



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000045811

Bogotá D.C., 06 SEP 2023

Señores:

MARGARITA ROSA PABON GARCIA (C.C. 39.610.629)
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA SEÑORA MARIA
CAROLINA PABON GARCIA (C.C. 39.612.386)
MARIA ELVIRA PABON GARCIA (C.C. 39.614.336)

Predio denominado SIN DIRECCION SANTA ROSITA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Predio denominado SANTA ROSITA (Según Escritura Pública)

Vereda BOQUERÓN (Según Folio de Matricula Inmobiliaria y según Escritura Pública)

Municipio de Fusagasugá (Según Folio de Matricula Inmobiliaria y según Escritura Pública)

Departamento de Cundinamarca

REFERENCIA: Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 4 del 18 de octubre de 2016. Proyecto Vial denominado Ampliación Tercer Carril de la Doble Calzada Bogotá – Girardot.

ASUNTO: Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No. 202350000033591 del 04 de agosto de 2023. Predio TCBG-3-043-2

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 04 del agosto del año 2023 expidió la Oferta Formal de Compra No. 202350000033591 por medio de la cual se dispone la adquisición del Predio SIN DIRECCION SANTA ROSITA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), SANTA ROSITA (Según Escritura Pública), Vereda Boquerón del Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. 2529000010000000100900000000, Matricula Inmobiliaria No. 157-6732 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. TCBG-3-043-2, cuyos titulares del derecho real de dominio son las señoras MARGARITA ROSA PABON GARCIA identificada con cedula de ciudadanía N°

Concesionaria Vía 40 Express

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF, oficina 301

Ciudad: Bogotá, Colombia

Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000045811

39.610.629, MARIA CAROLINA PABON GARCIA identificada con cedula N° 39.612.386, y MARIA ELVIRA PABON GARCIA identificada con cedula de ciudadanía N° 39.614.336.

Que el día 08 del mes de agosto del año 2023, se envió al predio la citación con radicado No. 20235000033601, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a través de la empresa de correo certificado de SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A. 4/72 con números de guía RA437172129CO, RA437172132CO y RA437172146CO, citaciones que fueron recibidas en su lugar de destino el día 14-Agosto-2023, 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 10 de agosto de 2023 hasta su fecha de desfijación 16 de agosto de 2023, donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal, así las cosas y transcurridos cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de desfijado de la comunicación, y de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 de la ley 1437 de 2011, se procede a enviar al respectivo predio y a publicar el presente aviso junto con la copia integra 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,



DIEGO ARROYO BAPTISTE

Representante Legal Suplente

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

Anexo: Anexo No. 1: Oferta de Compra No. 20235000033591 del 04 de agosto de 2023.

Anexo No. 2: Avalúo Comercial Corporativo TCBG-3-043-2.

Anexo No. 3: Ficha y Plano Predial TCBG-3-043-2

Anexo No. 4: Concepto Uso de Suelo expedido por la secretaria de Planeación de Fusagasugá.

Copia: N/A

Elaboró: **CR40**

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

Concesionaria Vía 40 Express

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF, oficina 301

Ciudad: Bogotá, Colombia

Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000033591

Bogotá D.C.,

04 AGO 2023

Señores:

MARGARITA ROSA PABON GARCIA (C.C. 39.610.629)

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA SEÑORA MARIA

CAROLINA PABON GARCIA (C.C. 39.612.386)

MARIA ELVIRA PABON GARCIA (C.C. 39.614.336)

Predio denominado SIN DIRECCION SANTA ROSITA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Predio denominado SANTA ROSITA (Según Escritura Pública)

Vereda BOQUERÓN (Según Folio de Matricula Inmobiliaria y según Escritura Pública)

Municipio de Fusagasugá (Según Folio de Matricula Inmobiliaria y según Escritura Pública)

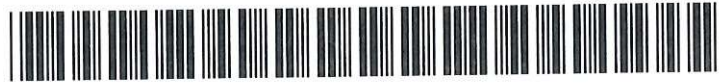
Departamento de Cundinamarca

REFERENCIA:

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

ASUNTO:

Oficio por el cual se presenta la **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno y sus mejoras ubicados en las siguientes abscisas inicial: K001+878,17 - Abscisas Final: K002+013,73; localizado en el margen Izquierdo del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT**, unidad Funcional 3, a segregarse del Predio denominado SIN DIRECCION SANTA ROSITA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Predio denominado SANTA ROSITA (Según Escritura Pública), Vereda BOQUERÓN (Según Folio de Matricula Inmobiliaria y según Escritura Pública), Municipio de Fusagasugá (Según Folio de Matricula Inmobiliaria y según Escritura Pública), departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. 252900001000000010090000000000, Matrícula Inmobiliaria No. **157-6732** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-3-043-2**.



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000033591

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

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

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere por motivos de utilidad pública y de conformidad al artículo 58 de la ley 388 de 1997, un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. TCBG-3-043-2, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado SIN DIRECCION SANTA ROSITA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Predio denominado SANTA ROSITA (Según Escritura Pública), Vereda BOQUERÓN (Según Folio de Matricula Inmobiliaria y según Escritura Pública), Municipio de Fusagasugá (Según Folio de Matricula Inmobiliaria y según Escritura Pública), departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. 252900001000000010090000000000, Matrícula Inmobiliaria No. **157-6732** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **CUATROCIENTOS ONCE COMA SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS (411,63 M²)**, junto con sus construcciones, mejoras, cultivos y especies.

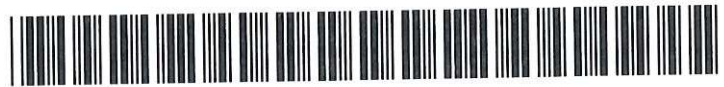
Que en la elaboración de insumos para el proceso de adquisición predial se identificó que existen inconsistencias en las áreas así:

Ficha Predial No. TCBG-3-043-2	Área de terreno total:	30.899,58 M2
	Área de terreno requerida:	411,63 M2
	Área Sobrante:	30.487,95 M2

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

3906013
www.via40express.com





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000033591

Escritura Pública No. 1700 del 10 de octubre de 2011 otorgada en la Notaria Única del Círculo de Silvania	Área de terreno:	30.899.58 M2
Matrícula Inmobiliaria 157-6732	Área de terreno:	30.899.58 M2
Certificado Catastral	Área de terreno:	45.000 M2

Que teniendo en cuenta lo anterior, Se advierte que la diferencia de áreas entre la reportada en el título, el folio de matrícula y el Certificado Catastral obedece a que no ha sido descontada el área de la compraventa parcial y declaración de parte restante efectuada mediante Escritura Pública No. 1700 del 10 de octubre de 2011, otorgada en la Notaria Única del Círculo de Silvania, registrada en las anotaciones Nos. 006 y 007 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 157-6732; por lo que se recomienda adelantar el trámite de Mutación Catastral, de ser necesario, ante la Entidad Pública correspondiente.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el **14 de ABRIL de 2023**, por la suma de: **CINCO MILLONES NOVECIENTOS TRES MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$5.903.556,00)** Correspondiente al avalúo del área de terreno, mejoras, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,041163	\$ 117.419.000	\$ 4.833.318
TOTAL TERRENO				\$ 4.833.318
CULTIVOS Y/O ESPECIES				
VEGETACIÓN NATIVA	m2	411,63	\$ 2.600	\$ 1.070.238
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 1.070.238
TOTAL AVALUO				\$ 5.903.556

TOTAL AVALÚO: CINCO MILLONES NOVECIENTOS TRES MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$5.903.556,00).

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

3905013

www.via400express.com





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000033591

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 2° 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 al número telefónico [3213299470](tel:3213299470) o a los correos electrónicos correspondencia@consorcioruta40.com y jcoral@consorcioruta40.com.

Por otra parte, el Artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el Artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, que fue modificado por el Artículo 10° de la Ley 1882 de 2018, indica que será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que 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 4° del artículo 15 de la ley 9ª de 1989.

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

3905013

www.via40express.com





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000033591

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

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

Por lo anterior, y atendiendo a lo establecido en el numeral 8.5 (c) del Apéndice 7 Gestión Predial del Contrato de Concesión APP No. 4 el 18 de octubre de 2016, mediante el presente escrito solicitamos a la vez su aceptación para suscribir un permiso de intervención voluntaria que facilite la ejecución de las obras civiles propias del proceso constructivo del proyecto, 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 existente las siguientes limitaciones, medidas cautelares y/o gravámenes, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-6732 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá:

- EMBARGO DERECHO DE CUOTA RAD. 25290400300220180062600: Oficio No. 1745 del 02 de noviembre de 2018 Proferido por el Juzgado 002 Civil Municipal de Fusagasugá, debidamente registrado en la anotación No. 8.

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)

3905013
www.via40express.com





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000033591

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-3-043-2, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el **14** de **ABRIL** de **2023**, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,



DIEGO ARROYO BAPTISTE

Gerente General Suplente

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

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

Proyectó: R40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |





AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-3-043-2

CLASE DE INMUEBLE:	RURAL - LOTE DE TERRENO
DIRECCIÓN:	SANTA ROSITA
VEREDA:	EL TRIUNFO
MUNICIPIO:	FUSAGASUGÁ
DEPARTAMENTO:	CUNDINAMARCA
SOLICITANTE:	CONSORCIO RUTA 40
SOLICITANTE:	El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017. Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.

BOGOTÁ D.C., ABRIL 14 DE 2023



TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN GENERAL	4
1.1. SOLICITANTE	4
1.2. TIPO DE INMUEBLE	4
1.3. TIPO DE AVALÚO	4
1.4. DEPARTAMENTO	4
1.5. MUNICIPIO	4
1.6. VEREDA / BARRIO.....	4
1.7. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	4
1.9. USO ACTUAL DEL INMUEBLE.....	4
1.10. USO POR NORMA	4
1.11. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO	4
1.12. FECHA DE VISITA AL PREDIO	4
1.13. FECHA DE INFORME DE AVALÚO.....	4
2. DOCUMENTOS CONSULTADOS	4
3. INFORMACIÓN JURÍDICA	5
3.1. PROPIETARIOS	5
3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN.....	5
3.3. MATRICULA INMOBILIARIA	5
3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS.....	5
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	6
4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR	6
4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE	6
4.3. TOPOGRAFÍA:.....	6
4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS.....	6
4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS	7
4.6. SERVICIOS PÚBLICOS	7
4.7. SERVICIOS COMUNALES.....	7
4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE.....	7
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.....	7
6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	9
6.1. UBICACIÓN	9
6.2. ÁREA DEL TERRENO	9
6.3. LINDEROS.....	9
6.5. SERVICIOS PÚBLICOS	10
6.6. UNIDADES FISIAGRÁFICAS.....	10
6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS.....	10
6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	10
6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES	10
6.10. CULTIVOS ESPECIES	10
7. MÉTODO DE AVALÚO.....	10
8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA.....	11
8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS.....	11
8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO.....	11



9. INVESTIGACIÓN DIRECTA	12
9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS	12
10. CÁLCULOS VALOR TERRENO.....	12
10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)	12
10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE	13
10.3. EJERCICIO RESIDUAL	13
10.4. SERVIDUMBRES	13
10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN.....	13
11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS.....	13
11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN	13
11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI	13
12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES	13
12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES	13
13. CONSIDERACIONES GENERALES	14
14. RESULTADO DE AVALÚO	15
15. DOCUMENTOS ANEXOS.....	16



1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017 de prestación de servicios Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.5. **MUNICIPIO:** Fusagasugá.
- 1.6. **VEREDA / BARRIO:** El Triunfo.
- 1.7. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Santa Rosita.
- 1.8. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K001+878,17 l y abscisa final K002+013,73 l.
- 1.9. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Forestal.
- 1.10. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del municipio de Fusagasugá – Cundinamarca, el predio se encuentra en suelo rural y el uso por norma es de ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA.

1.11. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

4

Cedula. Catastral actual	25-290-00-01-00-00-0001-0090-0-00-00-0000
Área de terreno	4 Ha 5.000,00 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	0,00 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2023	\$ 28.350.000

Fuente: Consulta catastral.

- 1.12. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 10 de abril de 2023.
- 1.13. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 14 de abril de 2023.

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Ficha Predial del predio TCBG-3-043-2.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del predio TCBG-3-043-2.
- Certificado Catastral.
- Títulos de Adquisición.
- Folio de matrícula inmobiliaria 157 - 6732



3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

Propietarios	Documento	Derecho de cuota
MARGARITA ROSA PABON GARCIA	C.C. 39.610.629	1/3
MARIA CAROLINA PABON GARCIA	C.C. 39.612.386	1/3
MARIA ELVIRA PABON GARCIA	C.C. 39.614.336	1/3

Observación (1): La titular de derecho de dominio del predio objeto de estudio, señora MARIA ELVIRA PABON GARCIA, quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía No. 39.614.336, se encuentra fallecida como lo acredita el Registro Civil de Defunción con Indicativo Serial 06243388 emitido por la Registraduría Nacional del estado Civil, por consiguiente, su capacidad legal para contratar es Nula.

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Escritura Pública No. 1603 del 05 de octubre de 2010 otorgada en la Notaría 55 del Círculo de Bogotá.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 157 - 6732.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 157-6732 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, que obra en el expediente, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio recae la siguiente medida cautelar:

- **Anotación 008: EMBARGO DERECHO DE CUOTA RAD. 25290400300220180062600:** Oficio No. 1745 del 02 de noviembre de 2018 Proferido por el Juzgado 002 Civil Municipal de Fusagasugá

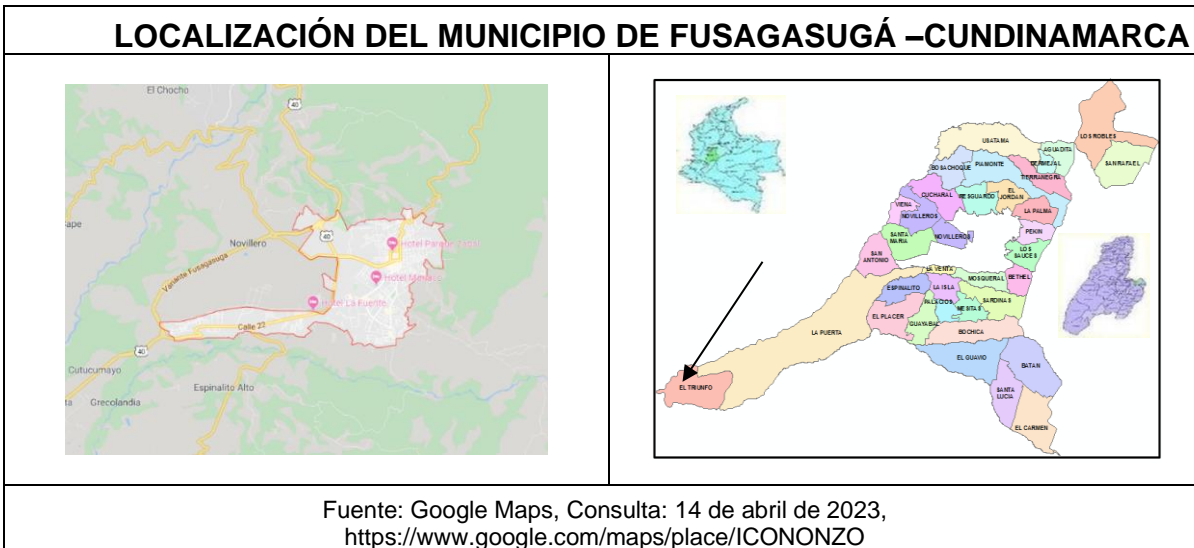
NOTA: El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.



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 al suroeste del perímetro urbano del municipio de Fusagasugá, y delimita de la siguiente manera: al norte con las veredas El Mango y Piedra ancha del municipio de Tibacuy; al oriente con la vereda La Puerta del municipio de Fusagasugá; al sur con la vereda San Roque del municipio de Arbeláez; al occidente con la vereda Boquerón del municipio de Icononzo¹.

LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ –CUNDINAMARCA



4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE: Económicamente el sector depende principalmente del comercio localizado a lo largo del corredor de servicios y de actividades agropecuarias.

4.3. TOPOGRAFÍA: La superficie del sector es de topografía Fuertemente quebrado (26-50%)

4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS: El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico Templado húmedo. La altura promedio es de 1726 msnm, y la temperatura media anual es de 20° C y su precipitación media anual es de 1254 milímetros.²

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

² Ibíd.



PREDIO TCBG-3-043-2

4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS: El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MWSg, y tiene las siguientes características ³:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLÓGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MWSg	Cálido Seco	Rocas sedimentarias arenosas y limoarcillosas	Lithic Ustorthents, Humic Dystrustepts	Superficiales y moderadamente profundos, con buen drenaje y de 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.

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 Icononzo.

4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE: El sector se ubica al oeste del municipio, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, se puede acceder en servicio particular, publico individual (taxi) y público colectivo (rutas intermunicipales), a cualquier hora prestados desde el centro del municipio.

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 FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA (Ver anexo 15.2 – Certificación uso del suelo).

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



8

CONVENCIONES

■ 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
■ ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA.	26'031.387,75 M2
■ ZONA DE PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA CAMPESTRE	13'722.471,72 M2
■ ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL	76'757.075,26 M2

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 18,6 km aproximadamente del perímetro urbano del municipio de Fusagasugá-Cundinamarca.



Fuente: Google Earth, Consulta: 14 de abril de 2023.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	30.899,58 m ²
ÁREA REQUERIDA:	411,63 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	30487,95 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	411,63 m²

Fuente: Ficha predial TCBG-3-043-2.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	136,89 m	MARGARITA ROSA PABON GARCIA Y OTRAS (Mj 1 - 9)
SUR	140,28 m	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (Mj 9 - 12)



PREDIO TCBG-3-043-2

ORIENTE	0,00 m	MARGARITA ROSA PABON GARCIA Y OTRAS - LINDERO PUNTUAL (Mj 9)
OCCIDENTE	5,99 m 3,95 m	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (Mj 12 -13) MARGARITA ROSA PABON GARCIA Y OTRAS (Mj 13 - 1)

Fuente: Ficha predial TCBG-3-043-2.

6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO: Al predio objeto de avalúo se accede por la vía principal Boquerón, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con una calzada en doble sentido.

6.5. SERVICIOS PÚBLICOS: El predio objeto de avalúo no tiene disponibilidad inmediata a los servicios públicos básicos.

6.6. UNIDADES FISIOGRAFICAS: La franja del área requerida presenta las siguientes unidades fisiográficas:

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área 411,63 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido Seco, con topografía fuertemente quebrado, el uso actual corresponde a Forestal, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde áreas de ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA.

10

6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS: La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

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

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

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

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD
Vegetación Nativa	411,63	m ²

7. MÉTODO DE AVALÚO

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

**MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.**

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

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA**8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:****Unidad fisiográfica 1**

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

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

11

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

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

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

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

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

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

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

12

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.1	Hectárea	ha	\$117.419.000



10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad fisiográfica 1

Oferta 1: Finca ubicada en la vereda las delicias del municipio de Sibaté, cuenta con un área de 7 fanegadas y media, cuenta con dos puntos de agua potable, cuenta con dos casas: una casa principal de 210 mts² y otra del cuidandero de 120 mts², la finca se encuentra en zona de protección.

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

Oferta 3: Finca Ubicada en la vereda Quebrada Honda en el municipio de Silvania, con una extensión de 14,700 metros cuadrados, por todo el centro de la finca cruza una quebrada. Actualmente no cuenta con construcciones.

10.3. EJERCICIO RESIDUAL

Para el presente informe de avalúo no se realiza ejercicio residual.

10.4. SERVIDUMBRES

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

10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN

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

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales ni anexos constructivos.

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales ni anexos constructivos.

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

La franja objeto de adquisición predial al momento de visita presenta los siguientes cultivos y/o especies objeto de avalúo:

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Vegetación Nativa	411,63	m ²	\$2.600

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



13. CONSIDERACIONES GENERALES

- El área requerida presenta una ubicación con frente sobre la vía principal Boqueron la cual comunica la vereda con el casco urbano del municipio, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El área requerida está ubicada en un sector donde hay presencia de desarrollo urbanístico comercial, el sector cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos básicos.
- El área requerida presenta un topografía definida como fuertemente quebrado (26-50%)
- El predio objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área requerida.
- El predio objeto de avalúo no presenta zonas de protección en el área requerida
- De acuerdo a lo establecido por el Decreto 1170 del 2015, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaremos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad evaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.

14



14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,041163	\$ 117.419.000	\$ 4.833.318
TOTAL TERRENO				\$ 4.833.318
CULTIVOS Y/O ESPECIES				
VEGETACIÓN NATIVA	m2	411,63	\$ 2.600	\$ 1.070.238
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 1.070.238
TOTAL AVALUO				\$ 5.903.556

TOTAL AVALÚO: CINCO MILLONES NOVECIENTOS TRES MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$5.903.556,00).

Bogotá, D.C., 14 de abril de 2023.

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1014242133

15

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director de comité
RAA AVAL-80095537



15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO

ENTORNO



ENTORNO



**CULTIVOS Y/O ESPECIES
VEGETACIÓN NATIVA**





16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO



CURADURÍA URBANA 1
César Augusto Aguilera Sierra
Arquitecto Urbanista
• Fusagasugá - Cundinamarca •

3-043-2

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

FECHA DE EXPEDICIÓN: 23-AGO-22 RADICADO: 1-22-0715

DATOS DEL PREDIO		DATOS DEL SOLICITANTE	
Número Catastral	00-01-0001-0090-000	Nombre	CONSORCIO RUTA 40
Matrícula Inmobiliaria	157-6732	Documento de Identificación	901019138-1
Vereda	EL TRIUNFO	Referencia Recibo de pago:	42501930102694-19
Dirección	SANTA ROSITA		

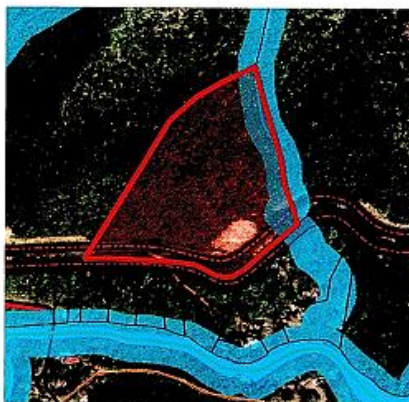
USO DEL SUELO SEGÚN EL ACUERDO 029 DEL 2001 "POT"	
ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA	
USO PRINCIPAL: Conservación y establecimiento forestal.	CLASIFICACION: Rural DESCRIPCION: Esta zona comprende el área ubicada entre el borde de la meseta de Chinautá, y los ríos Chocho y Cuja respectivamente, así mismo hace parte de ésta zona los relictos de bosque que bordean la meseta del novillero. Su finalidad es proteger los suelos y demás recursos naturales; pero pueden ser objeto de usos productivo, sujetos al mantenimiento del efecto protector.
USO COMPLEMENTARIO: Recreación contemplativa, rehabilitación e investigación controlada y cultivos permanentes.	
USO CONDICIONADO Y/O RESTRINGIDO: Silvicultura, aprovechamiento sostenible de especies forestales y establecimiento de infraestructura para los usos compatibles.	USO PROHIBIDO: Agropecuarios, minería, industria, urbanización, tala y pesca.

ALCANCE NORMATIVO

AFECTACIONES

AFECTACION HIDRICA:

Se establecen franjas de suelo de por lo menos 100 metros a la redonda medidos a partir de la periferia de nacimiento y no inferior a 30 metros de ancho a lado y lado de del cauce natural o de la ronda hidráulica, siendo estas demarcadas en sentido paralelo al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no y alrededor de lagos, lagunas, ciénagas, pantanos, embalses y humedales en general



NOTA: Imagen aérea de rondas hídricas suministrada por la Secretaría de Planeación, que no están incorporadas al Acuerdo 029 del 2001 POT de Fusagasugá

Centro comercial Estaril Center
Carrera 6 No. 7-36 Oficina 217 Segundo (2) Piso
Teléfonos: 3242803636
Correo: info@curaduriafusagasuga.com



CURADURÍA URBANA 1

César Augusto Aguilera Sierra
Arquitecto Urbanista

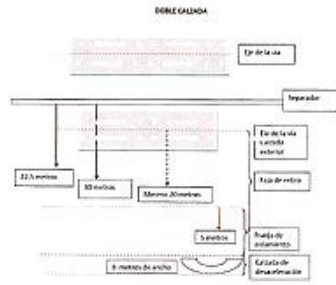
• Fusagasugá - Cundinamarca •

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

AFECCIÓN VIAL:

**AUTOPISTA BOGOTÁ-GIRARDOT
VIA PANAMERICANA**

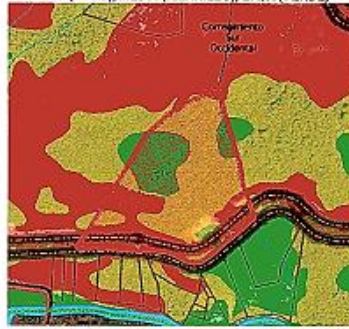
1. Faja de retiro forzoso desde borde de vía (Ley 1228 de 2008):
2. Arteriales o de primer orden: Las vías que conforman el sistema Nacional de Carreteras o red vía Nacional. 60 metros.
3. Franja de aislamiento (Decreto 4066 de 2008). 05 metros.
4. Calzada de desaceleración de ingreso al predio (Decreto 4066 de 2008). 08 metros.



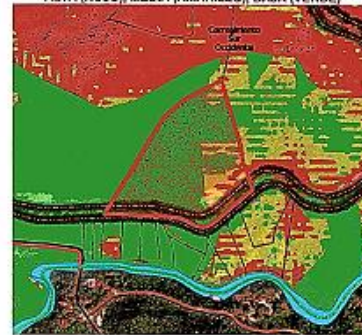
SE DEBE PARAMENTAR MÍNIMO 33 MTS A PARTIR DEL EJE DE LA CALZADA EXTERNA DE LA VIA PANAMERICANA

OTRAS AFECCIONES:

**AMENAZA FENÓMENO POR REMOCIÓN EN MASA:
ALTA (ROJO), MEDIA (AMARILLO), BAJA (VERDE)**



**AMENAZA POR AVENIDAS TORRENCIALES:
ALTA (ROJO), MEDIA (AMARILLO), BAJA (VERDE)**



**AMENAZA POR INCENDIOS:
ALTA (ROJO), MEDIA (AMARILLO), BAJA (VERDE)**



**AMENAZA POR INUNDACION:
ALTA (ROJO), MEDIA (AMARILLO), BAJA (VERDE)**



NOTA: Imagen aérea de riesgos y amenazas suministrada por la Secretaría de Planeación, que no están incorporadas al Acuerdo 029 del 2001 POT de Fusagasugá

Centro comercial Escorial Center
Carrera 6 No. 7-36 Oficina 217 Segundo (2) Piso
Teléfonos: 3242803636
Correo: info@curaduria1fusagasuga.com



CURADURÍA URBANA 1

César Augusto Aguilera Sierra
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

Las imágenes suministradas de riesgos y amenazas son tomadas del estudio AVR por fenómenos de origen natural, realizado por el municipio en convenio con la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR, para la implementación del Plan de Ordenamiento Territorial POT de año 2015 en cumplimiento del Decreto 1077 del 2015. Así las cosas, es importante aclarar que la Secretaría de Agricultura Ambiente y Tierras es la que tiene competencia para emitirlo

FOTOGRAFIA AEREA



OBSERVACIONES

- a) El presente concepto de uso de suelo se expide según en el Acuerdo 029 del 2001 "Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Fusagasugá" 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 del 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 029 de 2001, Plan de Ordenamiento Vigente para el Municipio de Fusagasugá y/o Decretos que lo reglamentan.
- 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 DE FUSAGASUGÁ

V.B.

RAULA VANESSA GIL CUENCA
TECNICA ADMINISTRATIVA

Centro comercial Escorial Center
Carrera 6 No. 7-36 Oficina 217 Segundo (2) Piso
Teléfonos: 3242803636
Correo: info@curaduriafusagasuga.com



16.3. PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES

ESPECIE	VALOR M2
VEGETACIÓN NATIVA	\$ 2.600,00

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



16.4. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

I. CONSIDERACIONES

- De conformidad con el instructivo para avalúos ANI expedido en el año 2022, el valor de Notariado y Registro, será reconocido 100% por el solicitante, por lo cual no se estima un valor para este concepto.
- No se hizo entrega de documentación para el cálculo de Lucro Cesante o Daño Emergente sobre el predio objeto de avalúo

II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1.1 Notariado y Registro	\$0	
1.2 Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$0	
1.3 Desconexión de servicios públicos	\$0	
1.4 Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$0	
1.5 Impuesto Predial	\$0	
1.6 Adecuación de áreas remanentes	\$0	
1.7 Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$0	
DAÑO EMERGENTE	\$0	
2. LUCRO CESANTE		
2.1 Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$0	
2.2 Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$0	
LUCRO CESANTE	\$0	
3. INDEMNIZACIÓN		
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$0	
CERO PESOS MONEDA CORRIENTE		
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 14 de abril de 2023, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante vía correo electrónico.		

Bogotá, D.C., 14 de abril de 2023.

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1014242133

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director de comité
RAA AVAL-80095537



ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° TCBG-3-043-2**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 14 de abril de 2023, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato N° 68IF2C7748-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS

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

Actúo como presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Valor Total
1	TCBG-3-043-2	\$ 5.903.556

22

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

Se inició la sesión con la exposición del Comisionado, Sr. Diego Monroy Rodríguez, 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 inmueble.

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-3-043-2

COMITÉ DE AVALÚOS

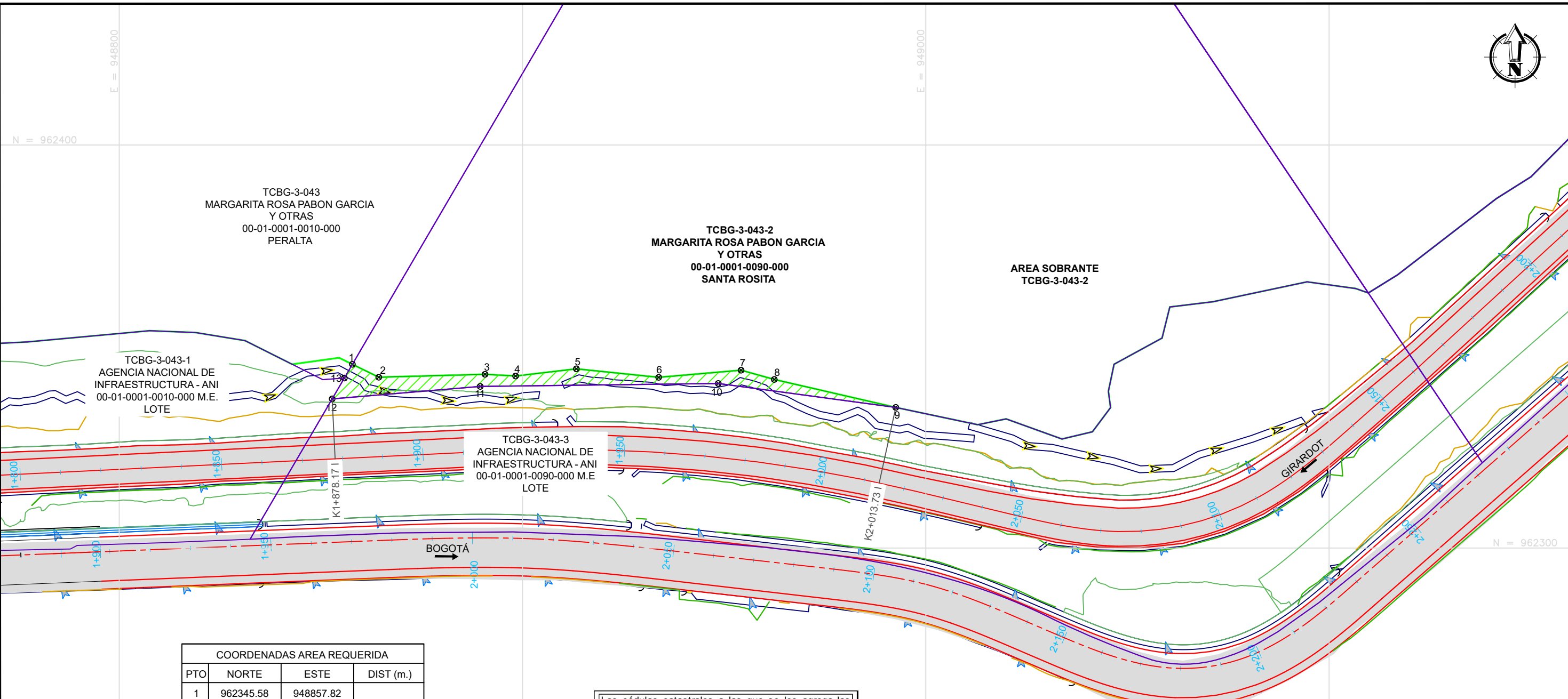
DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN
Miembro Comité
RAA AVAL-1024546304

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director de comité
RAA AVAL-80095537

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito evaluador
RAA AVAL-1014242133

23



TCBG-3-043
MARGARITA ROSA PABON GARCIA
Y OTRAS
00-01-0001-0010-000
PERALTA

TCBG-3-043-2
MARGARITA ROSA PABON GARCIA
Y OTRAS
00-01-0001-0090-000
SANTA ROSITA

AREA SOBRANTE
TCBG-3-043-2

TCBG-3-043-1
AGENCIA NACIONAL DE
INFRAESTRUCTURA - ANI
00-01-0001-0010-000 M.E.
LOTE

TCBG-3-043-3
AGENCIA NACIONAL DE
INFRAESTRUCTURA - ANI
00-01-0001-0090-000 M.E.
LOTE

BOGOTÁ

GIRARDOT

COORDENADAS AREA REQUERIDA			
PTO	NORTE	ESTE	DIST. (m.)
1	962345.58	948857.82	7.28
2	962342.38	948864.36	26.36
3	962343.10	948890.71	7.59
4	962342.68	948898.29	15.18
5	962344.46	948913.36	20.52
6	962342.35	948933.77	20.51
7	962344.12	948954.20	8.55
8	962341.83	948962.43	30.91
9	962334.88	948992.55	44.41
10	962340.82	948948.54	59.02
11	962340.09	948889.52	36.85
12	962337.00	948852.80	5.99
13	962342.18	948855.83	3.95
AREA REQUERIDA (m2):			411.63

Las cédulas catastrales a las que se les agrega las siglas M.E., corresponden a la cédula del predio de mayor extensión, ya que el gestor catastral no ha realizado el desenglobe en su base numérica y cartográfica, por lo tanto, no se cuenta con información atributiva disponible

INFORMACION DE REFERENCIA	
PROYECCIÓN:	Transverse_Mercator
DATUM:	D MAGNA
ORIGEN DE LA ZONA:	MAGNA_Colombia_Bogota
COORDENADAS GEOGRAFICAS	
Central_Meridian:	-74.07750792 Latitude_Of_Origin:4.59620042
COORDENADAS PLANAS	
False Easting:	1000000.00000000 False Northing: 1000000.00000000



 Agencia Nacional de Infraestructura	PLANO PREDIAL GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE			
	CÓDIGO	GCSP-F-307	VERSIÓN	001
AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT		REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN <small>ING. GEOMÉTRICO Y GEODESTA M.P. 25222-11891 CND</small>	FECHA 09/08/2022	CONVENCIONES
INTERVENCIÓN: CONSORCIO SEG-INCOPLAN	CONCESIONARIO: INCOPLAN S.A.	DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN: Ruta 4 CONSORCIO VIAL	BORDE VIA PROYECTADA EJE VIA PROYECTADA LINEA DE COMPRA CHAFLAN DE LLENO CHAFLAN DE CORTE EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA BORDE CICLO RUTA PROYECTADA CAMINO O SENDERO VIA EXISTENTE	AREA REQUERIDA AREA CONSTRUIDA REQUERIDA AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS AREA REMANENTE LINDERO POSTE CERCAS FUENTES HIDRICAS LINEA ALTA TENSION
ELABORÓ: NATALIA RODRIGUEZ CASTIBLANCO <small>ING. GEOMÉTRICA Y GEODESTA M.P. 091036-0033692 CND</small>	PROPIETARIO: MARGARITA ROSA PABON GARCIA Y OTRAS		FECHA ELAB.: 31/01/2023	UNIDAD FUNCIONAL: 3
DIBUJÓ: NATALIA RODRIGUEZ CASTIBLANCO <small>ING. GEOMÉTRICA Y GEODESTA M.P. 091036-0033692 CND</small>	CUADRO DE AREAS (M2)		ESCALA: 1:1000	NUMERO PREDIAL NACIONAL: 2529000010000000100900000000000
ZONA DE PROTECCIÓN SERVIDUMBRE	AREA REQUERIDA: 411.63 m² AREA TOTAL: 30899.58 m² AREA CONST: 0.00 m² AREA SOBR: 30487.95 m² AREA REMAN: 0.00 m²	PLANÓ: 1 de 1	FICHA PREDIAL: TCBG-3-043-2	

CONVENCIONES ESPECIFICAS	
ZONA DE PROTECCIÓN	
SERVIDUMBRE	



FECHA DE EXPEDICIÓN:

23-AGO-22

RADICADO:

1-22-0715

DATOS DEL PREDIO		DATOS DEL SOLICITANTE	
Número Catastral	00-01-0001-0090-000	Nombre	CONSORCIO RUTA 40
Matricula Inmobiliaria	157-6732	Documento de Identificación	901019138-1
Vereda	EL TRIUNFO	Referencia Recibo de pago:	42501930102694-19
Dirección	SANTA ROSITA		

USO DEL SUELO SEGÚN EL ACUERDO 029 DEL 2001 "POT"	
ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA	
USO PRINCIPAL: Conservación y establecimiento forestal.	CLASIFICACION: Rural DESCRIPCION: Esta zona comprende el área ubicada entre el borde de la meseta de Chinauta, y los ríos Chocho y Cuja respectivamente, así mismo hace parte de ésta zona los relictos de bosque que bordean la meseta del novillero. Su finalidad es proteger los suelos y demás recursos naturales; pero pueden ser objeto de usos productivo, sujetos al mantenimiento del efecto protector.
USO COMPLEMENTARIO: Recreación contemplativa, rehabilitación e investigación controlada y cultivos permanentes.	
USO CONDICIONADO Y/O RESTRINGIDO: Silvicultura, aprovechamiento sostenible de especies forestales y establecimiento de infraestructura para los usos compatibles.	USO PROHIBIDO: Agropecuarios, minería, industria, urbanización, tala y pesca.

ALCANCE NORMATIVO

AFECTACIONES

AFECTACION HIDRICA:

Se establecen franjas de suelo de por lo menos 100 metros a la redonda medidos a partir de la periferia de nacimiento y no inferior a 30 metros de ancho a lado y lado de del cauce natural o de la ronda hidráulica, siendo estas demarcadas en sentido paralelo al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no y alrededor de lagos, lagunas, ciénagas, pantanos, embalses y humedales en general



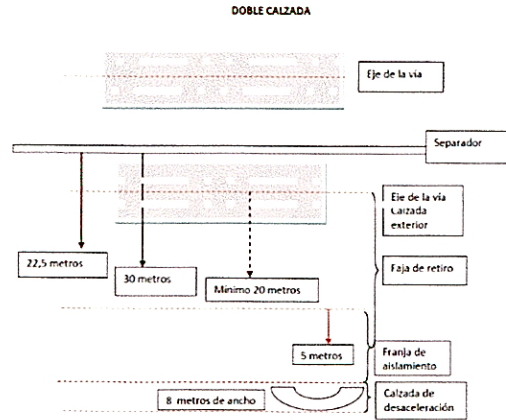
NOTA: Imagen aérea de rondas hídricas suministrada por la Secretaría de Planeación, que no están incorporadas al Acuerdo 029 del 2001 POT de Fusagasugá



AFECTACION VIAL:

**AUTOPISTA BOGOTÁ-GIRARDOT
VIA PANAMERICANA**

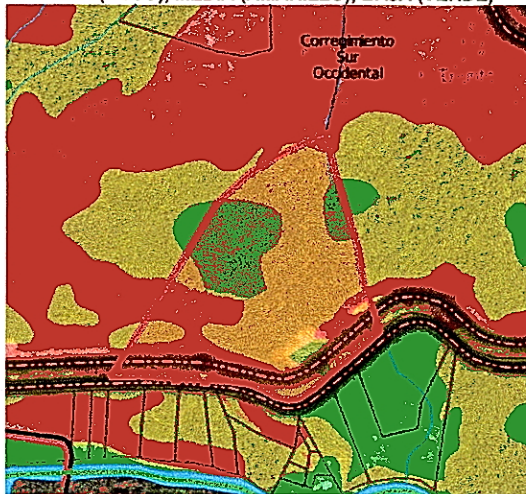
1. Faja de retiro forzoso desde borde de vía (Ley 1228 de 2008):
2. Arteriales o de primer orden: Las vías que conforman el sistema Nacional de Carreteras o red vía Nacional. 60 metros.
3. Franja de aislamiento (Decreto 4066 de 2008). 05 metros.
4. Calzada de desaceleración de ingreso al predio (Decreto 4066 de 2008). 08 metros.



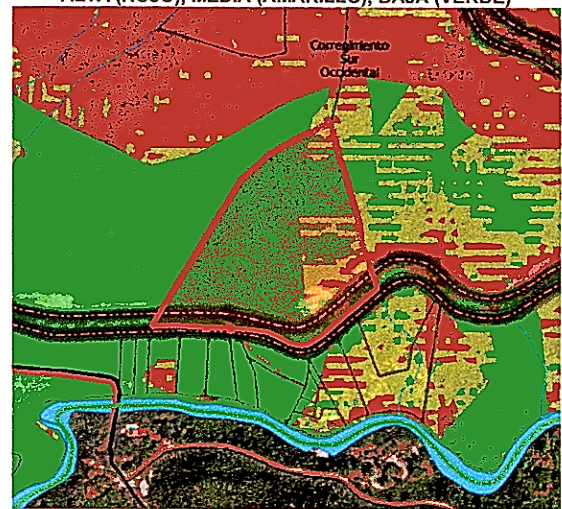
SE DEBE PARAMENTAR MINIMO 33.MTS A PARTIR DEL EJE DE LA CALZADA EXTERNA DE LA VIA PANAMERICANA

OTRAS AFECTACIONES:

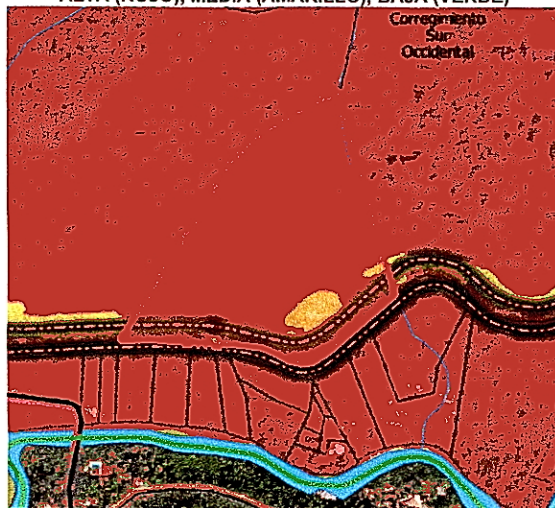
**AMENAZA FENOMENO POR REMOCIÓN EN MASA:
ALTA (ROJO), MEDIA (AMARILLO), BAJA (VERDE)**



**AMENAZA POR AVENIDAS TORRENCIALES:
ALTA (ROJO), MEDIA (AMARILLO), BAJA (VERDE)**



**AMENAZA POR INCENDIOS:
ALTA (ROJO), MEDIA (AMARILLO), BAJA (VERDE)**



**AMENAZA POR INUNDACION:
ALTA (ROJO), MEDIA (AMARILLO), BAJA (VERDE)**

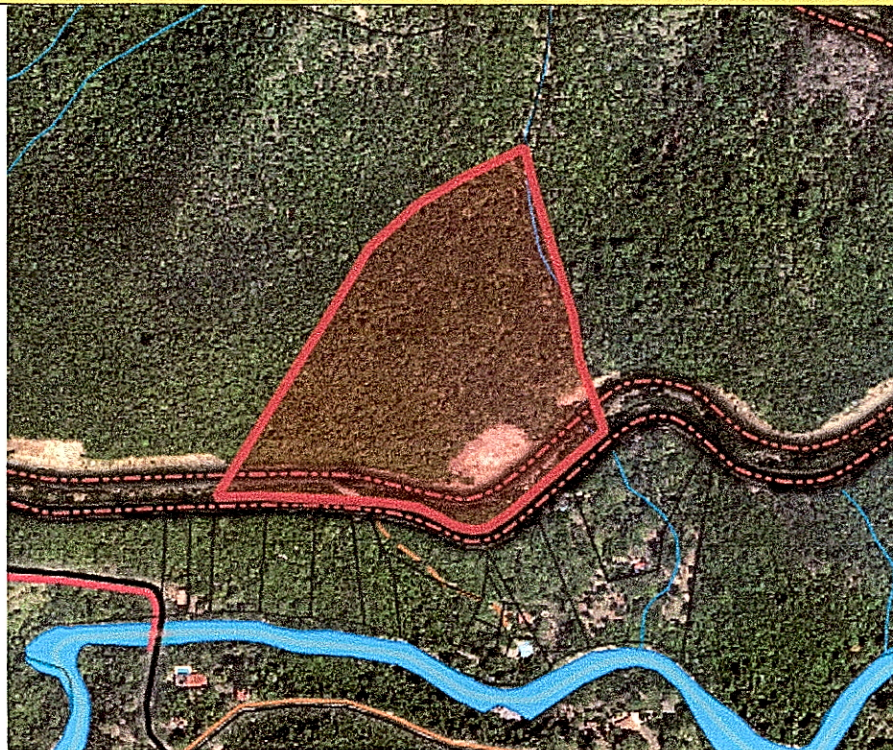


NOTA: Imagen aérea de riesgos y amenazas suministrada por la Secretaría de Planeación, que no están incorporadas al Acuerdo 029 del 2001 POT de Fusagasugá



Las imágenes suministradas de riesgos y amenazas son tomadas del estudio AVR por fenómenos de origen natural, realizado por el municipio en convenio con la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR, para la implementación del Plan de Ordenamiento Territorial POT de año 2015 en cumplimiento del Decreto 1077 del 2015. Así las cosas, es importante aclarar que la Secretaría de Agricultura Ambiente y Tierras es la que tiene competencia para emitirlo

FOTOGRAFIA AEREA



OBSERVACIONES

- El presente concepto de uso de suelo se expide según en el Acuerdo 029 del 2001 "Por medio del cual se adopta el "Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Fusagasugá" y/o Decretos que lo reglamentan.
- El presente concepto es de carácter informativo. No constituye un permiso de funcionamiento. Ni otorga derechos ni obligaciones al peticionario. (Numeral 3 del Artículo 2.2.6.1.3.1, Sección 3 del Decreto 1077 de 2015 del Artículo 2.2.6.1.3.1.)
- 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.
- En el caso de existir reglamento de copropiedad los usos serán los estipulados en el mismo
- La ampliación de estos conceptos, pueden ser verificados en el Acuerdo 029 de 2001, Plan de Ordenamiento Vigente para el Municipio de Fusagasugá y/o Decretos que lo reglamentan.
- 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
TECNICA ADMINISTRATIVA