHO	K004+766,49	K004+786,68	20,19
DERECHO	K004+876,86	K004+887,12	10,26
DERECHO	K005+099,82	K005+116,12	16,30
DERECHO	K005+258,71	K004+279,06	20,35
DERECHO	K005+333,93	K005+341,25	7,32
DERECHO	K005+371,73	K005+378,28	6,55
DERECHO	K005+444,49	K005+458,52	14,03
Longitud Efectiva Total			431,13

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el 09 de agosto de 2021, por la suma de **CUARENTA MILLONES NOVECIENTOS VEINTITRÉS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$40.923.872,00)** correspondiente al avalúo del área de terreno junto con las construcciones anexas, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	Ha	0,022390	\$ 32.797.500	\$ 734.336
TERRENO U.F.2	Ha	1,120092	\$ 30.555.700	\$ 34.225.195
TERRENO U.F.3	Ha	0,010304	\$ 28.400.000	\$ 292.634
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 35.252.165</b>
<b>CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				
Cobertura vegetal nativa	m2	11527,86	\$ 492	\$ 5.671.707
<b>TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				<b>\$ 5.671.707</b>
<b>TOTAL AVALÚO</b>				<b>\$ 40.923.872</b>

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





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202150000063811**

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

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la ley 1882 de 2018, a partir de la notificación de la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual el(la)(los) propietario(a)(s) tendrá(n) un término de **quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad**, bien sea aceptándola o rechazándola, con ocasión de lo cual deberá manifestarlo al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse a los números telefónicos 3216990250 - 3104527758 o a los correos electrónicos [correspondencia@consorcioruta40.com](mailto:correspondencia@consorcioruta40.com) y [predial@consorcioruta40.com](mailto:predial@consorcioruta40.com).

Por otra parte, el artículo 61 de la ley 388 de 1997, indica que será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

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

Así mismo, en caso de adelantar el procedimiento de adquisición por vía de enajenación voluntaria, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** a través de **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** cancelará directamente a la Notaría y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202150000063811**

los gastos de escrituración y registro, respectivamente, tomando este pago como parte de daño emergente.

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

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

Que sobre el inmueble objeto de adquisición parcial existen las siguientes limitaciones, medidas cautelares y/o gravámenes, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-6860 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá:

- Limitación al dominio, consistente en una Servidumbre, constituida mediante la escritura pública No. 994 del 15 de junio de 1978, otorgada en la Notaria Primera de Fusagasugá, debidamente registrado en la anotación No. 002.
- Medida cautelar, consistente en la Oferta Formal de Compra en Bien Rural, constituida mediante oficio No. 3-061 del 09 de diciembre de 2019, proferida por la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI, debidamente registrado en la anotación No. 013.

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

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

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





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202150000063811**

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-3-061, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el 09 de agosto de 2021, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,



**FRANCOIS REGIS LE MIERE**

Director de Proyecto

**VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**

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

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |

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

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)



AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT



UNIDAD FUNCIONAL:	3
PREDIO No. :	TCBG-3-061
NOMBRE PROPIETARIO:	MARGARITA ROSA PABON GARCIA Y OTROS
DIRECCION PREDIO:	LA CEIBA 2

No	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UN
	N/A		


No	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UN
	N/A		

No	DESCRIPCION CULTIVOS Y ESPECIES	#jREFI	#REFI
1	#jREFI		

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


Aprobo  
  
10-08-2021



	<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>	<b>CÓDIGO</b> C40-00001-A0		
		<b>REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL</b>	<b>FECHA:</b> 2018-01-07	Página 1 de 4

Fecha	24/06/2021
Pedio	TCBG-3-061



	
<b>INICIO AREA REQUERIDA BOGOTÁ-GIRARDOT</b>	<b>FINAL AREA REQUERIDA BOGOTÁ-GIRARDOT</b>

	
<b>VISTA GENERAL AREA REQUERIDA 1</b>	<b>VISTA GENERAL AREA REQUERIDA 2</b>

D

	<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>		<b>CÓDIGO</b> C40-00001-A0	
	<b>REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL</b>		<b>FECHA:</b> 2018-01-07	Página 2 de 4

Fecha	24/06/2021
Pedio	TCBG-3-061

	
VISTA GENERAL AREA REQUERIDA 3	VISTA GENERAL AREA REQUERIDA 4

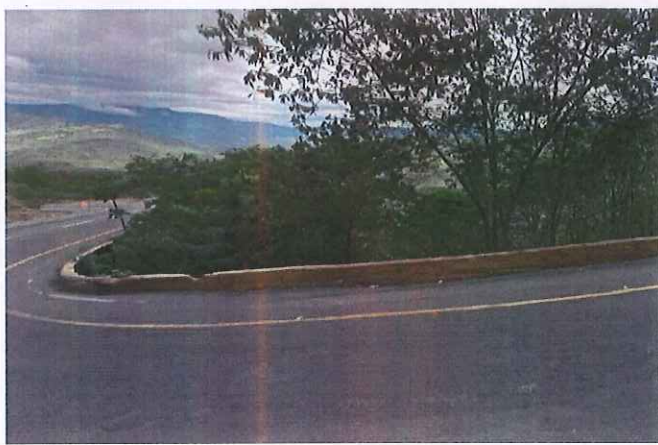
	
VISTA GENERAL AREA REQUERIDA 5	VISTA GENERAL AREA REQUERIDA 6

P



	<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>		<b>CÓDIGO</b> C40-00001-A0	
	<b>REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL</b>		<b>FECHA:</b> 2018-01-07	Página 3 de 4

Fecha	24/06/2021
Pedio	TCBG-3-061



VISTA GENERAL AREA REQUERIDA 7



VISTA GENERAL AREA REQUERIDA 8



VISTA GENERAL AREA REQUERIDA 9



VISTA GENERAL AREA REQUERIDA 10

P




	<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>		<b>CÓDIGO</b> C40-00001-A0	
	<b>REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL</b>		<b>FECHA:</b> 2018-01-07	Página 4 de 4

Fecha	24/06/2021
Predio	TCBG-3-061

	
GAVIONES	GAVIONES


VEGETACIÓN NATIVA

f

	CERTIFICADO CATASTRAL	Código: FO-PT-036
	PLANIFICACIÓN INTEGRAL DEL TERRITORIO	Versión: 1
		Fecha de aprobación: 14/12/20
Elaboró: Profesional Universitario	Revisó: Jefe de Desarrollo Institucional	Aprobó: Comité de Calidad

CERTIFICADO No.: GCM-012020-10458  
FECHA: 04/05/2021

La ALCALDÍA MUNICIPAL DE FUSAGASUGÁ certifica que el siguiente predio se encuentra inscrito en la base de datos catastral del municipio de Fusagasugá:

<b>INFORMACIÓN ECONÓMICA</b>
AVALÚO: \$ 66,559,000

<b>INFORMACIÓN FÍSICA</b>
DEPARTAMENTO: 25-CUNDINAMARCA
MUNICIPIO: 290-FUSAGASUGÁ
NÚMERO PREDIAL: 252900001000000010080000000000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR: 25290000100010080000
DIRECCIÓN: LA CEIBA 2
MATRÍCULA: 157-10663
ÁREA DE TERRENO (m <sup>2</sup> ): 308693
ÁREA CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> ): 0

INFORMACIÓN JURÍDICA			
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	PABON GARCIA MARGARITA-ROSA	C	000039610629
2	PABON GARCIA MARIA-CAROLINA	C	000039612386
3	PABON GARCIA MARIA-ELVIRA	C	000039614336
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
<b>TOTAL DE PROPIETARIOS: 3</b>			


El presente certificado se expide para JUZGADOS O ENTIDADES.



CARLOS HUMBERTO NOVOA PINTO  
DIRECTOR DE INFORMACIÓN Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

**GESTIÓN DOCUMENTAL:**

Original Destinatario

Elaboró: Lucas David Ibáñez Díaz - Contratista / Gestor Catastral Multipropósito 

**NOTA:** La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión. De conformidad con el artículo 2.2.2.2.5 del Decreto 148 de 2020, inscripción o incorporación. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la Base Catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.

**Parágrafo:** La inscripción en el catastro no contribuye título de dominio, ni sanea los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio. La base de datos de FUSAGASUGÁ no incluye información de los catastros diferentes al municipio Fusagasugá. Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: [atencioncatastro@fusagasuga.cundinamarca.gov.co](mailto:atencioncatastro@fusagasuga.cundinamarca.gov.co)



Dirección Calle 6H\* 6 - 24, Aldea Fusagasugá - Cundinamarca  
[www.fusagasuga.cundinamarca.gov.co](http://www.fusagasuga.cundinamarca.gov.co)  
[atencioncatastro@fusagasuga.cundinamarca.gov.co](mailto:atencioncatastro@fusagasuga.cundinamarca.gov.co)  
Teléfono: 896 81 81 - Fax: 896 81 85  
Línea gratuita 01 8909 12 7070  
Código Postal 252211





REGISTRO 1

Código	tipo registro	numero orden	total registros	nombre	tipo documento	numero documento	dirección	destino económico	area terreno	area construida	avaluo	vigencia
25290000100000010060000000000000	1	1	3	PABON GARCIA MARGARITA-ROSA	C	000039610629	LA CEIBA 2	D	309693	0	86559000	01012021
25290000100000010060000000000000	1	2	3	PABON GARCIA MARIA-CAROLINA	C	000039612986	LA CEIBA 2	D	309693	0	86559000	01012021
25290000100000010060000000000000	1	3	3	PABON GARCIA MARIA-ELVIRA	C	000039614336	LA CEIBA 2	D	309693	0	86559000	01012021

REGISTRO 2

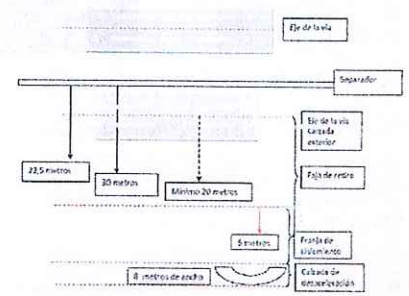
Código	tipo registro	numero orden	total registros	materiales inmobiliarios	zona fisica 1	zona economica 1	area terreno 1	zona fisica 2	zona economica 2	area terreno 2	vigencia
25290000100000010060000000000000	2	1	1	157-6880	34	19	154347	35	20	154346	01012021

*e*

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

FECHA: 05 DE OCTUBRE DE 2018

RADICACION: 0238



.IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO	
Propietario: PABON GARCIA MARGARITA ROSA Número Catastral: 00-01-0001-0080-000 Número Matrícula Inmobiliaria: 157- 6860 Área del predio: 308.639 m <sup>2</sup> Clasificación del Suelo: RURAL Localización: VEREDA EL TRIUNFO Dirección: LA CEIBA 2 Datos del solicitante: ANI AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRURA Numero de recibo: 08-2018020143	
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	
Georeferenciado: NO Detalles del Entorno : NO Curvas de nivel: NO Localización del predio: NO	
Cuadro de coordenadas: NO Cuadro de mojones y distancias: NO Cuadro de áreas: NO Identificación de Vecinos de los predios colindantes: NO	
DEFINICIÓN	
<b>AFECTACIONES HIDRICAS</b> Ronda Hídrica:	Solicitar concepto de la Corporación Autónoma Regional Cundinamarca - CAR, para dar categoría a los dos cuerpos de agua, que se evidencia en la cartografía oficial del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Decreto 1449 de 1977 consagra en su artículo 3 literal b, que los propietarios de predios rurales tienen la obligación de mantener cobertura boscosa en Áreas Forestales Protectoras, dentro de las cuales define como tal una faja no inferior a 30 metros de ancha, paralela a las líneas de mareas máximas, a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no, y alrededor de los lagos o depósitos de agua.
<b>AFECTACIONES VIALES</b> Plan Vial:	<b>VIA PANAMERICANA</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Faja de retiro forzoso desde borde de vía (Ley 1228 de 2008);</li> <li>2. Arteriales o de primer orden: Las vías que conforman el sistema Nacional de Carreteras o red via Nacional, 60 metros.</li> <li>3. Franja de aislamiento (Decreto 4066 de 2008), 05 metros.</li> <li>4. Calzada de desaceleración de ingreso al predio (Decreto 4066 de 2008), 08 metros.</li> </ol> <div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: center;"><b>NOTA: SE DEBE PARAMENTAR MINIMO 33 MTS A PARTIR DEL EJE DE LA CALZADA EXTERNA DE LA VIA PANAMERICANA</b></p>
<b>AREAS DE RESERVA O ZONA DE PROTECCIÓN:</b>	<b>Artículo 174. P.O.T. DEFINICIÓN.</b> La zona de conservación hidrológica y protección de nacimientos se refiere al área determinada para la realización de un manejo sostenible de los cuerpos hídricos. (Ríos, quebradas, lagunas, pantanos, humedales, etc.) Comprende el cauce natural, la ronda hidráulica de los cuerpos de agua y las áreas de protección respectivas. <b>Artículo 175. P.O.T. CAUCE NATURAL.</b> El cauce natural es el área de uso público ocupada por una corriente natural al alcanzar niveles máximos por corrientes ordinarias. El cauce debe mantenerse en su estado natural; en caso de riesgo o amenaza podrán ser canalizados y rectificadas algunos tramos, contando con la respectiva autorización de las autoridades ambientales competentes, sin alterar en mayor medida su equilibrio ecológico y cualidades paisajísticas. Bajo ninguna circunstancia los cauces de agua naturales podrán ser rellenados. <b>Artículo 178. DEMARCACIÓN DE LAS RONDAS Y ÁREAS DE PROTECCIÓN.</b> La demarcación en los planos oficiales de las rondas y áreas de protección de los cuerpos de agua en el municipio estará a cargo de la Oficina de Planeación Municipal, con base en los estudios técnicos que deben contar con el visto bueno de la



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

FECHA: 05 DE OCTUBRE DE 2018

RADICACION: 0238



	<p>autoridad ambiental competente.  <b>Artículo 179. USOS.</b> En las zonas de protección de los recursos hídricos se permiten los siguientes usos:  - Forestal, siempre y cuando no se empleen especies vegetales que afecten el recurso hídrico.  - Recreación pasiva, eliminando impactos ecológicos negativos y reduciendo al mínimo el uso de zonas duras u otro tratamiento que afecte la permeabilidad de los suelos y las cadenas ecológicas.</p>
<b>PATRIMONIO DE INTERES CULTURAL</b>	NINGUNA
<b>OTRAS AFECTACIONES</b>	NINGUNA
<b>OBSERVACIONES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dar cumplimiento a la Normas Sismo Resistente Colombiana (NSR-2010) Ley 400 del 97 Según su categoría</li> <li>• Anexar Factibilidad de servicio públicos, con planos de esquemas, enlace al servicio público (acueducto, red eléctrica.)</li> <li>• El presente concepto de uso de suelo se expide con base en el Acuerdo 29 del 2001 Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T) y/o Decretos que lo reglamentan.</li> <li>• El presente concepto es de carácter informativo. No constituye un permiso de funcionamiento. Ni otorga derechos ni obligaciones al peticionario. (Numeral 3 Artículo 51 del Decreto 1469 de 2010, recopilado por el Decreto 1077 de 2015).</li> <li>• Si este concepto de uso del suelo permite una actividad comercial deberá cumplir con lo siguiente: <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Los requisitos exigidos en la ley 232 del 95.</li> <li>b. La actividad comercial se deberá desarrollar en el interior del establecimiento y no en el espacio público.</li> </ul> </li> <li>• Los usos que se pueden ejercer en el predio son los autorizados por la respectiva licencia de construcción.</li> </ul>	
<b>CONCEPTO DE NORMA SEGÚN ACUERDO 029 DEL 2001 P. O. T. (VIGENTE)</b>	
<b>FOTOGRAFIA AEREA DEL PREDIO DE ESTUDIO</b>	
	
<b>USO DEL SUELO SEGÚN ACUERDO 029/2001 Y/O DECRETOS QUE LO REGLAMENTAN</b>	
<b>ARTÍCULO 316 – ZONAS SUB-URBANAS</b>	
<p><b>DEFINICION:</b> El suelo suburbano lo constituyen las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos de suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la ley 99 de 1993 y la ley 142 de 1994.</p>	
<b>Sección 2. ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO RURAL EN EL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ</b>	
Para la clasificación de los usos del suelo en la zona rural se establecen las siguientes zonas: (Ver plano No. 12)	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ZONA DE PROTECCION</li> <li>2. ZONA DE CONSERVACION HIDROLOGICA Y DE NACIMIENTOS</li> <li>3. ZONAS DE AMORTIGUACION DE AREAS PROTEGIDAS</li> <li><u>4. ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA</u></li> <li>5. ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL</li> <li>6. ZONA PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA CAMPESTRE.</li> <li>7. PARQUE DE ACTIVIDAD ECONOMICA</li> <li>8. CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES</li> <li>9. ZONA MULTIPLE ESPECIAL</li> </ol>	

f

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

FECHA: 05 DE OCTUBRE DE 2018

RADICACION: 0238

<b>9. ZONA MULTIPLE ESPECIAL</b>			
<p><b>PARAGRAFO 1:</b> En la zona rural se establece una categoría de zona suburbana. Para esta zona se le asigna el uso de vivienda campestre, recreacional y turística, de acuerdo a lo establecido en el plano de zonificación del suelo rural (Plano No. 12).</p>			
<b>4. ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA</b>			
<p>Esta zona comprende el área ubicada entre el borde de la meseta de Chinautá, y los ríos Chocho y Cuja respectivamente, así mismo hace parte de esta zona los relictos de bosque que bordean la meseta del novillero. (ver planos No. 12, 16)</p>			
<p>Su finalidad es proteger los suelos y demás recursos naturales; pero pueden ser objeto de usos productivo, sujetos al mantenimiento del efecto protector.</p>			
<p><b>USO PRINCIPAL:</b> Conservación y establecimiento forestal.</p>			
<p><b>USO COMPATIBLES:</b> Recreación contemplativa, rehabilitación e investigación controlada y cultivos permanentes.</p>			
<p><b>USO CONDICIONADOS:</b> Silvicultura, aprovechamiento sostenible de especies forestales y establecimiento de infraestructura para los usos compatibles.</p>			
<p><b>USOS PROHIBIDOS:</b> Agropecuarios, minería, industria, urbanización, tala y pesca</p>			
VIVIENDA INTERES SOCIAL (Decreto 075 del 23 de Enero de 2003)			
APLICA	SI	NO	X
<b>OBSERVACIONES</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Presentar anteproyecto. Para solicitar proceso de urbanismo, según resolución 1002 de 2010 anexar plano topográfico objeto de la solicitud, firmado por profesional, plano del proyecto urbanístico, debidamente firmado por arquitecto, certificación expedida por las empresas de servicios públicos domiciliarios, o autoridad municipal o distrital competente indicando la disponibilidad inmediata; estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómeno de remoción en masa e inundaciones ambientales que señalen las medidas de mitigación de riesgos, en predios ubicados en zonas de amenaza de origen geotécnico o hidrológico y permitan la viabilidad de futuros desarrollos.</li> </ul>		 <b>ARQ. ANDRÉS LOMBANA MORENO</b> PROFESIONAL UNIVERSITARIO	
		 <b>ARQ. TANIA B. GUALTEROS GIL</b> DIRECCION DE INFORMACION Y PLANEACION TERRITORIAL DIRECTORA	

P





SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

CÓDIGO GCSP-F-185  
VERSIÓN 001  
FECHA 18/02/2015

PROCESO GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

FORMATO FICHA PRELIAL

PROYECTO DE CONCESIÓN AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

UNIDAD FUNCIONAL 3

CONTRATO No.: APP No. 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016

PREDIO No.  
ABSC. INICIAL  
ABSC. FINAL

TCBG-3-061  
VER ANEXO  
VER ANEXO

SECTOR O TRAMO

TUNEL COSTADO BOGOTÁ-JAIBANÁ

MARGEN  
LONGITUD EFECTIVA

Derecha  
431,13

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

MARGARITA ROSA PABON GARCIA Y OTROS

CEDULA

DIRECCION / EMAIL

DIRECCION DEL PREDIO

39-610-629

3008108043

LA CEIBA 2

MATRICULA INMOBILIARIA

157-6860

CEDULA CATASTRAL

2529000010000000100800000000000

VEREDA/BARRIO: EL TRIUNFO

MUNICIPIO: FUSAGASUGA

DPTO: CUNDINAMARCA

Predio requerido para: TERCER CARRIL TOPOGRAFIA

LINDEROS

NORTE

SUR

ORIENTE

OCIDENTE

LONGITUD

RURAL

LOTE

Mixta

COLINDANTES

VER ANEXO

VER ANEXO

VER ANEXO

VER ANEXO

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION CANT DENS UN

Cobertura Vegetación Nativa 11527,86

24/06/2021

Elaboró: Ing. OMAR DARIO LOZANO CUELLAR

M.P.: 25222-336932\_CND

Revisó y Aprobó: Ing. ANDRÉS MAURICIO AGUIRRE CANO

M.P.: 25222-319866\_CND

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

ITEM N/A

TOTAL AREA CONSTRUIDA

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

ITEM N/A

Si/NO

NO

NO

NO

NO

N/A

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público?  
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?  
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Prelial?  
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?  
De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?

AREA TOTAL TERRENO

AREA REQUERIDA

AREA REMANENTE

AREA SOBRANTE

AREA TOTAL REQUERIDA

308692,60 m<sup>2</sup>

11527,86 m<sup>2</sup>

0,00 m<sup>2</sup>

297164,74 m<sup>2</sup>

11527,86 m<sup>2</sup>

OBSERVACIONES:

- \*El área total del predio se toma de la escritura pública No. 1029 del 13 de septiembre de 2013 de la notaría única de Silvania, por la cual se efectuó una venta parcial a la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI por un área de 75948,51 m<sup>2</sup>, de un área inicial de 384641,11 m<sup>2</sup> que presentaba el predio se declaró el área restante en 308692,60 m<sup>2</sup>.
- \*La dirección del predio se toma del certificado catastral. Cabe indicar que en el certificado, el FMI que figura no corresponde al predio en estudio, corresponde al predio denominado LA VIRGINIA LT 5 identificado en el proyecto como TCBG-3-058, se recomienda solicitar la rectificación ante la autoridad catastral correspondiente.
- \*La vereda es tomada del certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación de Fusagasugá.
- \*Se establece la actividad económica como lote debido a que no se evidencia alguna actividad.
- \*El predio cuenta con una topografía ondulada en 223,90 m<sup>2</sup> y 11303,96 m<sup>2</sup> fuertemente quebrado.
- \*En el FMI 157-6860 anotación No. 2 mediante la escritura pública No. 994 del 15 de junio de 1978 de la notaría de Fusagasugá registra una servidumbre, no obstante, en el área requerida no se observa alguna servidumbre.
- \*Del área total requerida 103,04 m<sup>2</sup> presenta una afectación por zona de protección por el cuerpo hídrico por escorrentías que pasan por el predio, se establece la ronda conforme al artículo 176 del Acuerdo No. 29 de 2001 (POT Fusagasugá).
- \*El área total requerida presenta cobertura vegetación nativa.
- \*El predio tiene intersección en su área requerida con el título minero EQ-151 en una extensión de 136,31 m<sup>2</sup>, el cual de acuerdo a la información registrada en la página web del catastro minero (<http://www.cmc.gov.co:8080/CmcFrontEnd/consulta/detalleExpedienteTitulo.cmc>) cuenta con estado "TITULO VIGENTE", pero según AUTO GSZ ZC-1536 elaborado por la VICEPRESIDENCIA DE SEGUIMIENTO, CONTROL Y SEGURIDAD MINERA GRUPO DE SEGUIMIENTO Y CONTROL ZONA CENTRO, fechado el 28 de diciembre de 2017 recomienda "requerir al titular del Contrato de Concesión No. EQ-151, para que se abstengan de realizar actividades de construcción y montaje y/o explotación dentro del área del título, teniendo en cuenta que no cuentan con Viabilidad Ambiental otorgada por la Autoridad Ambiental competente, ni Programa de Trabajos y Obras aprobado por la Autoridad Minera que corresponde para tal fin; lo anterior con base a lo establecido en el artículo 338 del Código Penal Colombiano y demás normas concordantes", y con el título minero HIG-10011 en 11389,55 m<sup>2</sup>, el cual de acuerdo a la información registrada en la página web del catastro minero (<http://www.cmc.gov.co:8080/CmcFrontEnd/consulta/detalleExpedienteTitulo.cmc>) cuenta con estado "TITULO TERMINADO", es decir, no se encuentra vigente.
- \*Dentro del área requerida, se evidencia unos gaviones los cuales fueron instalados durante la ejecución de la segunda calzada por la Concesión Autopista Bogotá Girardot, por tanto, no se relacionan en la ficha prelial.



PROYECTO

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA  
BOGOTÁ - GIRARDOT

FICHA PREDIAL

TCBG-3-061

ANEXO FICHA PREDIAL: ABSISAS

Eje de Abscisado	Abscisa Inicial	Abscisa Final	Longitud Efectiva
DERECHO	K003+987,21	K003+997,04	9,83
DERECHO	K004+046,71	K004+364,28	317,57
DERECHO	K004+434,79	K004+443,52	8,73
DERECHO	K004+766,49	K004+786,68	20,19
DERECHO	K004+876,86	K004+887,12	10,26
DERECHO	K005+099,82	K005+116,12	16,30
DERECHO	K005+258,71	K005+279,06	20,35
DERECHO	K005+333,93	K005+341,25	7,32
DERECHO	K005+371,73	K005+378,28	6,55
DERECHO	K005+444,49	K005+458,52	14,03
Longitud Efectiva Total			431,13

REVISÓ Y APROBÓ

ELABORÓ

OBSERVACIONES

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

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

FECHA: 10-08-2021

FECHA DE ELABORACIÓN: 24-6-21





PROYECTO

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA  
BOGOTÁ - GIRARDOT

FICHA PREDIAL

TCBG-3-061

ANEXO FICHA PREDIAL: ÁREAS Y LINDEROS

## DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 1

ÁREA REQUERIDA 1 11,66 m <sup>2</sup>  ABSCISA INICIAL K003+987,21 ABSCISA FINAL K003+997,04	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
	NORTE:	VIA BOGOTÁ-GIRARDOT (MJ 1-3)	9,42 m
	ORIENTE:	MARGARITA ROSA PABON GARCIA Y OTROS (MJ 3-4)	2,48 m
	SUR:	MARGARITA ROSA PABON GARCIA Y OTROS (MJ 4-5)	7,28 m
	OCCIDENTE:	MARGARITA ROSA PABON GARCIA Y OTROS (MJ 5-1)	1,29 m

## DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 2

ÁREA REQUERIDA 2 11.303,96 m <sup>2</sup>  ABSCISA INICIAL K004+046,71 ABSCISA FINAL K004+364,28	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
	NORTE:	VIA BOGOTÁ-GIRARDOT (MJ 6-23)	316,84 m
	ORIENTE:	MARGARITA ROSA PABON GARCIA Y OTROS - LINDERO PUNTUAL (MJ 23)	0,00 m
	SUR:	MARGARITA ROSA PABON GARCIA Y OTROS (MJ 23-40) (MJ 44-59)/ AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (MJ 40-44) (MJ 59-64)	669,52/212,23
	OCCIDENTE:	MARGARITA ROSA PABON GARCIA Y OTROS (MJ 64-6)	166,21 m

REVISÓ Y APROBÓ

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

ELABORÓ

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

OBSERVACIONES

FECHA: 10-08-2021

FECHA DE ELABORACIÓN: 24-6-21



PROYECTO

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA  
BOGOTÁ - GIRARDOT

FICHA PREDIAL

TCBG-3-061

ANEXO FICHA PREDIAL: ÁREAS Y LINDEROS

## DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 3

ÁREA REQUERIDA 3 39,64 m <sup>2</sup>  ABSCISA INICIAL K004+434,79 ABSCISA FINAL K004+443,52	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
	NORTE:	VIA BOGOTÁ-GIRARDOT (MJ 68-70)	8,73 m
	ORIENTE:	MARGARITA ROSA PABON GARCIA Y OTROS (MJ 70-71)	6,53 m
	SUR:	MARGARITA ROSA PABON GARCIA Y OTROS (MJ 71-72)	5,63 m
	OCCIDENTE:	MARGARITA ROSA PABON GARCIA Y OTROS (MJ 72-68)	5,03 m

## DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 4

ÁREA REQUERIDA 4 46,53 m <sup>2</sup>  ABSCISA INICIAL K004+766,49 ABSCISA FINAL K004+786,68	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
	NORTE:	VIA BOGOTÁ-GIRARDOT - LINDERO PUNTUAL (MJ 73)	0,00 m
	ORIENTE:	VIA BOGOTÁ-GIRARDOT (MJ 73-76)	16,29 m
	SUR:	MARGARITA ROSA PABON GARCIA Y OTROS (MJ 76-77)	2,39 m
	OCCIDENTE:	MARGARITA ROSA PABON GARCIA Y OTROS (MJ 77-73)	15,87 m

## DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 5

ÁREA REQUERIDA 5 16,41 m <sup>2</sup>  ABSCISA INICIAL K004+876,86 ABSCISA FINAL K004+887,12	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
	NORTE:	VIA BOGOTÁ-GIRARDOT (MJ 79-81)	10,01 m
	ORIENTE:	MARGARITA ROSA PABON GARCIA Y OTROS (MJ 81-82)	3,29 m
	SUR:	MARGARITA ROSA PABON GARCIA Y OTROS (MJ 82-83)	5,96 m
	OCCIDENTE:	MARGARITA ROSA PABON GARCIA Y OTROS (MJ 83-79)	2,42 m

## DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 6

ÁREA REQUERIDA 6 34,29 m <sup>2</sup>  ABSCISA INICIAL K005+099,82 ABSCISA FINAL K005+116,12	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
	NORTE:	VIA BOGOTÁ-GIRARDOT (MJ 84-86)	15,35 m
	ORIENTE:	VIA BOGOTÁ-GIRARDOT (MJ 86-87)	2,20 m
	SUR:	MARGARITA ROSA PABON GARCIA Y OTROS (MJ 87-88)	10,14 m
	OCCIDENTE:	MARGARITA ROSA PABON GARCIA Y OTROS (MJ 88-84)	4,95 m

REVISÓ Y APROBÓ

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

FECHA 10-08-2021

ELABORÓ

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

FECHA DE ELABORACIÓN: 24-6-21

OBSERVACIONES





PROYECTO

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA  
BOGOTÁ - GIRARDOT

FICHA PREDIAL

TCBG-3-061

ANEXO FICHA PREDIAL: ÁREAS Y LINDEROS

## DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 7

ÁREA REQUERIDA 7 46,77 m <sup>2</sup>  ABSCISA INICIAL K005+258,71 ABSCISA FINAL K005+279,06	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
	NORTE:	VIA BOGOTÁ-GIRARDOT - LINDERO PUNTUAL (MJ 89)	0,00 m
	ORIENTE:	VIA BOGOTÁ-GIRARDOT (MJ 89-92)	15,85 m
	SUR:	MARGARITA ROSA PABON GARCIA Y OTROS (MJ 92-93)	3,55 m
	OCCIDENTE:	MARGARITA ROSA PABON GARCIA Y OTROS (MJ 93-89)	14,16 m

## DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 8

ÁREA REQUERIDA 8 5,79 m <sup>2</sup>  ABSCISA INICIAL K005+333,93 ABSCISA FINAL K005+341,25	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
	NORTE:	VIA BOGOTÁ-GIRARDOT (MJ 95-97)	7,33 m
	ORIENTE:	MARGARITA ROSA PABON GARCIA Y OTROS (MJ 97-98)	1,02 m
	SUR:	MARGARITA ROSA PABON GARCIA Y OTROS (MJ 98-99)	5,46 m
	OCCIDENTE:	MARGARITA ROSA PABON GARCIA Y OTROS (MJ 99-95)	1,61 m

## DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 9

ÁREA REQUERIDA 9 2,29 m <sup>2</sup>  ABSCISA INICIAL K005+371,73 ABSCISA FINAL K005+378,28	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
	NORTE:	VIA BOGOTÁ-GIRARDOT (MJ 100-101)	6,77 m
	ORIENTE:	VIA BOGOTÁ-GIRARDOT - LINDERO PUNTUAL (MJ 101)	0,00 m
	SUR:	MARGARITA ROSA PABON GARCIA Y OTROS (MJ 102-103)	5,98 m
	OCCIDENTE:	MARGARITA ROSA PABON GARCIA Y OTROS (MJ 103-100)	1,07 m

## DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 10

ÁREA REQUERIDA 10 20,52 m <sup>2</sup>  ABSCISA INICIAL K005+444,49 ABSCISA FINAL K005+458,52	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
	NORTE:	VIA BOGOTÁ-GIRARDOT (MJ 104-106)	13,08 m
	ORIENTE:	MARGARITA ROSA PABON GARCIA Y OTROS (MJ 106-107)	1,14 m
	SUR:	MARGARITA ROSA PABON GARCIA Y OTROS (MJ 107-108)	10,14 m
	OCCIDENTE:	MARGARITA ROSA PABON GARCIA Y OTROS (MJ 108-104)	2,79 m

REVISÓ Y APROBÓ

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

ELABORÓ

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

OBSERVACIONES

FECHA: 16-08-2021

FECHA DE ELABORACIÓN: 24-6-21



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



## AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-3-061

**CLASE DE INMUEBLE:** RURAL- LOTE DE TERRENO

**DIRECCIÓN:** LA CEIBA 2

**VEREDA/BARRIO:** EL TRIUNFO

**MUNICIPIO:** FUSAGASUGÁ

**DEPARTAMENTO:** CUNDINAMARCA

**SOLICITANTE:** CONSORCIO RUTA 40

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

Aprobo

10/10/2021

AJA 80121914

**BOGOTÁ D.C., AGOSTO 09 DE 2021**





**TABLA DE CONTENIDO**

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



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

**7. MÉTODOS VALUATORIOS**

**8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA**

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

**9. INVESTIGACIÓN DIRECTA**

- 9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa)

**10. CALCULOS VALOR TERRENO**

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

3

**11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION**

- 11.1. Costos de reposición
- 11.2. Depreciación (fitto y corvinni)

**12. CALCULO VALOR ANEXOS**

- 12.1. Costos de reposición
- 12.2. Depreciación (fitto y corvinni)

**13. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES**

- 13.1. Soportes de valores de cultivos y especies

**14. CONSIDERACIONES GENERALES**

**15. RESULTADO DE AVALÚO**

**16. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA**





**1. INFORMACIÓN GENERAL**

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

**1.2. TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno.

**1.3. TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.

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

**1.5. DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.

**1.6. MUNICIPIO:** Fusagasugá.

**1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO:** El Triunfo. ✓

**1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** LA CEIBA 2.

**1.9. ABCISADO DE ÁREA REQUERIDA:**

- **ÁREA REQUERIDA 1:** Abscisa inicial K003+987,21 D y abscisa final K003+997,04 D.
- **ÁREA REQUERIDA 2:** Abscisa inicial K004+046,71 D y abscisa final K004+364,28 D.
- **ÁREA REQUERIDA 3:** Abscisa inicial K004+434,79 D y abscisa final K004+443,52 D.
- **ÁREA REQUERIDA 4:** Abscisa inicial K004+766,49 D y abscisa final K004+786,68 D.
- **ÁREA REQUERIDA 5:** Abscisa inicial K004+876,86 D y abscisa final K004+887,12 D.
- **ÁREA REQUERIDA 6:** Abscisa inicial K005+099,82 D y abscisa final K005+116,12 D.
- **ÁREA REQUERIDA 7:** Abscisa inicial K005+258,71 D y abscisa final K005+279,06 D.
- **ÁREA REQUERIDA 8:** Abscisa inicial K005+333,93 D y abscisa final K005+341,25 D.
- **ÁREA REQUERIDA 9:** Abscisa inicial K005+371,73 D y abscisa final K005+378,28 D.
- **ÁREA REQUERIDA 10:** Abscisa inicial K005+444,49 D y abscisa final K005+458,52 D.

**1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Lote.



**PREDIO TCBG-3-061**

1.11. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del municipio de Fusagasugá – Cundinamarca el uso por norma del predio es ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA.

1.12. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

<b>Cedula. Catastral actual</b>	25-290-00-01-00-00-0001-0080-0-00-00-0000
<b>Área de terreno</b>	30 Ha 8.693,0 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
<b>Área de construcción</b>	0.00 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
<b>Avalúo Catastral Año 2021</b>	\$ 66.559.000

Fuente: Consulta catastral IGAC.

1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 14 de julio de 2021.

1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALUÓ:** 09 de agosto de 2021.

2. **DOCUMENTOS CONSULTADOS**

**DOCUMENTOS SUMINISTRADOS**

- Ficha Predial del PREDIO TCBG-3-061.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-3-061.
- Certificado Catastral.
- Títulos de Adquisición.

5

**DOCUMENTOS CONSULTADOS**

- Consulta Catastral del predio.
- Estudio de títulos de PREDIO TCBG-3-061.

3. **INFORMACIÓN JURÍDICA**

3.1. **PROPIETARIOS:**

- MARGARITA ROSA PABÓN GARCÍA C.C. 39.610.629
- MARÍA CAROLINA PABÓN GARCÍA C.C. 39.612.386
- MARÍA ELVIRA PABÓN GARCÍA C.C. 39.614.336

3.2. **TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Escritura Pública No 01563 del 11 de noviembre de 2011, otorgada en la Notaría 55 de Bogotá.

3.3. **MATRICULA INMOBILIARIA:** 157-6860.

3.4. **OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 157-6860 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio recaen las siguientes limitaciones al dominio que afecten la disponibilidad del predio:

- Servidumbre de acueducto, mediante Escritura Pública 994 del 15 de junio de 1978, otorgada por la Notaria Primera de Fusagasugá.

4



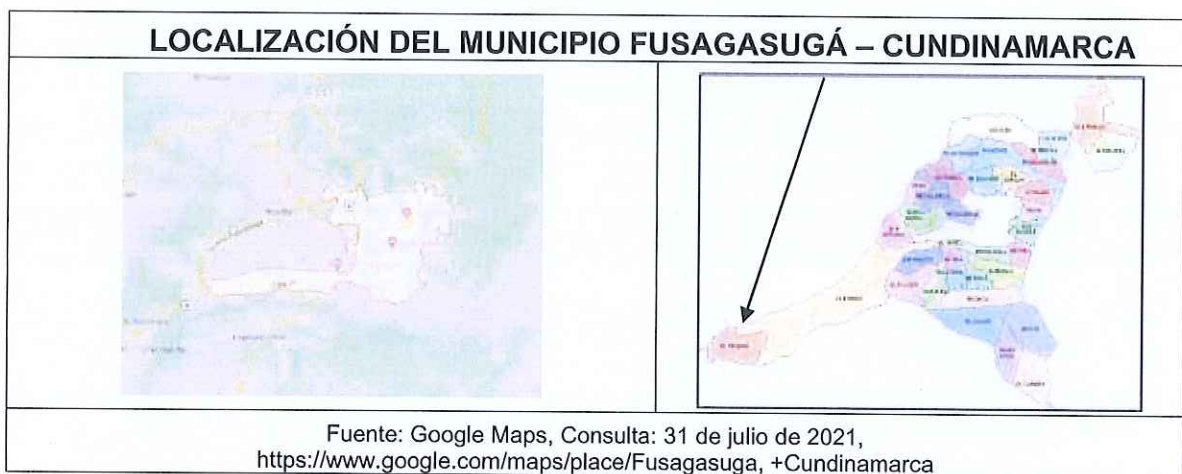


- Oferta de Compra en Bien Rural, Oficio 3-061 del 09 de diciembre de 2019, proferida por el Agencia Nacional de Infraestructura – ANI.

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

#### 4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

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



- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente el sector depende principalmente del comercio localizado a lo largo de las vías principales, al igual que el desarrollo del sector turístico, condominios campestres y usos comerciales.
- 4.3. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía mixta (ondulada y fuertemente quebrada).
- 4.4. **CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico Cálido Seco. La altura promedio es de 1700 msnm, y la temperatura media anual es de 20 °C.<sup>2</sup>

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

2 Ibid.



- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MWXb y MWsg, cuenta con un valor potencial de 31 y 17, y las siguientes características <sup>3</sup>:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLÓGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MWXb	Cálido seco	Depósitos coluvio aluviales mezclados	Typic Ustorthents, Typic Calciustolls	Profundidad superficial, moderadamente drenado y con fertilidad media y baja.	Muy baja
MWsg	Cálido seco	Rocas sedimentarias arenosas y limoarcillosas	Lithic Ustorthents, Humic Dystrustepts	Profundidad superficial, buen drenado y con fertilidad media.	Muy baja

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

7

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

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

5. **REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

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

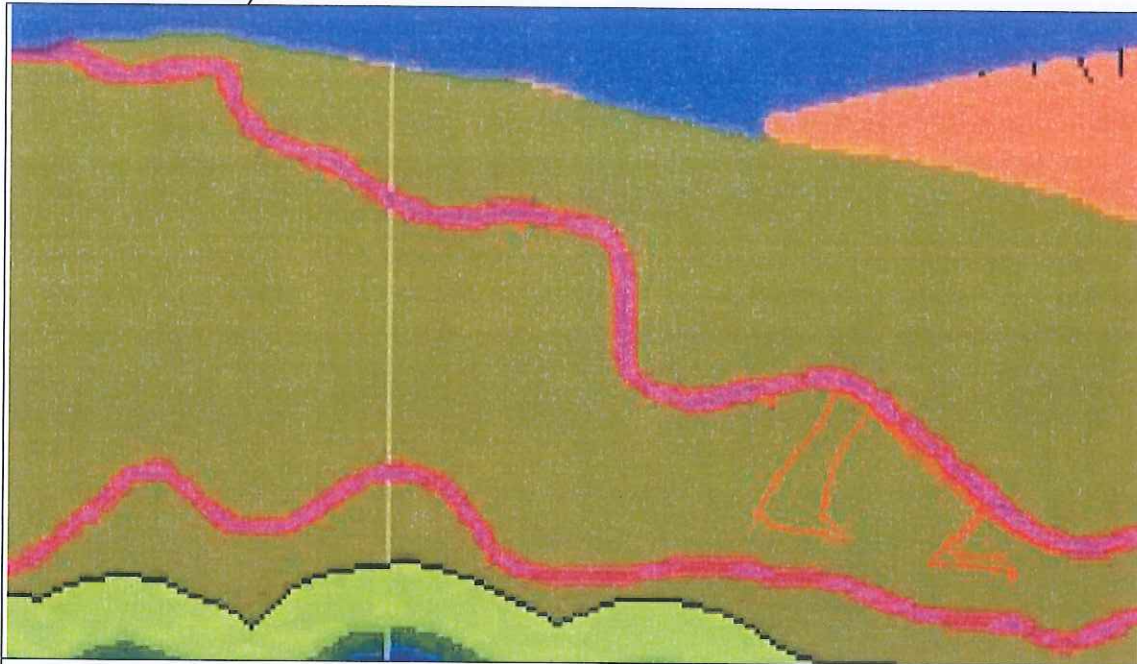
<sup>3</sup> Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Agrología. Estudio General de suelos del Departamento de Cundinamarca. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso, Bogotá D.C., 2000.





**PREDIO TCBG-3-061**

FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA. (Ver anexo 16.2 – Certificación uso del suelo).



8

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

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



**6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE**

**6.1. UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado a 19.2 kms aproximadamente del perímetro urbano del municipio de Fusagasugá-Cundinamarca, en una zona rural.



Fuente: Google Earth, Consulta: 31 de julio de 2021.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	308.692,6 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA:	11.527,86 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE:	0,00 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE:	297.164,74 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	11.527,86 m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial TCBG-3-061.

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

**ÁREA REQUERIDA 1:** 11,66 m<sup>2</sup>.  
**ABSCISA INICIAL:** K003+987,21 D  
**ABSCISA FINAL:** K003+997,04 D.





**PREDIO TCBG-3-061**

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	9,42 m	VÍA BOGOTÁ-GIRARDOT (MJ 1-3)
SUR	7,28 m	MARGARITA ROSA PABÓN GARCÍA Y OTROS (MJ 4-5)
ORIENTE	2,48 m	MARGARITA ROSA PABÓN GARCÍA Y OTROS (MJ 3-4)
OCCIDENTE	1,29 m	MARGARITA ROSA PABÓN GARCÍA Y OTROS (MJ 5-1)

**ÁREA REQUERIDA 2:** 11.303,96 m<sup>2</sup>.

**ABSCISA INICIAL:** K004+046,71 D

**ABSCISA FINAL:** K004+364,28 D.

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	316,84 m	VÍA BOGOTÁ-GIRARDOT (MJ 6-23)
SUR	669,52/212,23 m	MARGARITA ROSA PABÓN GARCÍA Y OTROS (MJ 23-40) (MJ 44-59) / AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (MJ 40-44) (MJ 59-64)
ORIENTE	0,00 m	MARGARITA ROSA PABÓN GARCÍA Y OTROS - LINDERO PUNTUAL (MJ 23)
OCCIDENTE	166,21 m	MARGARITA ROSA PABÓN GARCÍA Y OTROS (MJ 64-6)

**ÁREA REQUERIDA 3:** 39,64 m<sup>2</sup>.

**ABSCISA INICIAL:** K004+434,79 D

**ABSCISA FINAL:** K004+443,52 D.

10

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	8,73 m	VÍA BOGOTÁ-GIRARDOT (MJ 68-70)
SUR	5,63 m	MARGARITA ROSA PABÓN GARCÍA Y OTROS (MJ 71-72)
ORIENTE	6,53 m	MARGARITA ROSA PABÓN GARCÍA Y OTROS (MJ 70-71)
OCCIDENTE	5,03 m	MARGARITA ROSA PABÓN GARCÍA Y OTROS (MJ 72-68)

Fuente: Ficha predial TCBG-3-061.

**ÁREA REQUERIDA 4:** 46,53 m<sup>2</sup>.

**ABSCISA INICIAL:** K004+766,49 D

**ABSCISA FINAL:** K004+786,68 D.

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	0,00 m	VÍA BOGOTÁ-GIRARDOT - LINDERO PUNTUAL (MJ 73)
SUR	2,39 m	MARGARITA ROSA PABÓN GARCÍA Y OTROS (MJ 76-77)
ORIENTE	16,29 m	VÍA BOGOTÁ-GIRARDOT (MJ 73-76)
OCCIDENTE	15,87 m	MARGARITA ROSA PABÓN GARCÍA Y OTROS (MJ 77-73)



**ÁREA REQUERIDA 5:** 16,41 m<sup>2</sup>  
**ABSCISA INICIAL:** K004+876,86 D  
**ABSCISA FINAL:** K004+887,12 D.

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	10,01 m	VÍA BOGOTÁ-GIRARDOT (MJ 79-81)
SUR	5,96 m	MARGARITA ROSA PABÓN GARCÍA Y OTROS (MJ 82-83)
ORIENTE	3,29 m	MARGARITA ROSA PABÓN GARCÍA Y OTROS (MJ 81-82)
OCCIDENTE	2,42 m	MARGARITA ROSA PABÓN GARCÍA Y OTROS (MJ 83-79)

**ÁREA REQUERIDA 6:** 34,29 m<sup>2</sup>.  
**ABSCISA INICIAL:** K005+099,82 D  
**ABSCISA FINAL:** K005+116,12 D.

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	15,35 m	VÍA BOGOTÁ-GIRARDOT (MJ 84-86)
SUR	10,14 m	MARGARITA ROSA PABÓN GARCÍA Y OTROS (MJ 87-88)
ORIENTE	2,2 m	VÍA BOGOTÁ-GIRARDOT (MJ 86-87)
OCCIDENTE	4,95 m	MARGARITA ROSA PABÓN GARCÍA Y OTROS (MJ 88-84)

11

**ÁREA REQUERIDA 7:** 46,77 m<sup>2</sup>.  
**ABSCISA INICIAL:** K005+258,71 D  
**ABSCISA FINAL:** K005+279,06 D.

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	0,00 m	VÍA BOGOTÁ-GIRARDOT - LINDERO PUNTUAL (MJ 89)
SUR	3,55 m	MARGARITA ROSA PABÓN GARCÍA Y OTROS (MJ 92-93)
ORIENTE	15,85 m	VÍA BOGOTÁ-GIRARDOT (MJ 89-92)
OCCIDENTE	14,16 m	MARGARITA ROSA PABÓN GARCÍA Y OTROS (MJ 93-89)





**ÁREA REQUERIDA 8: 5,79 m<sup>2</sup>.**  
**ABSCISA INICIAL: K005+333,93 D**  
**ABSCISA FINAL K005+341,25 D**

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	7,33 m	VÍA BOGOTÁ-GIRARDOT (MJ 95-97)
SUR	5,46 m	MARGARITA ROSA PABÓN GARCÍA Y OTROS (MJ 98-99)
ORIENTE	1,02 m	MARGARITA ROSA PABÓN GARCÍA Y OTROS (MJ 97-98)
OCCIDENTE	1,61 m	MARGARITA ROSA PABÓN GARCÍA Y OTROS (MJ 99-95)

**ÁREA REQUERIDA 9: 2,29 m<sup>2</sup>**  
**ABSCISA INICIAL: K005+371,73 D**  
**ABSCISA FINAL: K005+378,28 D**

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	6,77 m	VÍA BOGOTÁ-GIRARDOT (MJ 100-101)
SUR	5,98 m	MARGARITA ROSA PABÓN GARCÍA Y OTROS (MJ 102-103)
ORIENTE	0,00 m	VÍA BOGOTÁ-GIRARDOT - LINDERO PUNTUAL (MJ 101)
OCCIDENTE	1,07 m	MARGARITA ROSA PABÓN GARCÍA Y OTROS (MJ 103-100)

12

**ÁREA REQUERIDA 10: 20,52 m<sup>2</sup>**  
**ABSCISA INICIAL: K005+444,49 D**  
**ABSCISA FINAL K005+458,52 D.**

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	13,08 m	VÍA BOGOTÁ-GIRARDOT (MJ 104-106)
SUR	10,14 m	MARGARITA ROSA PABÓN GARCÍA Y OTROS (MJ 107-108)
ORIENTE	1,14 m	MARGARITA ROSA PABÓN GARCÍA Y OTROS (MJ 106-107)
OCCIDENTE	2,79 m	MARGARITA ROSA PABÓN GARCÍA Y OTROS (MJ 108-104)

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



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

**Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1):** Área: 223,90 m<sup>2</sup> Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido Seco, con pendiente ondulada, su uso actual es Lote, cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA.

**Unidad Fisiográfica 2 (U.F.2):** Área: 11.200,92 m<sup>2</sup> Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido Seco, con pendiente fuertemente quebrada, su uso actual es Lote, cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA.

**Unidad Fisiográfica 3 (U.F.3):** Área: 103,04 m<sup>2</sup> Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido Seco, con pendiente mixta (ondulada y fuertemente quebrada), su uso actual es Lote, cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a ZONA PROTECCIÓN POR CUERPO HÍDRICO.

**6.6. ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales. 13

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

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

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

CULTIVO/ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD
Cobertura vegetal nativa	11.527,86	m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial TCBG-3-061.

**7. MÉTODO DE AVALÚO**

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





**MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.**

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

**MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.**

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

Ya que no se trata de una edificación nueva, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y la depreciación por estado de conservación, para eso se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado 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 1,2 y 3**

Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno bajo el régimen normativo ZONAS DE PROTECCIÓN se encontraron las siguientes ofertas:

ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGA - PROTECCION								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (Ha)	AREA CONSTRUIDA (M2)
1	3186262853	Eliana Ordoñez	Fusagasuga	Sardinas	Finca	\$ 480.000.000	8,96	240,00
2	3192337084	Faustino Gordillo	Fusagasuga	Santa Rosa	Finca	\$ 300.000.000	9,60	50,00
3	3102132851	Jose Anzola	Fusagasuga	Chinauta - San Pablo	Finca	\$ 420.000.000	8,96	125
4	3115342272	Oscar Pachon	Fusagasuga	Guavio	Finca	\$ 250.000.000	8,00	0,00



**8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:**

**Unidad fisiográfica 1,2 y 3**

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

ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGA - PROTECCION												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACION - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (HA)	VALOR (HA)	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR /m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL
1	3186262853	Elisna Ordoñez	Fusagasuga	Sardinas	Finca	\$ 460.000.000,00	\$ 432.000.000	8,96	\$ 32.946.429	240,00	\$ 570.000	\$ 136.800.000
2	3192337084	Faustino Gordillo	Fusagasuga	Santa Rosa	Finca	\$ 300.000.000,00	\$ 285.000.000	9,60	\$ 27.864.583	50,00	\$ 350.000	\$ 17.500.000
3	3102132851	Jose Anzola	Fusagasuga	Chinauta - San Pablo	Finca	\$ 420.000.000,00	\$ 378.000.000	8,96	\$ 31.724.330	125,00	\$ 750.000	\$ 93.750.000
4	3115342272	Oscar Pachon	Fusagasuga	Guavio	Finca	\$ 250.000.000,00	\$ 237.500.000	8,00	\$ 29.687.500	0,00	\$ -	\$ -
MEDIA ARITMETICA						\$ 30.555.710,57						
DESVIACION ESTÁNDAR						2.241.811,78		LIMITE SUPERIOR		\$ 32.797.522,35		
COEFICIENTE DE VARIACION						7,34%		LIMITE INFERIOR		\$ 28.313.898,79		

**9. INVESTIGACIÓN DIRECTA**

**9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:**

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

**10. CÁLCULOS VALOR TERRENO**

**10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)**

**Unidad fisiográfica 1, 2 y 3**

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR TERRENO/HA
1	Sardinas	Finca	\$ 32.946.429
2	Santa Rosa	Finca	\$ 27.864.583
3	Chinauta - San Pablo	Finca	\$ 31.724.330
4	Guavio	Finca	\$ 29.687.500
PROMEDIO			\$ 30.555.711
DESVIACION ESTÁNDAR			2.241.812
COEF DE VARIACION			7,34
LIMITE SUPERIOR			\$ 32.797.522
LIMITE INFERIOR			\$ 28.313.899

**Unidad fisiográfica 1**

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





UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Hectárea	Ha	\$32.797.500

**Unidad fisiográfica 2**

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

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.2	Hectárea	Ha	\$30.555.700

**Unidad fisiográfica 3**

De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el valor de límite inferior encontrado en la zona, dadas las características normativas y topográficas de la franja objeto de avalúo, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

16

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.3	Hectárea	Ha	\$28.400.000

**10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:**

**Unidad fisiográfica 1, 2 y 3**

**Oferta 1:** Finca que colinda con el río Cuja, cuenta con una topografía ondulada, acceso por vía veredal, cuenta con dos construcciones de un nivel, servicios de acueducto veredal y energía eléctrica, también cuenta con una zona boscosa en el pie de monte. Fuente: información verificada en campo.

**Oferta 2:** Finca la cual cuenta con nacederos de Agua, zonas boscosas, acueducto veredal, tiene acceso por una vía veredal en afirmado y una construcción habitacional. Fuente: información verificada en campo.



**Oferta 3:** Finca con terreno quebrado y áreas boscosas, cuenta con dos potreros en pastos con topografía inclinada, cuenta con abastecimientos de agua desde el río con el cual alindera, cuenta con una construcción grande en buen estado para vivienda. Fuente: información verificada en campo.

**Oferta 4:** Finca de terreno Ondulado, cuenta con acueducto veredal y energía eléctrica, no tiene ningún tipo de construcción, zona forestal de 4 Ha aproximadamente. Fuente: información verificada en campo.

**10.3. SERVIDUMBRES**

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

**10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN**

La franja requerida cuenta con un área de 103,04 m<sup>2</sup> que presenta una afectación por zona de protección por el cuerpo hídrico por escorrentías que pasan por el predio, se establece la ronda conforme al artículo 176 del Acuerdo No. 29 de 2001 (POT Fusagasugá).

**11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES**

17

**11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN**

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

**11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI**

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

**12. CALCULOS VALOR ANEXOS**

**12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN**

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

**12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI**

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

**13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES**

**13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES**

En el área a intervenir se encuentran los siguientes cultivos y/o especies objeto de avalúo

CULTIVO/ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Cobertura vegetal nativa	11.527,86	m <sup>2</sup>	\$492

Fuente: Ficha predial TCBG-3-061.





#### **14. CONSIDERACIONES GENERALES**

- El predio presenta una ubicación con frente sobre una vía principal Boquerón-Fusagasugá, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El predio está ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo urbanístico comercial, el sector cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos básicos.
- El predio presenta una topografía definida como Mixta (ondulada y fuertemente quebrada).
- La franja objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área requerida.
- La franja requerida cuenta con un área de 103,04 m<sup>2</sup> que presenta una afectación por zona de protección por el cuerpo hídrico por escorrentías que pasan por el predio, se establece la ronda conforme al artículo 176 del Acuerdo No. 29 de 2001 (POT Fusagasugá).
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaremos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad 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.

18



**15. RESULTADO DE AVALÚO**

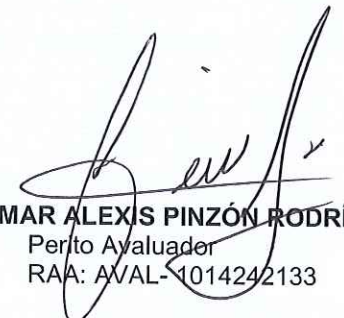
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	Ha	0,022390	\$ 32.797.500	\$ 734.336
TERRENO U.F.2	Ha	1,120092	\$ 30.555.700	\$ 34.225.195
TERRENO U.F.3	Ha	0,010304	\$ 28.400.000	\$ 292.634
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 35.252.165</b>
<b>CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				
Cobertura vegetal nativa	m2	11527,86	\$ 492	\$ 5.671.707
<b>TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				<b>\$ 5.671.707</b>
<b>TOTAL AVALÚO</b>				<b>\$ 40.923.872</b>

**TOTAL AVALÚO: CUARENTA MILLONES NOVECIENTOS VEINTITRÉS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$40.923.872,00).**

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



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



**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**  
Perito Avaluador  
RAA: AVAL-1014242133



Aprobo





**16. DOCUMENTOS ANEXOS**  
**16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO**

**ENTORNO**



**ENTORNO**



**VISTA GENERAL**

**VISTA GENERAL**



**VISTA GENERAL**



20

**VISTA GENERAL**



**VISTA GENERAL**



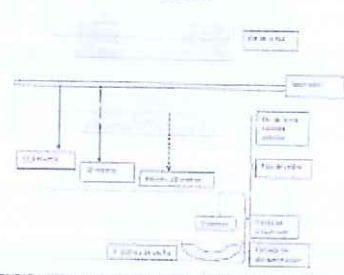


**16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO**

	<b>FORMATO EXPEDICIÓN CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANÍSTICO</b>	Código: FO-DI-0XX
	<b>PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATÉGICO</b>	Versión: 1
Elaboró: Profesional Universitario MECI-CALIDAD		Página: 1 de 3
Revisó: Secretario de Planeación Profesional Universitario		Aprobó: Comité MECI - CALIDAD - Alcalde

FECHA: 05 DE OCTUBRE DE 2018

RADICACION: 0235

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO	
Propietario: PABÓN GARCÍA MARGARITA ROSA Número Catastral: 00-01-0001-0000-000 Número Matricula Inmobiliaria: 157-8580 Área del predio: 308.639 m <sup>2</sup> Clasificación del Suelo: RURAL Localización: VEREDA EL TRIUNFO Dirección: LA CEIBA 2 Datos del solicitante: ANI AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRURA Numero de recibo: 03-2018020143	
LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO	
Georeferenciado: NO Detalles del Entorno: NO Curvas de nivel: NO Localización del predio: NO Cuadro de coordenadas: NO Cuadro de mojones y distancias: NO Cuadro de áreas: NO Identificación de Vecinos de las parcelas colindantes: NO	
DEFINICIÓN	
<b>AFECCIONES HIDRICAS</b> Ronda Hídrica:	Solicitar concepto de la Corporación Autónoma Regional Cundinamarca - CAR para dar categoría a los dos cuerpos de agua, que se evidencia en la cartografía oficial del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Decreto 1449 de 1977 consagra en su artículo 3 literal b, que los propietarios de predios rurales tienen la obligación de mantener cobertura boscosa en Áreas Forestales Protectoras, dentro de las cuales define como tal una faja no inferior a 30 metros de anchura, paralela a las líneas de máximas, a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no, y alrededor de los lagos o depósitos de agua.
<b>AFECCIONES VIALES</b> Plan Vial:	<b>VIA PANAMERICANA</b> 1. Faja de retiro forzoso desde borde de vía (Ley 1228 de 2008); 2. Arteriales o de primer orden: Las vías que conforman el sistema Nacional de Carreteras o red vial Nacional, 80 metros. 3. Franja de aislamiento (Decreto 4066 de 2008), 05 metros. 4. Calzada de desaceleración de ingreso al predio (Decreto 4066 de 2008), 08 metros. 
<b>ÁREAS DE RESERVA O ZONA DE PROTECCIÓN:</b>	<b>Artículo 174. P.O.T. DEFINICIÓN.</b> La zona de conservación hidrológica y protección de nacimientos se refiere al área determinada para la realización de un manejo sostenible de los cuerpos hídricos. (Ríos, quebradas, lagunas, pantanos, humedales, etc.) Comprende el cauce natural, la ronda hidráulica de los cuerpos de agua y las áreas de protección respectivas. <b>Artículo 175. P.O.T. CAUCE NATURAL.</b> El cauce natural es el área de uso público ocupada por una corriente natural al alcanzar niveles máximos por corrientes ordinarias. El cauce debe mantenerse en su estado natural, en caso de riesgo o amenaza podrán ser canalizados y rectificadas algunos tramos, contando con la respectiva autorización de las autoridades ambientales competentes, sin alterar en mayor medida su equilibrio ecológico y cualidades paisajísticas. Bajo ninguna circunstancia los cauces de agua naturales podrán ser reñados. <b>Artículo 178. DEMARCACIÓN DE LAS RONDAS Y ÁREAS DE PROTECCIÓN.</b> La demarcación en los planos oficiales de las rondas y áreas de protección de los cuerpos de agua en el municipio estará a cargo de la Oficina de Planeación Municipal, con base en los estudios técnicos que deben contar con el visto bueno de la

21





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

FECHA: 05 DE OCTUBRE DE 2018

RADICACION: 0238

	<p>autoridad ambiental competente.</p> <p><b>Artículo 179. USOS.</b> En las zonas de protección de los recursos hídricos se permiten los siguientes usos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Forestal, siempre y cuando no se empleen especies vegetales que afecten el recurso hídrico.</li> <li>- Recreación pasiva, eliminando impactos ecológicos negativos y reduciendo al mínimo el uso de zonas duras u otro tratamiento que afecte la permeabilidad de los suelos y las cadenas ecológicas.</li> </ul>
<b>PATRIMONIO DE INTERES CULTURAL</b>	NINGUNA
<b>OTRAS AFECTACIONES</b>	NINGUNA
<b>OBSERVACIONES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dar cumplimiento a la Normas Sismo Resistente Colombiana (NSR-2010) Ley 400 del 97 Según su categoría</li> <li>• Anexar Factibilidad de servicio públicos, con planos de esquemas, anexo al servicio público (acueducto, red eléctrica.)</li> <li>• El presente concepto de uso de suelo se expide con base en el Acuerdo 29 del 2001 Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T) y/o Decretos que lo reglamentan.</li> <li>• El presente concepto es de carácter informativo. No constituye un permiso de funcionamiento. Ni otorga derechos ni obligaciones al peticionario. (Numeral 3 Artículo 51 del Decreto 1469 de 2010, recopilada por el Decreto 1077 de 2015).</li> <li>• En este concepto de uso del suelo permite una actividad comercial deberá cumplir con lo siguiente:             <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Los requisitos exigidos en la ley 232 del 95</li> <li>b. La actividad comercial se deberá desarrollar en el interior del establecimiento y no en el espacio público.</li> </ul> </li> <li>• Los usos que se pueden ejercer en el predio son los autorizados por la respectiva licencia de construcción.</li> </ul>	
<b>CONCEPTO DE NORMA SEGÚN ACUERDO 029 DEL 2001 P. O. T. (VIGENTE)</b>	
<b>FOTOGRAFIA AEREA DEL PREDIO DE ESTUDIO</b>	
<b>USO DEL SUELO SEGÚN ACUERDO 029/2001 Y/O DECRETOS QUE LO REGLAMENTAN</b>	
<b>ARTÍCULO 316 – ZONAS SUB-URBANAS</b>	
<p><b>DEFINICIÓN:</b> El suelo suburbano lo constituyen las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos de suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la ley 99 de 1993 y la ley 142 de 1994.</p>	
<b>Sección 2. ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO RURAL EN EL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ</b>	
<p>Para la clasificación de los usos del suelo en la zona rural se establecen las siguientes zonas: (Ver plano No. 12)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ZONA DE PROTECCION</li> <li>2. ZONA DE CONSERVACION HIDROLOGICA Y DE NACIMIENTOS</li> <li>3. ZONAS DE AMORTIGUACION DE AREAS PROTEGIDAS</li> <li>4. <u>ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA</u></li> <li>5. ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL</li> <li>6. ZONA PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA CAMPESTRE</li> <li>7. PARQUE DE ACTIVIDAD ECONOMICA</li> <li>8. CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES</li> <li>9. ZONA MULTIPLE ESPECIAL</li> </ol>	



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

FECHA: 05 DE OCTUBRE DE 2016

RADICACION: 0238

### 3. ZONA MULTIPLE ESPECIAL

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

### 4. ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA

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

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

**USO PRINCIPAL:** Conservación y establecimiento forestal.

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

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

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

#### VIVIENDA INTERES SOCIAL (Decreto 875 del 22 de Enero de 2003)

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

#### OBSERVACIONES

Permite autorización para iniciar proceso de urbanización, según resolución 1202 de 2016 otorgar urbanización otorgada por la sociedad (arquitecto profesional) para del proyecto urbanístico, debidamente firmado por arquitecto profesional inscrito en el registro de arquitectos públicos de Bogotá, o entidad territorial o entidad competente, además de garantizar el cumplimiento de los requisitos de urbanización y los requisitos de zonificación de suelo, en especial, en zona de reserva de agua potable y relictos de bosque, en especial, en zona de reserva de agua potable y relictos de bosque y cumplir la zonificación de uso del suelo.

ANDRÉS LOMBANA NORERO  
Ingeniero Urbanista

ANA MARÍA BERNAL TORRES OJ.  
Ingeniera Arquitecta y Urbanista





**16.4. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.**

**I. CONSIDERACIONES**

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

**II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES**

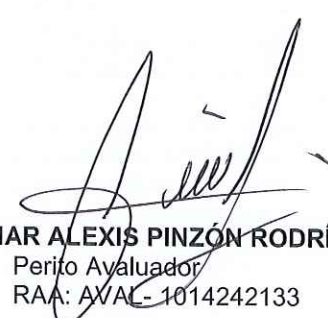
DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0	
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 0	
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
5. Impuesto Predial	\$ 0	
6. Adecuación de áreas remanentes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

25

Bogotá, D.C., 09 de agosto de 2021.

Cordialmente,

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

  
**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**  
 Perito Avaluador  
 RAA: AVAL-1014242133

  
 Aprobado



**ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS**

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.  
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS  
ACTA N° TCBG-3-061**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 09 de agosto de 2021, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato N° 68IF2C7748-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.:

**MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS**

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ.

SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN.

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO.

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ.

Actuó como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Total avalúo
1	TCBG-3-061	\$40.923.872

**SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40**

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

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

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





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO TCBG-3-061**

**COMITÉ DE AVALÚOS**



**DIEGO MONROY RODRIGUEZ**

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



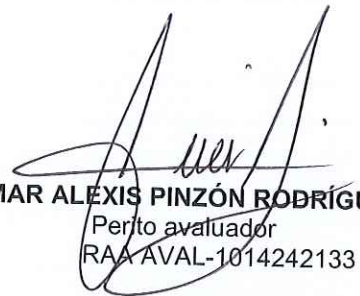
**SMITH YANINE LOPEZ PABÓN**

Miembro Comité  
RAA AVAL-1024546304



**JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO**

Director del proyecto  
RAA AVAL-80095537




**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**

Perito avaluador  
RAA AVAL-1014242133

27

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



**Telefax: 6123378**  
**Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507**  
**e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com**  
**Bogotá D.C. Colombia**