



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20241610066841**

Bogotá D.C., 11 DIC 2024

Señores:

**BOSQUES DE CHINAUTA**

Predio denominado CONDOMINIO BOSQUES DE CHINAUTA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria),

BIENES COMUNES ESENCIALES (Según títulos)

Dirección: UNIDAD PRIVADA 1 BOSQUES DE CHINAUTA (Según Uso de Suelo)

Vereda Boquerón (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Municipio de Fusagasugá

Departamento de Cundinamarca.

**REFERENCIA:**

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

**ASUNTO:**

Notificación por AVISO de la Aclaración a la Oferta Formal de Compra No. 20241610061891 de 20 de noviembre de 2024. Predio TCBG-3-090.

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 20 de noviembre de 2024 expidió la Aclaración a la Oferta Formal de Compra No. 20241610061901 por medio de la cual se dispone la adquisición de un Predio denominado Predio denominado CONDOMINIO BOSQUES DE CHINAUTA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), BIENES COMUNES ESENCIALES (Según títulos), UNIDAD PRIVADA 1 BOSQUES DE CHINAUTA (Según Uso de Suelo), Vereda Boquerón (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. 252900001000000010804800000000: abscisas inicial: Abscisa inicial: K008+406,08 D – Abscisa final: K008+414,08; localizado en el margen Derecha del proyecto AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT, unidad Funcional 3, identificado con la Cédula Catastral No. 252900001000000010804800000000, Matrícula Inmobiliaria No. 157-64021 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, cuyos titulares de derecho Real de Dominio es el condominio BOSQUES DE CHINAUTA ;en calidad de titular inscrito].



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20241610066841**

Que el día 2 del mes de noviembre del año 2024, se envió al predio la citación con radicado No. 202416100061901, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a través de la ventanilla externa, la cual certificó que

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 25 de noviembre de 2024 hasta su fecha de des fijación el día 29 de noviembre de 2024, donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal.

Así mismo, y en virtud de lo consignado en el artículo 69 ibidem, se emite el presente Aviso ante la imposibilidad de notificar a el condominio **BOSQUES DE CHINAUTA**; en consecuencia, y en virtud a lo consignado en el artículo 69 ibidem, se procede a enviar a la dirección del predio y publicar el presente aviso junto con la copia íntegra de la oferta formal de compra en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.

Contra la indicada 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**  
Gerente General Suplente

**VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20241610066841**

Bogotá D.C., 11 DIC 2024

Señores:

**BOSQUES DE CHINAUTA**

Predio denominado CONDOMINIO BOSQUES DE CHINAUTA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria),

BIENES COMUNES ESENCIALES (Según títulos)

Dirección: UNIDAD PRIVADA 1 BOSQUES DE CHINAUTA (Según Uso de Suelo)

Vereda Boquerón (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Municipio de Fusagasugá

Departamento de Cundinamarca.

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

**ASUNTO:** Notificación por AVISO de la Aclaración a la Oferta Formal de Compra No. 20241610061891 de 20 de noviembre de 2024. Predio TCBG-3-090.

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 20 de noviembre de 2024 expidió la Aclaración a la Oferta Formal de Compra No. 20241610061901 por medio de la cual se dispone la adquisición de un Predio denominado Predio denominado CONDOMINIO BOSQUES DE CHINAUTA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), BIENES COMUNES ESENCIALES (Según títulos), UNIDAD PRIVADA 1 BOSQUES DE CHINAUTA (Según Uso de Suelo), Vereda Boquerón (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. 252900001000000010804800000000: abscisas inicial: Abscisa inicial: K008+406,08 D – Abscisa final: K008+414,08; localizado en el margen Derecha del proyecto AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT, unidad Funcional 3, identificado con la Cédula Catastral No. 252900001000000010804800000000, Matrícula Inmobiliaria No. 157-64021 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, cuyos titulares de derecho Real de Dominio es el condominio BOSQUES DE CHINAUTA ;en calidad de titular inscrito].



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20241610066841**

Que el día 2 del mes de noviembre del año 2024, se envió al predio la citación con radicado No. 202416100061901, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a través de la ventanilla externa, la cual certificó que

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 25 de noviembre de 2024 hasta su fecha de des fijación el día 29 de noviembre de 2024, donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal.

Así mismo, y en virtud de lo consignado en el artículo 69 ibidem, se emite el presente Aviso ante la imposibilidad de notificar a el condominio **BOSQUES DE CHINAUTA**; en consecuencia, y en virtud a lo consignado en el artículo 69 ibidem, se procede a enviar a la dirección del predio y publicar el presente aviso junto con la copia íntegra de la oferta formal de compra en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.

Contra la indicada 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**  
Gerente General Suplente

**VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



## AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-3-090

CLASE DE INMUEBLE: RURAL - LOTE DE TERRENO  
DIRECCIÓN: CONDOMINIO BOSQUES DE CHINAUTA  
VEREDA: EL TRIUNFO  
MUNICIPIO: FUSAGASUGÁ  
DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA  
SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

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



BOGOTÁ D.C., JUNIO 28 DE 2024

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

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



**TABLA DE CONTENIDO**

<b>1. INFORMACIÓN GENERAL .....</b>	<b>4</b>
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
<b>2. DOCUMENTOS CONSULTADOS .....</b>	<b>5</b>
<b>3. INFORMACIÓN JURÍDICA .....</b>	<b>5</b>
3.1. PROPIETARIOS .....	5
3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN.....	5
3.3. MATRICULA INMOBILIARIA .....	5
3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS .....	5
<b>4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR .....</b>	<b>6</b>
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
<b>5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.....</b>	<b>7</b>
<b>6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE .....</b>	<b>9</b>
6.1. UBICACIÓN .....	9
6.2. ÁREA DEL TERRENO.....	9
6.3. LINDEROS.....	10
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 .....	11
<b>7. MÉTODO DE AVALÚO.....</b>	<b>11</b>
<b>8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA.....</b>	<b>12</b>
8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS.....	12
8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO.....	12





<b>9. INVESTIGACIÓN DIRECTA .....</b>	<b>12</b>
9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS .....	12
<b>10. CÁLCULOS VALOR TERRENO.....</b>	<b>13</b>
10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN).....	13
10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE .....	13
10.3. EJERCICIO RESIDUAL.....	14
10.4. SERVIDUMBRES .....	14
10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN.....	14
<b>11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS.....</b>	<b>14</b>
11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN .....	14
11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI .....	14
<b>12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES .....</b>	<b>15</b>
12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES .....	15
<b>13. CONSIDERACIONES GENERALES .....</b>	<b>16</b>
<b>14. RESULTADO DE AVALÚO</b>	
<b>15. DOCUMENTOS ANEXOS.....</b>	<b>18</b>



**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:** Condominio Bosques de Chinauta.
- 1.8. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K008+406,08 D y abscisa final K008+414,08 D.
- 1.9. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Zonas comunes con acceso vehicular.
- 1.10. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Curaduría Urbana 1 del municipio de Fusagasugá – Cundinamarca, el predio se encuentra en suelo rural y su uso por norma es "SUELO SUBURBANO DE VIVIENDA, COMERCIO Y SERVICIOS".

**1.11. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

<b>Cedula. Catastral actual</b>	25-290-00-01-00-00-0001-0804-8-00-00-0000
<b>Área de terreno</b>	S/I
<b>Área de construcción</b>	S/I
<b>Avalúo Catastral Año 2024</b>	S/I

**Nota:** El predio fue objeto de un desenglobe, constituyéndose así en propiedad horizontal creando los folios del 157-107802 al 157-107812 y hace referencia al predio de mayor extensión; sin embargo, dicho folio no puede ser cerrado puesto que allí se encuentran incluidas las zonas comunes. Al respecto, es oportuno indicar que de acuerdo a lo establecido en el artículo 16 de la ley 675 de 2001 "Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal" dispone que la propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad. De igual forma el parágrafo 1 del mismo artículo establece que el impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo. En este sentido, el número predial nacional asociado al folio de matrícula 157-64021 fue cancelado en el catastro del municipio de Fusagasugá.

Fuente: Oficio E-2024-02398 id: 371808.

- 1.12. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 03 de abril de 2024.
- 1.13. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 28 de junio de 2024.





**2. DOCUMENTOS CONSULTADOS**

- Ficha Predial del predio TCBG-3-090.
- Estudio de Títulos del predio TCBG-3-090.
- Certificado de uso del suelo, expedido por la Curaduría Urbana 1 del municipio de Fusagasugá el 22 de agosto de 2024.
- Títulos de Adquisición.
- Aclaración de Certificado catastral por medio del Oficio E-2024-02398 id: 371808, expedido por la Dirección de Ordenamiento territorial y gestión catastral del 2024.
- Folio de matrícula inmobiliaria 157-64021 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

**3.1. PROPIETARIOS:**

Nombres	Documento	Capacidad para contratar
BOSQUES DE CHINAUTA	No registra.	Supeditada

**3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Escritura Pública N.º 1680 del 16 de julio de 2009 otorgada en la Notaria 1 de Fusagasugá.

**3.3. MATRICULA INMOBILIARIA:** 157-64021 la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá

**3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-64021 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio, existen las siguientes medidas y limitaciones:

- **Anotación 008, Constitución Reglamento de Propiedad Horizontal,** mediante Escritura Pública No. 1680 del 16 de julio de 2009 otorgada en la Notaria Primera de Fusagasugá.
- **Anotación 009, Oferta de Compra,** inscrita mediante el Oficio No. 4471 del 10 de marzo de 2022 proferido por la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI.

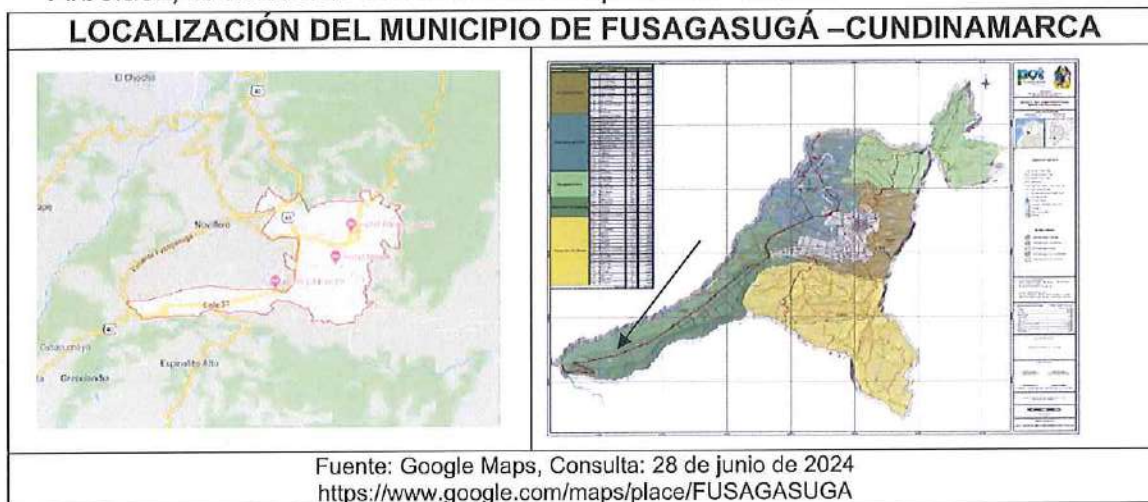
**Fuente:** Estudio de títulos - TCBG-3-090.

**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 Bateas, El Mango y El Cairo del municipio de Tibacuy; al oriente con la vereda Chinauta del municipio de Fusagasugá; al sur con la vereda San Roque del municipio de Arbeláez; al occidente con la vereda Boquerón El Triunfo.<sup>1</sup>



6

- 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 Plana (0 – 7%).
- 4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico Cálido seco. La altura promedio es de 1726 msnm, y la temperatura media anual es de 20° C y su precipitación media anual es de 1254 milímetros.<sup>2</sup>

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

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





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

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN	VALOR POTENCIAL
MWXb	Cálido Seco	Depósitos coluvio aluviales mezclados	Typic Ustorthents Typic Calciustolls	Superficial y moderadamente profundo, buen drenaje y fertilidad media y baja	Baja	44

**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 Fusagasugá.

**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 No. 100-02.01-10 de 2023 “POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN GENERAL Y AJUSTE DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ, CUNDINAMARCA” y de acuerdo al certificado de uso del suelo expedido por la Curaduría urbana 1, el predio objeto de avalúo se encuentra clasificado como suelo rural, el cual tiene asignado el uso normativo de:

**SUELO SUBURBANO DE VIVIENDA, COMERCIO Y SERVICIOS**, el cual tiene:  
**Uso principal:** Conservación de flora y fauna, así como actividades agropecuarias tradicionales. Presenta usos compatibles en: Vivienda campestre, viveros, infraestructura para distrito de adecuación de tierras, ecoturismo, etnoturismo y agroturismo, centro regional integral de respuesta (CRIR), comercio y servicios rurales grupo 1 y 2.

**Uso condicionado y/o restringido en:** Bancos municipales de agua (BAMA), granjas porcícolas y avícolas preexistentes, comercio y servicio rurales grupo 3 e infraestructura para servicios públicos.

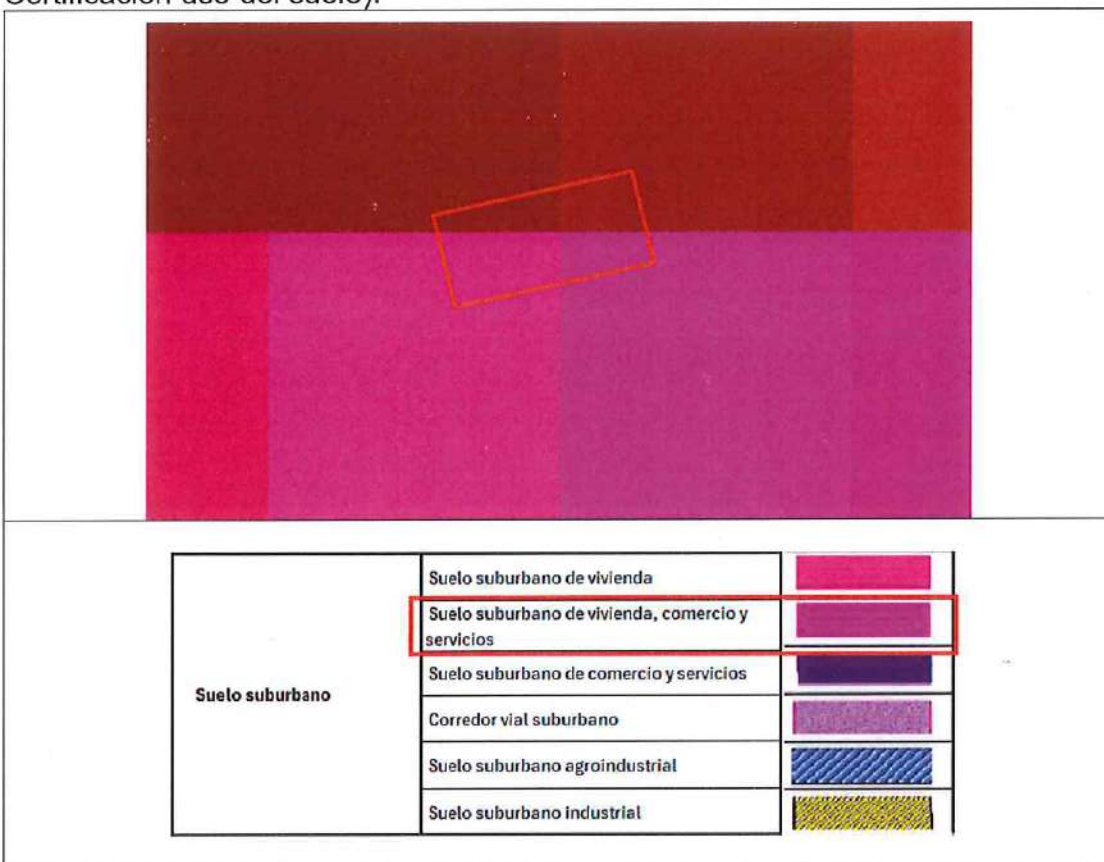
<sup>3</sup> Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Agrología. Estudio General de suelos del Departamento de Cundinamarca. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso, Bogotá D.C., 1994.





**PREDIO TCBG-3-090**

**Uso prohibido:** los no mencionados como uso principal, compatible o condicionado. Todos en concordancia con las normas sobre preservación ambiental vigente. En cuanto a **PARÁMETROS NORMATIVOS:** Densidad suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios: Máximo 7 unidades por hectárea (aplica a partir de 2 hectáreas). **Edificabilidad básica:** Índice de Ocupación máximo para desarrollos residenciales comerciales y de servicios: 0,3. Índice de Construcción máximo para desarrollos residenciales, comerciales y de servicios: 0,7; Edificabilidad adicional: Número de pisos adicionales máximos para desarrollos comerciales y de servicios: 3, Índice de Construcción adicional máximo para desarrollos comerciales y de servicios :0.6. (Ver anexo 15.2 – Certificación uso del suelo).



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

Nota: El inmueble cuenta con Reglamento de Propiedad Horizontal establecido mediante Escritura Pública No. 1680 del 16 de julio de 2009 de la Notaría primera de Fusagasugá, acto debidamente registrado en la anotación 008 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 157-64021 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y dado que el predio objeto de avalúo corresponde a áreas comunes según la ficha predial, se valorará de conformidad con la norma del uso del suelo que cubija el sector donde se encuentra el inmueble, de acuerdo con el cruce del área requerida y el plano de Zonificación uso del suelo rural de la cartografía oficial del POT municipal.





**6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE**

**6.1. UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado a 19,33 km aproximadamente del perímetro urbano del municipio de Fusagasugá-Cundinamarca y se accede por la Carretera Nacional Bogotá-Girardot.



Fuente: Google Earth, Consulta: 28 de junio de 2024.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	4409,63 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA:	29,23 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE:	0,00 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE:	4380,40 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	29,23 m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial TCBG-3-090.



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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	8,00 m	INCO ahora AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI (Mj 1 - 2)
ORIENTE	3,66 m	MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ (Mj 2-3)
SUR	8,00 m	BOSQUES DE CHINAUTA (Mj 3-4)
OCCIDENTE	3,65 m	WILLIAM GARCIA FAYAD Y OTRO (Mj 4 - 1)

Fuente: Ficha predial TCBG-3-090.

**6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por la vía nacional Girardot-Bogotá, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con doble calzada en ambos sentidos.

**6.5. SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio objeto de avalúo cuenta con los servicios públicos básicos correspondientes a energía eléctrica y acueducto veredal. (Ver observaciones generales de Ficha predial TCBG 3-090).

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

**Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1):** Área: 29,23 m<sup>2</sup> Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido Seco, con topografía plana, el uso actual corresponde a Zonas comunes, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a SUELO SUBURBANO DE VIVIENDA, COMERCIO Y SERVICIOS.

**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 presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexo:

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Portón a dos hojas de 4.80m de longitud total (2.40m cada hoja) x 2.10m de alto, con estructura de 24 varillas verticales de 1.5" y 6 ángulos metálicos horizontales de 3", soportada por 2	1	un	14	Bueno	100





tubos redondos metálicos verticales de 4" y empotrados sobre 2 columnas en piedra cortada y concreto de 0.60m x 0.65m x 3.00m de alto.					
<b>M2:</b> Muro en piedra de corte y concreto de 1.10m de alto x 0.40m de espesor.	4,62	m <sup>2</sup>	14	Bueno	100
<b>M3:</b> Instalación de red de acueducto con tubo de PVC blanco de 2" con llave de paso y codos	1	un	11	Bueno	30

**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
PALMAS AREKAS (D=0,40-0,60 cm)	2	Un
MAMONCILLO (D=0,20-0,40 cm)	1	Un
PINO LIMON (D=0,10-0,20 cm)	1	Un

Fuente: Ficha predial TCBG-3-090

## 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.

### MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.

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

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

Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno bajo el régimen normativo SUELO SUBURBANO DE VIVIENDA, COMERCIO Y SERVICIOS se encontró las siguientes ofertas:

ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGÁ-CORREDOR VIAL								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (M2)	AREA CONSTRUIDA (M2)
1	322-712-6966	Inmobiliaria Multibrokers	Fusagasugá	La Puerta	Finca	\$ 1.200.000.000	5.000	100,00
2	322-712-6966	Inmobiliaria Multibrokers	Fusagasugá	La Puerta	Lote	\$ 300.000.000	1.790	0,00
3	302 827 6427	Jaime Jimenez	Fusagasugá	La Puerta	Finca	\$ 3.200.000.000	16.000	309,52
4	3105805920 - 3106989631	Edwin	Fusagasugá	El Triunfo	Lote con construcción	\$ 2.800.000.000	10.000	1100,00

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

**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:

12

ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGÁ-CORREDOR VIAL												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (m²)	VALOR (m²)	ÁREA (m²)	VALOR/m²	VALOR TOTAL
1	322-712-6966	mobiliaria Multibroker	Fusagasugá	La Puerta	Finca	\$ 1.200.000.000,00	\$ 1.080.000.000	5.000	\$ 163.000	100,00	\$ 1.150.000	\$ 115.000.000
2	322-712-6966	mobiliaria Multibroker	Fusagasugá	La Puerta	Lote	\$ 300.000.000,00	\$ 297.000.000	1.790	\$ 165.922	0,00	\$ 1.150.000	\$ -
3	302 827 6427	Jaime Jimenez	Fusagasugá	La Puerta	Finca	\$ 3.200.000.000,00	\$ 3.168.000.000	16.000	\$ 198.500	309,52	\$ 900.000	\$ 279.559.000
4	3105805920-3106989631	Edwin	Fusagasugá	El Triunfo	Lote con construcción	\$ 2.800.000.000,00	\$ 2.716.000.000	10.000	\$ 167.100	1.100,00	\$ 856.000	\$ 1.045.000.000
MEDIA ARITMETICA						\$ 176.692,82						
DESVIACION ESTÁNDAR						12.769,86	LIMITE SUPERIOR	\$ 189.421,78				
COEFICIENTE DE VARIACION						7,21%	LIMITE INFERIOR	\$ 163.883,86				

**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			
ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR TERRENO/M2
1	La Puerta	Finca	\$ 193.000
2	La Puerta	Lote	\$ 165.922
3	La Puerta	Finca	\$ 180.590
4	El Triunfo	Lote con construcción	\$ 167.100
PROMEDIO			\$ 176.653
DESVIACION ESTÁNDAR			\$ 12.769
COEF DE VARIACION			7,23
LIMITE SUPERIOR			\$ 189.422
LIMITE INFERIOR			\$ 163.884

De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el valor del límite inferior encontrado en la zona teniendo en cuenta las condiciones normativas del predio objeto de avalúo, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Metros cuadrados	m <sup>2</sup>	\$ 163.800
	Hectáreas	Ha	1.638.000.000

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

**Unidad fisiográfica 1**

**Oferta 1:** Finca ubicada en la vereda La Puerta del municipio de Fusagasugá, aproximadamente a 2KM del peaje de Chinauta, con un área de terreno aproximada de 5000 m2, con una casa de 100 m2 de 2 habitaciones, 1 baño, cocina integral y sala-comedor, cuenta con luz, árboles frutales y zonas verdes.

**Oferta 2:** Lote ubicado en la vereda La Puerta en el municipio de Fusagasugá, con un área de terreno 1.790 m2, cuenta con buenas vías de acceso, sin construcciones.



**PREDIO TCBG-3-090**

**Oferta 3:** Finca ubicada la vereda La Puerta en el municipio de Fusagasugá, con un área de terreno de 16.000 m2, cuenta con un área construida de 309,52 m2 comprendida por casa, jardinera y terraza adicionalmente cuenta con zonas sociales de piscina, kiosko, salón de juegos, cancha de futbol, cancha de baloncesto, frutales y extensas zonas verdes.

**Oferta 4:** Lote con construcción ubicado en la vereda El Triunfo, municipio de Fusagasugá, con un área de terreno de 10.000 m2, con área construida de aproximadamente 1.100 m2 conformado por una bodega, vitrina comercial y dos casas.

**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.

14

**11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS**

**11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN**

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 209.

**11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI**

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

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	14	100	14,00%	2	10,31%	\$ 3.445.268,74	\$ 355.086,62	\$ 3.090.182,12	\$ 3.090.200
M2	14	100	14,00%	2	10,31%	\$ 484.498,07	\$ 49.934,79	\$ 434.563,28	\$ 434.600
M3	11	30	36,67%	2	26,95%	\$ 220.615,24	\$ 59.460,54	\$ 161.154,70	\$ 161.200





**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
Palma Areca (D=0,40-0,60 cm)	2	Un	\$ 204.014
Mamoncillo (D=0,20-0,40 cm)	1	Un	\$ 33.980
Pino libro verde (D=0,10-0,20 cm)	1	Un	\$ 5.019

Fuente: Estudio realizado por Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá, 2023.

Nota: Se toma el valor de la especie "Pino libro verde" como nombre común de la especie "Pino limón"



### 13. CONSIDERACIONES GENERALES

- El área requerida presenta una ubicación con frente sobre la vía nacional Girardot-Bogotá, 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 plana (0- 7%)
- 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 de terreno 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.
- Teniendo en cuenta lo manifestado por la autoridad catastral municipal mediante oficio **E-2024-02398** del 22 de febrero de 2024 en su numeral 2, no se puede expedir certificado catastral básico, ya que, se evidencia que el mismo fue objeto de un desenglobe, constituyéndose así en propiedad horizontal creando los folios del **157-107802** al **157-107812**. El predio con FMI **157-64021** hace referencia al predio de mayor extensión; sin embargo, dicho folio no puede ser cerrado puesto que allí se encuentran incluidas las zonas comunes. Al respecto, es oportuno indicar que de acuerdo a lo establecido en **el artículo 16 de la ley 675 de 2001** "Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal" dispone que la propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad. De igual forma el parágrafo 1 del mismo artículo establece que el impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo. En este sentido, el número predial nacional asociado al folio de matrícula 157-64021 fue cancelado en el catastro del municipio de Fusagasugá.
- 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.
- Aclaramos 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.

16





**14. RESULTADO DE AVALÚO**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	Ha	0,002923	\$ 1.638.000.000	\$ 4.787.874
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 4.787.874</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	Un	1	\$ 3.090.200	\$ 3.090.200
M2	m2	4,62	\$ 434.600	\$ 2.007.852
M3	Un	1	\$ 161.200	\$ 161.200
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 5.259.252</b>
<b>CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				
Palma Areca (D=0,40-0,60 cm)	Un	2	\$ 204.014	\$ 408.028
Mamoncillo (D=0,20-0,40 cm)	Un	1	\$ 33.980	\$ 33.980
Pino libro verde (D=0,10-0,20 cm)	Un	1	\$ 5.019	\$ 5.019
<b>TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				<b>\$ 447.027</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 10.494.153</b>

**TOTAL AVALÚO: DIEZ MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL CIENTO CINCUENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$10.494.153,00).**

Bogotá, D.C., 28 de junio de 2024.  
Cordialmente,

**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**  
Representante Legal  
RAA AVAL-17035154

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

**JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO**  
Director de comité  
RAA AVAL-80095537





15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1



M1



18

M2



M3







**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-3-090

**CULTIVOS Y/O ESPECIES**

**MAMONCILLO -PINO**



**PALMA ARECA**



**PINO**





15.2. CERTIFICADO USO DEL SUELO



**CURADURÍA URBANA 1**  
César Augusto Aguilera Sierra  
ARQUITECTO URBANISTA  
• Fusagasugá - Cundinamarca •

**CONCEPTO DE USO DEL SUELO**

FECHA DE EXPEDICIÓN: 22-AGO-2024  
RADICADO: 24100225

**CONCEPTO DE USO DEL SUELO**  
EL PRESENTE CONCEPTO SE EXPIDE SEGÚN EL NUMERAL 3, ARTÍCULO 2.2.6.1.3.1, DEL DECRETO NACIONAL 1077 DE 2015  
ARTÍCULO 2.2.6.1.3.1. OTRAS ACTUACIONES [...]aquellas vinculadas con el desarrollo de proyectos urbanísticos o arquitectónicos, que se pueden ejecutar independientemente o con ocasión de la expedición de una licencia [...]  
*"3. Concepto de uso del suelo. Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas."*

DATOS DEL PREDIO		DATOS DEL SOLICITANTE	
Código Catastral	00-01-0001-0804-804	Nombre	CONSORCIO RUTA 40
Matrícula Inmobiliaria	SIN INFORMACIÓN	Documento de Identificación	901019138-1
Vereda	EL TRIUNFO	Referencia Recibo de pago:	40561533103329
Dirección	SIN INFORMACIÓN		

20

USO DEL SUELO SEGÚN EL ACUERDO 100-02-01-10 DE 2023 POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN GENERAL Y AJUSTE DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL "POT" DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ, CUNDINAMARCA	
SUELO SUBURBANO DE VIVIENDA, COMERCIO Y SERVICIOS	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Rural	DESCRIPCIÓN: Son las áreas donde se interrelacionan los usos del suelo urbano con el rural y que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y densidad de manera que se garantice el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios.
USO PRINCIPAL: Conservación de flora y fauna. Agropecuario tradicional	USO COMPATIBLE: Vivienda campestre, Viveros, Infraestructura para Distritos de Adecuación de tierras. Ecoloturismo, etnoturismo y agroturismo. Centro Regional Integral de Respuesta - CRIR. Comercio y Servicios Rurales Grupo 1 y 2.
USO CONDICIONADO Y/O RESTRINGIDO: Bancos Municipales de Agua (BAMA). Granjas porcícolas y avícolas preexistentes. Comercio y Servicios Rurales Grupo 3. Infraestructura para servicios públicos.	USO PROHIBIDO: Los no mencionados como uso principal, compatible o condicionado
CONDICIONAMIENTOS	
1. Las zonas del Suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios que De conformidad con el plano FRI-REGLEMENTACIÓN DEL SUELO RURAL se encuentren al Interior del clúster de turismo, clúster de la economía del cuidado y de la salud - CECS y clúster de educación, seguirán lo definido en el ARTÍCULO 208 de este Acuerdo.	

Carrera 6 No. 7-36 Oficina 217 Centro Comercial Escorial Center, Segundo (2) Piso, Fusagasugá.  
Celular: 324 2803636. Correo: info@curaduriafusagasuga.com





**CURADURÍA URBANA 1**

César Augusto Aguilera Sierra  
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

**CONCEPTO DE USO DEL SUELO**

2. No se autoriza el desarrollo de actividades agropecuarias relacionadas con granjas porcícolas y avícolas a partir de la adopción de la revisión y ajuste del POT. Las granjas preexistentes podrán seguir realizando sus actividades en cumplimiento de los permisos ambientales correspondientes, además, deberán implementar los Planes para la Reducción del Impacto por Olores Ofensivos -PRIO según lo establece la Resolución 1541 de 2013 de ser requeridos por la autoridad ambiental competente.

12. Para la habilitación del uso de suelo de infraestructura para la prestación de servicios públicos, se deberá contar con los estudios técnicos que soporten la necesidad de ubicación de estas infraestructuras (PMAA, PSMV, PGIRS, entre otros), de igual forma deberá contar con previa autorización de las respectivas autoridades ambientales competentes (si son proyectos, obras y actividades sujetos a licencia ambiental según el ARTÍCULO 2.2.2.3.2.1. Decreto 1076 de 2015, o la norma que la complemente, modifique o sustituya) y tramitar todos los permisos ambientales consignados en el ARTÍCULO 214 del presente Acuerdo a los que aplique.

6. En cumplimiento con el artículo N° 31 numeral 31 de la Ley 99 de 1993, se destinarán a la conservación de la vegetación nativa existente, no menos del 70% del área a desarrollar.

18. Las edificaciones desarrolladas en el Suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios debe cumplir con los Estándares Máximos Permisibles de Niveles de Ruido Ambiental definidos en el artículo 17. de la Resolución 627 de 2006 y el artículo 2.2.5.1.2.13. Clasificación de sectores de restricción de ruido Ambiental del Decreto 1076 de 2015. o las normas que lo adicionen, complementen o sustituyan.

23. En ningún caso se permitirá el desarrollo de usos comerciales y de servicios en predios adyacentes a las intersecciones viales.

25. En los casos en que se contemplen infraestructuras complementarias que por su actividad requieran permisos especiales para su funcionamiento, estos deberán ser tramitados ante la autoridad competente.

29. Ecoturismo, etnoturismo y agroturismo

a. La Actividad ecoturística de conformidad con los lineamientos de Política Nacional de Ecoturismo Comunitario, y la Ley 300 de 1996 tendrá en cuenta:

"El Ecoturismo es aquella forma de turismo especializado y dirigido que se desarrolla en áreas con un atractivo natural especial y se enmarca dentro de los parámetros del desarrollo humano sostenible. El Ecoturismo busca la recreación, el esparcimiento y la educación del visitante a través de la observación, el estudio de los valores naturales y de los aspectos culturales relacionados con ellos. Por lo tanto, el Ecoturismo es una actividad controlada y dirigida que produce un mínimo impacto sobre los ecosistemas naturales, respeta el patrimonio cultural, educa y sensibiliza a los actores involucrados acerca de la importancia de conservar la naturaleza"

El mismo documento enuncia como pautas las siguientes:

- Priorizar las actividades en áreas con un atractivo natural especial suficientemente interesante para convocar turistas.
- Priorizar las actividades en áreas cuyo ecosistema este en capacidad de amortiguar los efectos de un número determinado de visitantes.
- Establecer con antelación y en forma clara la disponibilidad de acceso físico al área.
- Determinar la pertinencia jurídica para utilizar el área con fines turísticos. En otras palabras, identificar el tipo de propiedad (privada, colectiva, pública) y las limitaciones en caso de que existan condiciones especiales de uso y manejo.
- Los equipamientos conexos necesarios para administración o servicios conexos no pueden ser superiores a 100 m<sup>2</sup> y deberán ser construidos en materiales que no irrumpen en el paisaje, con las debidas redes de servicios públicos para el aprovisionamiento de agua potable y tratamiento y disposición de aguas residuales y dotación de energía

b. De conformidad con la Ley 300 de 1996, el agroturismo es un tipo de turismo especializado en el cual el turista se involucra con el campesino en las labores agrícolas, se desarrolla en actividades vinculadas a la agricultura, ganadería u otra actividad, buscando un ingreso adicional rural. En esta zona se podrá desarrollar el esquema de posadas turísticas rurales, en donde se permitirá a los propietarios de los predios que opten por esta actividad, acondicionar y ampliar su vivienda para tal fin, sin sobrepasar los índices de ocupación y construcción en cada categoría.

c. Las posadas turísticas y glampings deberán contar con los requerimientos exigibles por las normas en materia turística y deberán ser construidos en materiales que no irrumpen en el paisaje, con los debidos manejos para el aprovisionamiento de agua potable y tratamiento y disposición de aguas residuales y dotación de energía. Además, se deberá dar cumplimiento a las demás normas y lineamientos que para el desarrollo de este tipo de posadas establezcan las autoridades competentes.

d. Para la ubicación de los glamping se deberán cumplir con las normas establecidas en el ARTÍCULO 215 del presente Acuerdo.





**CURADURÍA URBANA 1**

César Augusto Aguilera Sierra  
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

**CONCEPTO DE USO DEL SUELO**

OTRAS
<p><b>SISTEMA DE EQUIPAMIENTO RURAL</b> No Aplica</p> <p><b>USOS DEL SISTEMA ECONÓMICO PRINCIPAL</b></p> <p><b>CLÚSTER DEL TURISMO Y CLÚSTER DE LA ECONOMÍA DEL CUIDADO Y LA SALUD (CECS)</b>  <b>Área de Desarrollo Turístico ADT Chinauta:</b>            Se establece como la zona que tendrá la mayor cantidad de empresas, actividades y productos turísticos del municipio. Se deberá promover la hotelería de cuatro o más estrellas, los centros vacacionales, los parques recreativos orientados al aprovechamiento sostenible del paisaje y los atractivos ecosistémicos, el viverismo, las actividades turísticas relacionadas con caminatas ecológicas, el turismo en bicicleta, las montadas a caballo, el avistamiento de aves y senderismo. Esta ADT estará ubicada en el Suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios definida en el polígono que se indica en el plano FG01A-PLANO DE SISTEMA ECONÓMICO PRINCIPAL, en medio de un sistema de parques públicos rurales, miradores hacia el Cañon de Chinauta-Boquerón y demás proyectos turísticos de Gran Escala de la Provincia del Sumapaz.  <b>Clúster del turismo:</b>            En la zona rural se consolidará, aprovechará y administrará sosteniblemente los productos turísticos relacionados con el ecoturismo, turismo de naturaleza, turismo gastronómico, turismo cultural y de patrimonio, turismo rural, turismo de aventura y agroturismo, desde la definición de Áreas de Desarrollo Turístico en adelante ADT, como espacios geográficamente delimitados en los que el uso del suelo es primordialmente para el desarrollo de actividades turísticas.            Las ADT podrán declararse como Zonas de Desarrollo Turístico Prioritario por parte del Concejo Municipal con previo visto bueno del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo para que con base en la declaratoria se realice la afectación del uso del suelo para garantizar el desarrollo prioritario de actividades turísticas, el apoyo local en la dotación a esas áreas de servicios públicos e infraestructura básica y el establecimiento de exenciones sobre los tributos en dichas áreas, de conformidad con lo definido en el artículo 35 de la Ley 1558 de 2012 aquellas normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.</p> <p><b>CLÚSTER DE LA ECONOMÍA DEL CUIDADO Y LA SALUD (CECS)</b>            Las oportunidades económicas que trae consigo la economía del cuidado y la salud, entendiendo la inversión de la pirámide poblacional y la capacidad que tiene el municipio de ofertar estos servicios en la Provincia del Sumapaz, justifican la definición de polígonos en dónde se concentren actividades económicas relacionadas con el clúster de la economía del cuidado y la salud en adelante CECS.  <b>Área CECS Panamericana:</b>            Se establece como un área enfocada a los servicios propios de la economía del cuidado y la salud promoviendo la generación de una oferta de empleo formal cualificado que contribuye al crecimiento económico del municipio. Se deberá propender por el aprovechamiento del tránsito masivo de vehículos de la vía Panamericana, dándole una connotación de vitrina comercial al Suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios y al Suelo suburbano de comercio y servicios.</p>

22

ALCANCE NORMATIVO
<b>AFECCIONES</b>
<p><b>AFECCIÓN HÍDRICA: NO APLICA</b></p> <p><b>AFECCIÓN VIAL:</b>            AUTOPISTA BOGOTÁ-GIRARDOT</p>

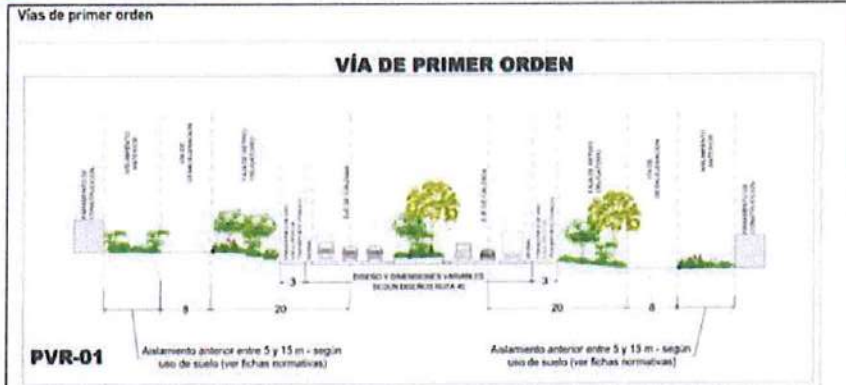
Carrera 6 No. 7-36 Oficina 217 Centro Comercial Escorial Center, Segundo (2) Piso, Fusagasugá  
Celular: 324 2803636. Correo: info@curaduriafusagasuga.com





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

**CONCEPTO DE USO DEL SUELO**



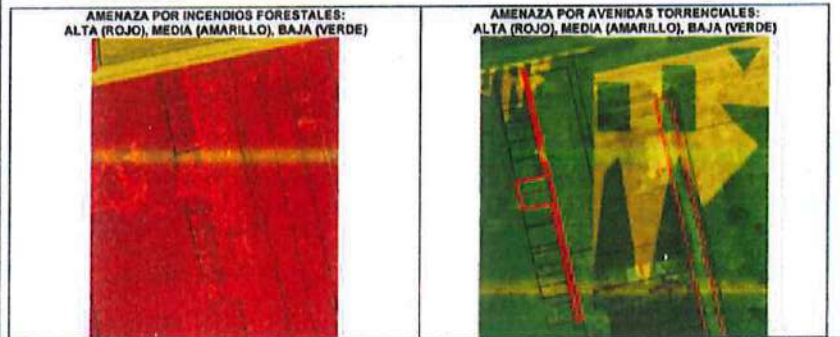
Acorde con el numeral 10 del artículo 1 del Decreto 3600 de 2007 compilado en el Decreto 1077 de 2015 las Vías Arteriales o de Primer Orden se definen como las vías constituidas por las troncales, transversales y accesos a capitales de departamento que cumplen con la función básica de integrar las principales zonas de producción y consumo del país y de este con los demás países.

Está conformado por la Vía nacional o Vía 40 que permite la interconexión con la capital y los departamentos del sur del país, la cual bordea al municipio por la zona Occidental con una longitud de 34,8 kilómetros. Para esta vía, se plantea el perfil PVR-01 el cual contempla una faja de retiro obligatorio de 20 metros a cada lado de la vía, medidos a partir del eje de cada calzada exterior según lo establecido en la Ley 1228 de 2008. Para la zona de la vía nacional que atraviesa suelos suburbanos, área agroindustrial y áreas para equipamientos se debe garantizar una calzada de desaceleración cuyo ancho mínimo debe ser de ocho (8) metros, adicionales a la faja de retiro obligatorio y un aislamiento anterior al interior del predio mínimo de diez (10) metros respecto de la calzada de desaceleración.

Se deberán implementar bahías de parqueo para el uso exclusivo del transporte público que permita el ascenso y descenso de pasajeros de manera segura y deberán estar construidos en las zonas en donde exista gran afluencia de habitantes del sector a lo largo de esta vía y tendrán que garantizar como mínimo tres (3) metros de ancho paralelo a las bermas, su longitud estará determinada en función de la aceleración y desaceleración que se requiera en cada uno de los casos. Así mismo, en los tramos de la vía que pasan por suelo suburbano se deberán desarrollar ciclorrutas paralelo a las calzadas.

Para efectos de la expedición de licencias urbanísticas, en los planos topográficos o de localización de los predios se deberán demarcar la calzada de desaceleración y los demás elementos exigidos por la autoridad competente, así como los indicados en este artículo. Los accesos y salidas de las calzadas de desaceleración deberán ubicarse como mínimo cada trescientos (300) metros.

**OTRAS AFECTACIONES:**



Carrera 6 No. 7-36 Oficina 217 Centro Comercial Escorial Center, Segundo (2) Piso, Fusagasugá  
 Celular: 324 2803636. Correo: info@curaduriafusagasuga.com



**CURADURÍA URBANA 1**

**César Augusto Aguilera Sierra**  
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

**CONCEPTO DE USO DEL SUELO**

**FOTOGRAFÍA AÉREA**



24

**OBSERVACIONES**

- a) El presente concepto de uso de suelo se expide según en el ACUERDO 100-02.01-10 DE 2023 "por el cual se adopta la revisión general y ajuste del plan de ordenamiento territorial -POT del municipio de Fusagasugá, Cundinamarca y/o Decretos que lo reglamentan."
- b) El presente concepto es de carácter informativo. No constituye un permiso de funcionamiento. Ni otorga derechos ni obligaciones al peticionario. (Numeral 3 del Artículo 2.2.6.1.3.1, Sección 3 del Decreto 077 de 2015 del Artículo 2.2.6.1.3.1.)
- c) Este concepto se expide con base en el artículo 28 de la Ley 1437 DE 2011, por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.
- d) En el caso de existir reglamento de copropiedad los usos serán los estipulados en el mismo
- e) La ampliación de estos conceptos, pueden ser verificados en el ACUERDO 100-02.01-10 DE 2023
- f) **LOS USOS QUE SE PUEDEN EJERCER EN EL PREDIO SON LOS AUTORIZADOS POR LA RESPECTIVA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.**



\_\_\_\_\_  
**CESAR AUGUSTO AGUILERA SIERRA**  
 CURADOR URBANO 1 DE FUSAGASUGÁ

V.B.



\_\_\_\_\_  
**PAULA VANESSA GIL CUENCA**  
 TÉCNICA ADMINISTRATIVA

Carrera 6 No. 7-36 Oficina 217 Centro Comercial Escorial Center, Segundo (2) Piso, Fusagasugá  
Celular: 324 2803636. Correo: info@curaduriafusagasuga.com





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-3-090

**15.3. ACLARACIÓN DE CERTIFICADO CATASTRAL POR MEDIO DEL OFICIO  
CON RADICADO E-2024-02398 - ID: 371808**



ALCALDÍA DE FUSAGASUGÁ

**\*00371808\***

Al contestar cite Radicado E-2024-02398 Id. 371808  
Folios: 4 Fecha: 2024-02-22 10:46:22  
Anexos: 0  
Remitente: DIRECCION DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y GESTION  
CATASTRAL  
Destinatario: CONSORCIO VIAL RUTA 40

Señores:

**CONSORCIO RUTA 40**

Dra. Alexandra Rivas García Directora Predial y Social

[correspondencia@consorcioruta40.com](mailto:correspondencia@consorcioruta40.com),

Dirección: Carrera 27 No. 21 – 36

Fusagasugá – Cundinamarca

REFERENCIA: C40DP-00746-2024

ASUNTO: Solicitud productos catastrales en el ejercicio de la gestión predial.

25

Respetada doctora,

La administración municipal de Fusagasugá "Con la Fuerza de la Gente" le extiende un cordial saludo y le desea éxitos en sus labores diarias, por otra parte, y de conocimiento general el IGAC por medio de la Resolución 765 del 27 de agosto de 2020 "Por medio de la cual se habilita como gestor catastral al municipio de Fusagasugá y se dictan otras disposiciones" y en lo que dicta el Artículo 3 Obligaciones " ... Una vez se dé inicio a la prestación del servicio público catastral deberá hacerlo de manera continua y eficiente, lo cual comprende el conjunto de operaciones técnicas y administrativas orientadas a la adecuada formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, y los procedimientos de enfoque catastral multipropósito que determine el Gobierno Nacional ...".

Atendiendo a su solicitud de referencia C40DP-00746-2024 por el cual "En el marco de las actividades propias de la gestión predial, el Consorcio Ruta 40 solicita amablemente la difusión de productos catastrales, correspondientes a los certificados catastrales junto con la información alfanumérica de los registros uno y

Dirección: Calle 6116-24, Alcaldía Fusagasugá - Cundinamarca  
[www.fusagasuga-cundinamarca.gov.co](http://www.fusagasuga-cundinamarca.gov.co)  
[atencionalciudadano@fusagasuga-cundinamarca.gov.co](mailto:atencionalciudadano@fusagasuga-cundinamarca.gov.co)  
Teléfono: 895 81 81 - Fax: 895 81 86  
Línea gratuita: 01 8000 12 7070  
Código Postal: 252211  
Página 1 de 4



**ALCALDÍA DE FUSAGASUGÁ**

**\*00371808\***

Al contestar cite Radicado E-2024-02398 Id: 371808  
Folios: 4 Fecha: 2024-02-22 10:46:22  
Anexos: 0  
Remite: DIRECCION DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y GESTION  
CATASTRAL  
Destinatario: CONSORCIO VIAL RUTA 40

dos de los siguientes predios ubicados en el municipio de Fusagasugá" y en donde se relacionan un total de 5 cédulas catastrales nos permitimos manifestar que:

1. Que mediante la Resolución Administrativa No. 175 de 26 de septiembre de 2022 "Por medio de la cual se fijan las tarifas unitarias de venta de los productos y servicios a cargo de la secretaría de planeación en lo correspondiente a actividades de la gestión catastral multipropósito de Fusagasugá" y en cuanto al artículo primero se fijan las tarifas por la venta de productos y servicios a cargo de la oficina de Gestor Catastral Multipropósito así:

PRODUCTOS	VALOR UVT
CERTIFICADO CATASTRAL BÁSICO	0,4 UVT
CERTIFICADO DE PLANO PREDIAL	1,13 UVT

26

El cual debe ser solicitado, en primera instancia, el comprobante de pago ante la Secretaria de Hacienda relacionando el número de certificados a solicitar, seguido del pago correspondiente, y como última instancia en la oficina del Gestor Catastral Multipropósito el registro del pago correspondiente y la relación de información solicitada.

2. En el listado de cinco (5) cédulas catastrales solicitadas, se encontraron que cuatro (4) CEDULAS CATASTRALES SE ENCUENTRA DISPONIBLE PARA GENERAR CERTIFICADO CATASTRAL BÁSICO, dichas cédulas catastrales se pueden discriminar a continuación:

Dirección: Calle 6 N° 6 - 24, Alcaldía Fusagasugá - Cundinamarca  
[www.fusagasuga-cundinamarca.gov.co](http://www.fusagasuga-cundinamarca.gov.co)  
[atencionalciudadano@fusagasuga-cundinamarca.gov.co](mailto:atencionalciudadano@fusagasuga-cundinamarca.gov.co)  
Teléfonos: 898 81 81 - Fax: 889 81 89  
Línea gratuita: 01 8000 12 7070  
Código Postal: 252211  
Página 2 de 4





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO TCBG-3-090**



**ALCALDÍA DE FUSAGASUGÁ**

**\*00371808\***

Al contestar cite Radicado E-2024-02398 Id: 371808  
Folios: 4 Fecha: 2024-02-22 10:46:22  
Anexos: 0  
Remitente: DIRECCION DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y GESTION CATASTRAL  
Destinatario: CONSORCIO VIAL RUTA 40

Nº	Código Predial	Cédula Catastral (30)	FMI	Se Puede Generar
1	TCBG-5-163	252900002000000070444000000000	157-104425	SI
2	TCBG-3-226	252900002000000070444000000000	157-920	SI
3	TCBG-3-304	252900001000000020043000000000	157-25261	SI
4	TCBG-3-090	252900001000000010804800000000	157-64021	NO
5	TCBG-3-313	252900001000000020309000000000	157-1517	SI

Al analizar el caso en particular de predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 157-64021 del cual no se puede expedir certificado catastral básico, se evidencia que el mismo fue objeto de un desenglobe, constituyéndose así en propiedad horizontal creando los folios del 157-107802 al 157-107812 y hace referencia al predio de mayor extensión; sin embargo, dicho folio no puede ser cerrado puesto que allí se encuentran incluidas las zonas comunes.

27

Al respecto, es oportuno indicar que de acuerdo a lo establecido en el artículo 16 de la ley 675 de 2001 "Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal" dispone que la propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad.

De igual forma el parágrafo 1 del mismo artículo establece que el impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo. En este sentido, el número predial nacional asociado al folio de matrícula 157-64021 fue cancelado en el catastro del municipio de Fusagasugá.

Dirección: Calle 6 N° 6 - 24, Alcaldía Fusagasugá - Cundinamarca  
[www.fusagasuga-cundinamarca.gov.co](http://www.fusagasuga-cundinamarca.gov.co)  
[atencionalciudadano@fusagasuga-cundinamarca.gov.co](mailto:atencionalciudadano@fusagasuga-cundinamarca.gov.co)  
Teléfono: 805 81 81 - Fax: 806 81 88  
Línea gratuita: 01 8000 12 7070  
Código Postal: 252211  
Página 3 de 4

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

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



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO TCBG-3-090**



**ALCALDÍA DE FUSAGASUGÁ**

**\*00371808\***

Al contestar cite Radicado E-2024-02398 Id: 371808  
Folios: 4 Fecha: 2024-02-22 10:46:22  
Anexos: 0  
Remite: DIRECCION DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y GESTION  
CATASTRAL  
Destinatario: CONSORCIO VIAL RUTA 40

Teniendo en cuenta las anteriores salvedades nos permitimos dar por resuelta su solicitud y quedamos atentos a cualquier comentario y/o pregunta; que con gusto estaremos prestos a responder.

**MARIO ALBERTO RAMOS GARCÍA**  
DIRECTOR

**DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y GESTION CATASTRAL**  
**SECRETARIA DE PLANEACIÓN**

28

GESTIÓN DOCUMENTAL:  
Original: Destinatarios  
1ª Copia: Dirección de Información y Planificación Territorial  
Proyecto: Sebastián Cubillos Hortua – Contratista / Gestor Catastral Multipropósito

Dirección: Calle 6 N° 6 - 24, Alcaldía Fusagasugá - Cundinamarca  
[www.fusagasuga-cundinamarca.gov.co](http://www.fusagasuga-cundinamarca.gov.co)  
[atencionalcliente@fusagasuga-cundinamarca.gov.co](mailto:atencionalcliente@fusagasuga-cundinamarca.gov.co)  
Teléfonos: 896 81 81 – Fax: 896 81 86  
Línea gratuita: 01 8000 12 7070  
Código Postal: 252211  
Página 4 de 4

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

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





**15.4. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS**

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ									
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU									
TCBG-3-090									
ANEXO	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit.	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem
III	M1: Pavón a dos hojas de 4.60m de longitud total (2,40m cada hoja) x 2,10m de alto, con estructura de 24 varillas verticales de 1,8" y 6 ángulos metálicos horizontales de 3", soportada por 2 tubos redondos metálicos verticales de 4" y empotrados sobre 2 columnas en piedra cortada y concreto de 0,60m x 0,60m x 3,00m de alto.	Replanteo	m <sup>2</sup>	\$ 2.943,00	3,00	\$ 8.829,00	\$ 3.445.268,74	\$ 3.445.268,74	un
		Excavación manual general	m <sup>3</sup>	\$ 25.996,00	0,78	\$ 20.278,44			
		Concreto ciclopeo	m <sup>3</sup>	\$ 624.822,00	1,25	\$ 781.027,50			
		Rejón de piedra	m <sup>3</sup>	\$ 38.018,00	1,17	\$ 42.141,09			
		Martillo 1/4	m <sup>3</sup>	\$ 481.336,00	0,24	\$ 115.520,64			
		Paral 3-5/8" X 1-1/4" (2,44M) CAL.26	m	\$ 3.555,00	14,40	\$ 51.192,00			
		Tubo estructural cuadrado negro 50mm esp.2mm (5m)	un	\$ 28.043,00	24,00	\$ 673.032,00			
		Anzulo 6m x 25 x 2,5mm	un	\$ 31.750,00	6,00	\$ 190.500,00			
		Soldadura eléctrica de 3/32" Ø8 barras	kg	\$ 22.086,00	1,00	\$ 22.086,00			
		Tubo Cierreserto negro 4" (Ø) ESP.1,90 MM	m	\$ 45.574,00	1,00	\$ 45.574,00			
		Articmosivo sobre lamina lisa	m	\$ 10.686,00	25,00	\$ 267.150,00			
		Mano de obra IHI metálicas	Ho	\$ 49.030,00	16,00	\$ 784.480,00			
		Mano de obra	Ho	\$ 25.741,00	18,00	\$ 411.858,00			
		Total costo directo				\$ 3.445.268,74			
Total Construcción			unidad	1,00	\$ 3.445.268,74				

Nota 2: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 209, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

M2	M2: Muro en piedra de corte y concreto de 1,10m de alto x 0,40m de espesor.	Replanteo	m <sup>2</sup>	\$ 2.943,00	1,83	\$ 5.385,69	\$ 2.238.581,09	\$ 484.498,07	m <sup>2</sup>	
		Excavación manual general	m <sup>3</sup>	\$ 25.996,00	0,53	\$ 14.293,90				
		Columna de confinamiento 20x12cm	m	\$ 163.057,00	2,96	\$ 450.070,60				
		Concreto ciclopeo	m <sup>3</sup>	\$ 624.822,00	1,57	\$ 980.970,54				
		Rejón de piedra	m <sup>3</sup>	\$ 38.018,00	2,03	\$ 73.110,54				
		Martillo 1/4	m <sup>3</sup>	\$ 481.336,00	0,61	\$ 293.614,64				
		Mano de obra	Ho	\$ 25.741,00	18,00	\$ 411.858,00				
		Total costo directo				\$ 2.238.581,09				
		Total Construcción			Área	4,62				\$ 484.498,07

Nota 2: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 209, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

M3	M3: Instalación de red de acueducto con tubo de PVC blanco de 2" con llave de paso y codos	Replanteo	m <sup>2</sup>	\$ 2.943,00	0,50	\$ 1.471,50	\$ 220.615,24	\$ 220.615,24	un
		Excavación manual general	m <sup>3</sup>	\$ 25.996,00	0,13	\$ 3.379,74			
		Tubo Sanitario 2" X 6 Ms.	m	\$ 7.150,00	4,00	\$ 28.600,00			
		Válvula Bola PVC 2 Roscadas	un	\$ 37.000,00	2,00	\$ 75.600,00			
		Codo 90 x 2 CVC Sanitaria	m	\$ 2.160,00	4,00	\$ 8.400,00			
		Mano de obra	Ho	\$ 25.741,00	4,00	\$ 102.964,00			
		Total costo directo				\$ 220.615,24			
		Total Construcción			unidad	1,00			

Nota 2: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 209, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

Fuente: Construdata 209

**15.5. PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES**

ESPECIE	DIAMETRO			
	(0,10- 0,20 m)	(0,21-0,40m)	(0,40-0,60m)	(> 0,61 m)
PALMA ARECA	\$ 53.283	\$ 117.882	\$ 204.014	\$ 247.080
MAMONCILLO	\$ 4.248	\$ 33.980	\$ 141.584	\$ 370.006
PINO LIBRO VERDE	\$ 5.019	\$ 40.149	\$ 167.285	\$ 437.173

Fuente: Estudio realizado por Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá, 2023



**15.6. PRESUPUESTO DESCONEXIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS**

MEDIDOR ENERGÍA ELÉCTRICA					
N°	Item	Cantidad	Unidad	Valor unitario	Subtotal
1	Cuadrilla Electrica especializada	10	hr	\$ 78.471	\$ 784.710
2	Caja modever trifasica	1	un	\$ 175.000	\$ 175.000
3	Breaker de Riel Bipolar	1	un	\$ 44.350	\$ 44.350
4	Boquilla Terminal de Juego de Tuerca y Contratuerca	2	un	\$ 2.000	\$ 4.000
5	Tensor para Acometida	4	un	\$ 3.050	\$ 12.200
6	Cable antifraude	10	m	\$ 15.930	\$ 159.300
7	Retiro acometida y medidor (Directa)	1	un	\$ 237.009	\$ 237.009
8	Retiro de sellos	1	un	\$ 183.500	\$ 183.500
9	Sello	1	un	\$ 1.264	\$ 1.264
10	Instalacion de medidor	1	un	\$ 45.049	\$ 45.049
<b>Total</b>					<b>\$ 1.646.382</b>

Item 1. Construdata ED. 209  
 Item 2. [https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-975071153-caja-para-1-contador-trifasico-modever-\\_JM#position=7&search\\_layout=stack&type=item&tracking\\_id=1a3b05c0-a02d-496a-88a6-39c0c5f38513](https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-975071153-caja-para-1-contador-trifasico-modever-_JM#position=7&search_layout=stack&type=item&tracking_id=1a3b05c0-a02d-496a-88a6-39c0c5f38513)  
 Item 3. <https://interelectricas.com.co/breakers/1272-breaker-de-riel-abb-bipolar-2-x-63a-6-ka.html>  
 Item 4. <https://interelectricas.com.co/tuberia-metalica-y-pvc/844-boquilla-de-1-pulg-tuerca-contratuerca.html>  
 Item 5. <https://interelectricas.com.co/red-trenzada/759-tensor-para-acometida-b-p-x-21-mm.html>  
 Item 6. <https://ineldec.com/producto/cable-concentrico-antifraude-monofasico-8-8/>  
 Item 7, 8, 9 y 10: TARIFAS DE ENERGÍA ELÉCTRICA (\$/kWh). REGULADAS POR LA COMISIÓN DE REGULACIÓN DE ENERGÍA Y GAS (CREG). ENERO 2024 - <https://www.enel.com.co/content/dam/enel-co/espaa/C3%B10l/personas/17-1/2024/pliego-tarifario-enel-enero-2024.pdf>

Fuente: Construdata 209

30

MEDIDOR ACUEDUCTO RURAL					
N°	Item	Cantidad	Unidad	Valor unitario	Subtotal
1	Excavación Manual Zanja 0,60MX1,00M	1	m3	\$ 28.315	\$ 28.315
2	Mano de Obra BB	4	HC	\$ 30.348	\$ 121.392
3	Herramienta Menor	5	%		\$ 6.070
4	Codos	4	un	\$ 350	\$ 1.400
5	Tuberia pvc 1/2"	1	m	\$ 2.783	\$ 2.783
6	Tapón Hembra 1/2	1	un	\$ 2.900	\$ 2.900
7	Pegante tuberías	100	ml	\$ 65,41	\$ 6.541
8	Caja Plástica Medidor Contador	1	un	\$ 150.000	\$ 150.000
<b>Total</b>					<b>\$ 319.401</b>

Item 1, 2 y 3. Construdata Ed 209  
 Item 4. <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/04730/codo-90-x-1-2-presion/04730/>  
 Item 5. <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/65874/tubo-1-2x3m-presion-135-315-psi/65874/>  
 Item 6. <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/62872/tapon-hembra-1-2-ips/62872/>  
 Item 7. <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/22764/soldadura-pvc-1-4gl-946ml/22764/>  
 Item 8. [https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-496713642-caja-plastica-medidor-contado-homologada-acueducto-de-bogota-\\_JM?matt\\_tool=70147493&matt\\_word=&matt\\_source=google&matt\\_campaign\\_id=14633851809&matt\\_ad\\_group\\_id=122277564930&matt\\_match\\_type=&matt\\_network=g&matt\\_device=c&matt\\_creative=545410559217&matt\\_key\\_word=&matt\\_ad\\_position=&matt\\_ad\\_type=pla&matt\\_merchant\\_id=531820864&matt\\_product\\_id=MCO496713642&matt\\_product\\_partition\\_id=2163484155018&matt\\_target\\_id=aud-2001329863355:pla-2163484155018&cq\\_src=google\\_ads&cq\\_cmp=14633851809&cq\\_net=g&cq\\_plt=gp&cq\\_med=pla&gad\\_source=1&gclid=EALaIaQobChMlovaRsZDbhAMV9oFaBR1o5A-LEAQYASABEgKIPvD\\_BwE](https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-496713642-caja-plastica-medidor-contado-homologada-acueducto-de-bogota-_JM?matt_tool=70147493&matt_word=&matt_source=google&matt_campaign_id=14633851809&matt_ad_group_id=122277564930&matt_match_type=&matt_network=g&matt_device=c&matt_creative=545410559217&matt_key_word=&matt_ad_position=&matt_ad_type=pla&matt_merchant_id=531820864&matt_product_id=MCO496713642&matt_product_partition_id=2163484155018&matt_target_id=aud-2001329863355:pla-2163484155018&cq_src=google_ads&cq_cmp=14633851809&cq_net=g&cq_plt=gp&cq_med=pla&gad_source=1&gclid=EALaIaQobChMlovaRsZDbhAMV9oFaBR1o5A-LEAQYASABEgKIPvD_BwE)

Fuente: Construdata 209





**15.7. 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. REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

- De conformidad con la documentación aportada por el solicitante se analiza y aplica las siguientes indemnizaciones:

VALOR INDEMNIZACIÓN DAÑO EMERGENTE - REFORMA REGLAMENTO PH																																															
Cotizante	Valor	Propuesta de Servicios Profesionales																																													
Nicolas Peñalosa Prieto Abogado Correo electronico: npenalozap@penalosa auditores.com.co Telefono: 3208812891	\$ 20.254.600	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">TABLA DE COSTOS</th> </tr> <tr> <th colspan="3">REFORMA AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL</th> </tr> <tr> <th>CONCEPTO</th> <th>COSTO</th> <th>SUSTENTO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ANÁLISIS DEL REGLAMENTO</td> <td>\$1.000.000</td> <td>Tabla de honorarios de abogados</td> </tr> <tr> <td>FIRMA DIGITAL PARA AUTENTICACIÓN DEL PODER ESPECIAL PARA EL APODERADO</td> <td>\$9.400</td> <td>Resolución 773 de 26/01/2024</td> </tr> <tr> <td>FIRMA DIGITAL PARA AUTENTICACIÓN DEL CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE ABOGADO</td> <td>\$9.400</td> <td>Resolución 773 de 26/01/2024</td> </tr> <tr> <td>ACOMPANAMIENTO EN ASAMBLEA PARA APROBAR LA DESAFECTACIÓN DE LA ZONA COMÚN Y LA REFORMA DEL REGLAMENTO DE PH</td> <td>\$1.300.000</td> <td>Tabla de honorarios de abogados</td> </tr> <tr> <td>ELABORACIÓN Y PRESENTACIÓN DE SOLICITUD ANTE CURADURÍA PARA OBTENER LA LICENCIA, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO POR EL DECRETO NACIONAL 1469 DE 2010, (LOS PLANOS, ANEXOS DE LEY Y DEMÁS ELEMENTOS PROBATORIOS DEBERÁN SER APORTADOS POR EL CONTRATANTE)</td> <td>\$3.500.000</td> <td>Tabla de honorarios de abog y costo insumos</td> </tr> <tr> <td>ELABORACIÓN DE LA MINUTA DE REFORMA AL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD</td> <td>\$ 13.000.000</td> <td>Conforme a tabla de honorarios</td> </tr> <tr> <td>ESCRITURA PÚBLICA DE REFORMA AL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD</td> <td>\$81.900</td> <td>Resolución 773 de 26/01/2024</td> </tr> <tr> <td>HOJAS NOTARIALES</td> <td>\$5.000</td> <td>Resolución 773 de 26/01/2024</td> </tr> <tr> <td>INSCRIPCIÓN DE ESCRITURA EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA</td> <td>\$26.800</td> <td>Resolución 376 de 19/01/2024</td> </tr> <tr> <td>SOLICITUD DE CERTIFICADOS DE TRADICIÓN Y LIBERTAD CON LAS ANOTACIONES</td> <td>\$22.100</td> <td>Resolución 376 de 19/01/2024</td> </tr> <tr> <td>GASTOS DE REPRESENTACIÓN</td> <td>\$1.300.000</td> <td>Conforme a tabla de honorarios</td> </tr> <tr> <td><b>VALOR TOTAL</b></td> <td></td> <td><b>\$ 20.254.600</b></td> </tr> </tbody> </table>	TABLA DE COSTOS			REFORMA AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL			CONCEPTO	COSTO	SUSTENTO	ANÁLISIS DEL REGLAMENTO	\$1.000.000	Tabla de honorarios de abogados	FIRMA DIGITAL PARA AUTENTICACIÓN DEL PODER ESPECIAL PARA EL APODERADO	\$9.400	Resolución 773 de 26/01/2024	FIRMA DIGITAL PARA AUTENTICACIÓN DEL CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE ABOGADO	\$9.400	Resolución 773 de 26/01/2024	ACOMPANAMIENTO EN ASAMBLEA PARA APROBAR LA DESAFECTACIÓN DE LA ZONA COMÚN Y LA REFORMA DEL REGLAMENTO DE PH	\$1.300.000	Tabla de honorarios de abogados	ELABORACIÓN Y PRESENTACIÓN DE SOLICITUD ANTE CURADURÍA PARA OBTENER LA LICENCIA, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO POR EL DECRETO NACIONAL 1469 DE 2010, (LOS PLANOS, ANEXOS DE LEY Y DEMÁS ELEMENTOS PROBATORIOS DEBERÁN SER APORTADOS POR EL CONTRATANTE)	\$3.500.000	Tabla de honorarios de abog y costo insumos	ELABORACIÓN DE LA MINUTA DE REFORMA AL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD	\$ 13.000.000	Conforme a tabla de honorarios	ESCRITURA PÚBLICA DE REFORMA AL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD	\$81.900	Resolución 773 de 26/01/2024	HOJAS NOTARIALES	\$5.000	Resolución 773 de 26/01/2024	INSCRIPCIÓN DE ESCRITURA EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA	\$26.800	Resolución 376 de 19/01/2024	SOLICITUD DE CERTIFICADOS DE TRADICIÓN Y LIBERTAD CON LAS ANOTACIONES	\$22.100	Resolución 376 de 19/01/2024	GASTOS DE REPRESENTACIÓN	\$1.300.000	Conforme a tabla de honorarios	<b>VALOR TOTAL</b>		<b>\$ 20.254.600</b>
		TABLA DE COSTOS																																													
		REFORMA AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL																																													
		CONCEPTO	COSTO	SUSTENTO																																											
		ANÁLISIS DEL REGLAMENTO	\$1.000.000	Tabla de honorarios de abogados																																											
		FIRMA DIGITAL PARA AUTENTICACIÓN DEL PODER ESPECIAL PARA EL APODERADO	\$9.400	Resolución 773 de 26/01/2024																																											
		FIRMA DIGITAL PARA AUTENTICACIÓN DEL CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE ABOGADO	\$9.400	Resolución 773 de 26/01/2024																																											
		ACOMPANAMIENTO EN ASAMBLEA PARA APROBAR LA DESAFECTACIÓN DE LA ZONA COMÚN Y LA REFORMA DEL REGLAMENTO DE PH	\$1.300.000	Tabla de honorarios de abogados																																											
		ELABORACIÓN Y PRESENTACIÓN DE SOLICITUD ANTE CURADURÍA PARA OBTENER LA LICENCIA, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO POR EL DECRETO NACIONAL 1469 DE 2010, (LOS PLANOS, ANEXOS DE LEY Y DEMÁS ELEMENTOS PROBATORIOS DEBERÁN SER APORTADOS POR EL CONTRATANTE)	\$3.500.000	Tabla de honorarios de abog y costo insumos																																											
		ELABORACIÓN DE LA MINUTA DE REFORMA AL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD	\$ 13.000.000	Conforme a tabla de honorarios																																											
		ESCRITURA PÚBLICA DE REFORMA AL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD	\$81.900	Resolución 773 de 26/01/2024																																											
		HOJAS NOTARIALES	\$5.000	Resolución 773 de 26/01/2024																																											
		INSCRIPCIÓN DE ESCRITURA EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA	\$26.800	Resolución 376 de 19/01/2024																																											
		SOLICITUD DE CERTIFICADOS DE TRADICIÓN Y LIBERTAD CON LAS ANOTACIONES	\$22.100	Resolución 376 de 19/01/2024																																											
GASTOS DE REPRESENTACIÓN	\$1.300.000	Conforme a tabla de honorarios																																													
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>\$ 20.254.600</b>																																													



TABLA DE COSTOS		
REFORMA AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL		
CONCEPTO	COSTO	OBSERVACIÓN
1. ANÁLISIS DEL REGLAMENTO VIGENTE	\$1.800.000	Tabla de honorarios de abogados
2. SUSCRIPCIÓN DEL PODER ESPECIAL PARA EL APODERADO	\$9.400	Resolución 773 de 26/01/2024
3. SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE ABOGADO	\$9.400	Resolución 773 de 26/01/2024
4. ACOMPAÑAMIENTO EN ASAMBLEA PARA APROBAR LA DESAFECTACIÓN DE LA ZONA COMÚN Y LA REFORMA DEL REGLAMENTO DE PH	\$1.500.000	Tabla de honorarios de abogados
5. ELABORACIÓN Y PRESENTACIÓN DE SOLICITUD ANTE CURADURÍA PARA OBTENER LA LICENCIA, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO POR EL DECRETO NACIONAL 1469 DE 2010. (LOS PLANOS, ANEXOS DE LEY Y DEMÁS ELEMENTOS PROBATORIOS DEBERÁN SER APORTADOS POR EL CONTRATANTE)	\$4.800.000	Tabla de honorarios de abogados y costo insumos
4. ELABORACIÓN DE LA MINUTA DE REFORMA AL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD	\$ 13.000.000	Conforme a tabla de honorarios
5. ESCRITURA PÚBLICA DE REFORMA AL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD	\$81.900	Resolución 773 de 26/01/2024
6. HOJAS NOTARIALES	\$5.000	Resolución 773 de 26/01/2024
7. INSCRIPCIÓN DE ESCRITURA EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA	\$26.800	Resolución 376 de 19/01/2024
8. SOLICITUD DE CERTIFICADOS DE TRADICIÓN Y LIBERTAD CON LAS ANOTACIONES	\$22.100	Resolución 376 de 19/01/2024
9. GASTOS DE REPRESENTACIÓN	\$700.000	Conforme a tabla de honorarios
<b>TOTAL</b>		<b>\$ 21.954.600</b>
Jeimy Paola Viasus Lopez Abogada Correo electrónico: jeimy_1909@hotmail.com Telefono: 3045572213	\$ 21.954.600	
Valor Promedio	\$	21.104.600,00
Desv, Estandar	\$	1.202.081,53
Coficiente de Variacion		6%
Valor adoptado	\$	21.104.600,00







**III. 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	\$ 1.965.783	Traslado servicios publico: Contador de agua y contador de luz
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	
1.8 Reforma reglamento de propiedad horizontal	\$ 21.104.600	
<b>DAÑO EMERGENTE</b>	<b>\$ 23.070.383</b>	
2. LUCRO CESANTE		
2.1 Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2.2 Perdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0	
<b>LUCRO CESANTE</b>	<b>\$ 0</b>	
3. INDEMNIZACIÓN		
<b>TOTAL INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$ 23.070.383</b>	
<b>VEINTITRÉS MILLONES SETENTA MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE</b>		
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 28 de junio de 2024, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante correo electrónico.		

Bogotá, D.C., 28 de junio de 2024.

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-3-090**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 28 de junio de 2024, 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.  
WILLIAM ANDRÉS CASTAÑEDA PALACIOS.  
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-3-090	\$ 10.494.153,00

34

**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: 0000815




PREDIO TCBG-3-090

COMITÉ DE AVALÚOS

  
**DIEGO MONROY RODRIGUEZ**  
Representante Legal  
RAA AVAL-17035154

  
**WILLIAM ANDRÉS CASTAÑEDA**  
Miembro Comité  
RAA AVAL- 1023963942

  
**JOSÉ FELIX ZAMORA MORENO**  
Director del comité  
RAA AVAL-80095537

  
**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**  
Perito avaluador  
RAA AVAL-1014242133

35



ALCALDÍA DE FUSAGASUGÁ

**\*00371808\***

Al contestar cite Radicado E-2024-02398 Id: 371808  
Folios: 4 Fecha: 2024-02-22 10:46:22  
Anexos: 0  
Remitente: DIRECCION DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y GESTION  
CATASTRAL  
Destinatario: CONSORCIO VIAL RUTA 40

Señores:

**CONSORCIO RUTA 40**

Dra. Alexandra Rivas García Directora Predial y Social

[correspondencia@consorcioruta40.com](mailto:correspondencia@consorcioruta40.com) ,

Dirección: Carrera 27 No. 21 – 36

Fusagasugá – Cundinamarca

REFERENCIA: C40DP-00746-2024

ASUNTO: Solicitud productos catastrales en el ejercicio de la gestión predial.

Respetada doctora,

La administración municipal de Fusagasugá “Con la Fuerza de la Gente” le extiende un cordial saludo y le desea éxitos en sus labores diarias, por otra parte, y de conocimiento general el IGAC por medio de la Resolución 765 del 27 de agosto de 2020 “Por medio de la cual se habilita como gestor catastral al municipio de Fusagasugá y se dictan otras disposiciones” y en lo que dicta el Artículo 3 Obligaciones “ ... Una vez se dé inicio a la prestación del servicio público catastral deberá hacerlo de manera continua y eficiente, lo cual comprende el conjunto de operaciones técnicas y administrativas orientadas a la adecuada formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, y los procedimientos de enfoque catastral multipropósito que determine el Gobierno Nacional ...”.

Atendiendo a su solicitud de referencia C40DP-00746-2024 por el cual “En el marco de las actividades propias de la gestión predial, el Consorcio Ruta 40 solicita amablemente la difusión de productos catastrales, correspondientes a los certificados catastrales junto con la información alfanumérica de los registros uno y





ALCALDÍA DE FUSAGASUGÁ

**\*00371808\***

Al contestar cite Radicado E-2024-02398 Id: 371808  
Folios: 4 Fecha: 2024-02-22 10:46:22  
Anexos: 0  
Remite: DIRECCION DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y GESTION  
CATASTRAL  
Destinatario: CONSORCIO VIAL RUTA 40

dos de los siguientes predios ubicados en el municipio de Fusagasugá" y en donde se relacionan un total de 5 cédulas catastrales nos permitimos manifestar que:

1. Que mediante la Resolución Administrativa No. 175 de 26 de septiembre de 2022 "Por medio de la cual se fijan las tarifas unitarias de venta de los productos y servicios a cargo de la secretaría de planeación en lo correspondiente a actividades de la gestión catastral multipropósito de Fusagasugá" y en cuanto al artículo primero se fijan las tarifas por la venta de productos y servicios a cargo de la oficina de Gestor Catastral Multipropósito así:

PRODUCTOS	VALOR UVT
CERTIFICADO CATASTRAL BÁSICO	0,4 UVT
CERTIFICADO DE PLANO PREDIAL	1,13 UVT

El cual debe ser solicitado, en primera instancia, el comprobante de pago ante la Secretaría de Hacienda relacionando el número de certificados a solicitar, seguido del pago correspondiente, y como última instancia en la oficina del Gestor Catastral Multipropósito el registro del pago correspondiente y la relación de información solicitada.

2. En el listado de cinco (5) cédulas catastrales solicitadas, se encontraron que cuatro (4) CEDULAS CATASTRALES SE ENCUENTRA DISPONIBLE PARA GENERAR CERTIFICADO CATASTRAL BÁSICO, dichas cédulas catastrales se pueden discriminar a continuación:



ALCALDÍA DE FUSAGASUGÁ

**\*00371808\***

Al contestar cite Radicado E-2024-02398 Id: 371808  
Folios: 4 Fecha: 2024-02-22 10:46:22  
Anexos: 0  
Remitente: DIRECCION DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y GESTION  
CATASTRAL  
Destinatario: CONSORCIO VIAL RUTA 40

N°	Código Predial	Cédula Catastral (30)	FMI	Se Puede Generar
1	TCBG-5-163	252900002000000070444000000000	157-104425	SI
2	TCBG-3-226	252900002000000070444000000000	157-920	SI
3	TCBG-3-304	252900001000000020043000000000	157-25261	SI
4	TCBG-3-090	252900001000000010804800000000	157-64021	NO
5	TCBG-3-313	252900001000000020309000000000	157-1517	SI

Al analizar el caso en particular de predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 157-64021 del cual no se puede expedir certificado catastral basico, se evidencia que el mismo fue objeto de un desenglobe, constituyéndose así en propiedad horizontal creando los folios del 157-107802 al 157-107812 y hace referencia al predio de mayor extensión; sin embargo, dicho folio no puede ser cerrado puesto que allí se encuentran incluidas las zonas comunes.

Al respecto, es oportuno indicar que de acuerdo a lo establecido en el artículo 16 de la ley 675 de 2001 "Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal" dispone que la propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad.

De igual forma el parágrafo 1 del mismo artículo establece que el impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo. En este sentido, el número predial nacional asociado al folio de matrícula 157-64021 fue cancelado en el catastro del municipio de Fusagasugá.



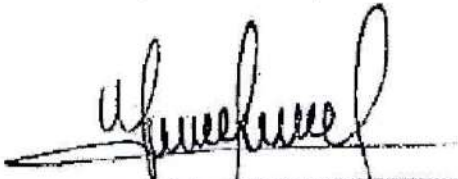


ALCALDÍA DE FUSAGASUGÁ

**\*00371808\***

Al contestar cite Radicado E-2024-02398 Id: 371808  
Folios: 4 Fecha: 2024-02-22 10:46:22  
Anexos: 0  
Remitente: DIRECCION DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y GESTION  
CATASTRAL  
Destinatario: CONSORCIO VIAL RUTA 40

Teniendo en cuenta las anteriores salvedades nos permitimos dar por resuelta su solicitud y quedamos atentos a cualquier comentario y/o pregunta; que con gusto estaremos prestos a responder.



MARIO ALBERTO RAMOS GARCÍA  
DIRECTOR

DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y GESTION CATASTRAL  
SECRETARIA DE PLANEACIÓN

GESTIÓN DOCUMENTAL:

Original: Destinatarios

1ª Copia: Dirección de Información y Planificación Territorial

Proyecto: Sebastián Cubillos Hortua – Contratista / Gestor Catastral Multipropósito



ALCALDÍA DE FUSAGASUGÁ

**\*00371808\***

Al contestar cite Radicado E-2024-02398 Id: 371808  
Folios: 4 Fecha: 2024-02-22 10:46:22  
Anexos: 0  
Remitente: DIRECCION DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y GESTION  
CATASTRAL  
Destinatario: CONSORCIO VIAL RUTA 40

Señores:

**CONSORCIO RUTA 40**

Dra. Alexandra Rivas García Directora Predial y Social  
[correspondencia@consorcioruta40.com](mailto:correspondencia@consorcioruta40.com) ,

Dirección: Carrera 27 No. 21 – 36  
Fusagasugá – Cundinamarca

REFERENCIA: C40DP-00746-2024

ASUNTO: Solicitud productos catastrales en el ejercicio de la gestión predial.

Respetada doctora,

La administración municipal de Fusagasugá "Con la Fuerza de la Gente" le extiende un cordial saludo y le desea éxitos en sus labores diarias, por otra parte, y de conocimiento general el IGAC por medio de la Resolución 765 del 27 de agosto de 2020 "Por medio de la cual se habilita como gestor catastral al municipio de Fusagasugá y se dictan otras disposiciones" y en lo que dicta el Artículo 3 Obligaciones " ... Una vez se dé inicio a la prestación del servicio público catastral deberá hacerlo de manera continua y eficiente, lo cual comprende el conjunto de operaciones técnicas y administrativas orientadas a la adecuada formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, y los procedimientos de enfoque catastral multipropósito que determine el Gobierno Nacional ...".

Atendiendo a su solicitud de referencia C40DP-00746-2024 por el cual "En el marco de las actividades propias de la gestión predial, el Consorcio Ruta 40 solicita amablemente la difusión de productos catastrales, correspondientes a los certificados catastrales junto con la información alfanumérica de los registros uno y





ALCALDÍA DE FUSAGASUGÁ

**\*00371808\***

Al contestar cite Radicado E-2024-02398 Id: 371808  
Folios: 4 Fecha: 2024-02-22 10:46:22  
Anexos: 0  
Remitente: DIRECCION DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y GESTION  
CATASTRAL  
Destinatario: CONSORCIO VIAL RUTA 40

dos de los siguientes predios ubicados en el municipio de Fusagasugá” y en donde se relacionan un total de 5 cédulas catastrales nos permitimos manifestar que:

1. Que mediante la Resolución Administrativa No. 175 de 26 de septiembre de 2022 “Por medio de la cual se fijan las tarifas unitarias de venta de los productos y servicios a cargo de la secretaría de planeación en lo correspondiente a actividades de la gestión catastral multipropósito de Fusagasugá” y en cuanto al artículo primero se fijan las tarifas por la venta de productos y servicios a cargo de la oficina de Gestor Catastral Multipropósito así:

PRODUCTOS	VALOR UVT
CERTIFICADO CATASTRAL BÁSICO	0,4 UVT
CERTIFICADO DE PLANO PREDIAL	1,13 UVT

El cual debe ser solicitado, en primera instancia, el comprobante de pago ante la Secretaría de Hacienda relacionando el número de certificados a solicitar, seguido del pago correspondiente, y como última instancia en la oficina del Gestor Catastral Multipropósito el registro del pago correspondiente y la relación de información solicitada.

2. En el listado de cinco (5) cédulas catastrales solicitadas, se encontraron que cuatro (4) CEDULAS CATASTRALES SE ENCUENTRA DISPONIBLE PARA GENERAR CERTIFICADO CATASTRAL BÁSICO, dichas cédulas catastrales se pueden discriminar a continuación:



ALCALDÍA DE FUSAGASUGÁ

**\*00371808\***

Al contestar cite Radicado E-2024-02398 Id: 371808  
Folios: 4 Fecha: 2024-02-22 10:46:22  
Anexos: 0  
Remitente: DIRECCION DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y GESTION  
CATASTRAL  
Destinatario: CONSORCIO VIAL RUTA 40

N°	Código Predial	Cédula Catastral (30)	FMI	Se Puede Generar
1	TCBG-5-163	252900002000000070444000000000	157-104425	SI
2	TCBG-3-226	252900002000000070444000000000	157-920	SI
3	TCBG-3-304	252900001000000020043000000000	157-25261	SI
4	TCBG-3-090	252900001000000010804800000000	157-64021	NO
5	TCBG-3-313	252900001000000020309000000000	157-1517	SI

Al analizar el caso en particular de predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 157-64021 del cual no se puede expedir certificado catastral básico, se evidencia que el mismo fue objeto de un desenglobe, constituyéndose así en propiedad horizontal creando los folios del 157-107802 al 157-107812 y hace referencia al predio de mayor extensión; sin embargo, dicho folio no puede ser cerrado puesto que allí se encuentran incluidas las zonas comunes.

Al respecto, es oportuno indicar que de acuerdo a lo establecido en el artículo 16 de la ley 675 de 2001 "Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal" dispone que la propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad.

De igual forma el párrafo 1 del mismo artículo establece que el impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo. En este sentido, el número predial nacional asociado al folio de matrícula 157-64021 fue cancelado en el catastro del municipio de Fusagasugá.





ALCALDÍA DE FUSAGASUGÁ

**\*00371808\***

Al contestar cite Radicado E-2024-02398 Id: 371808

Folios: 4 Fecha: 2024-02-22 10:46:22

Anexos: 0

Remitente: DIRECCION DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y GESTION CATASTRAL

Destinatario: CONSORCIO VIAL RUTA 40

Teniendo en cuenta las anteriores salvedades nos permitimos dar por resuelta su solicitud y quedamos atentos a cualquier comentario y/o pregunta; que con gusto estaremos prestos a responder.

MARIO ALBERTO RAMOS GARCÍA

DIRECTOR

DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y GESTION CATASTRAL  
SECRETARIA DE PLANEACIÓN

GESTIÓN DOCUMENTAL:

Original: Destinatarios

1ª Copia: Dirección de Información y Planificación Territorial

Proyecto: Sebastián Cubillos Hortua – Contratista / Gestor Catastral Multipropósito

Dirección: Calle. 6 N° 6 - 24, Alcaldía Fusagasugá - Cundinamarca

[www.fusagasuga-cundinamarca.gov.co](http://www.fusagasuga-cundinamarca.gov.co)

[atencionalciudadano@fusagasuga-cundinamarca.gov.co](mailto:atencionalciudadano@fusagasuga-cundinamarca.gov.co)

Teléfonos: 886 81 81 – Fax: 886 81 86

Línea gratuita: 01 8000 12 7070

Código Postal: 252211

Página 4 de 4



CURADURÍA URBANA 1

César Augusto Aguilera Sierra  
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

## CONCEPTO DE USO DEL SUELO

FECHA DE EXPEDICIÓN: RADICADO:

27-FEB-2024

24100148

## CONCEPTO DE USO DEL SUELO

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

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

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

DATOS DEL PREDIO		DATOS DEL SOLICITANTE	
Código Catastral	00-01-0001-0461-804	Nombre	CONSORCIO RUTA 40
Matrícula Inmobiliaria	157-107802	Documento de Identificación	901019138-1
Vereda	EL TRIUNFO	Referencia Recibo de pago:	44551937800669
Dirección	UNIDAD PRIVADA 1 BOSQUES DE CHINAUTA		

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

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

## SUELO SUBURBANO DE VIVIENDA, COMERCIO Y SERVICIOS

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Rural	DESCRIPCIÓN: Son las áreas donde se interrelacionan los usos del suelo urbano con el rural y que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y densidad de manera que se garantice el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios.
USO PRINCIPAL: Conservación de flora y fauna. Agropecuario tradicional	USO COMPATIBLE: Vivienda campestre, Viveros, Infraestructura para Distritos de Adecuación de tierras. Ecoturismo, etnoturismo y agroturismo. Centro Regional Integral de Respuesta - CRIR. Comercio y Servicios Rurales Grupo 1 y 2.
USO CONDICIONADO Y/O RESTRINGIDO: Bancos Municipales de Agua (BAMA). Granjas porcícolas y avícolas preexistentes. Comercio y Servicios Rurales Grupo 3. Infraestructura para servicios públicos.	USO PROHIBIDO: Los no mencionados como uso principal, compatible o condicionado





**CONDICIONAMIENTOS**

1. Las zonas del Suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios que De conformidad con el plano FR1-REGLAMENTACIÓN DEL SUELO RURAL se encuentren al interior del clúster de turismo, clúster de la economía del cuidado y de la salud - CECS y clúster de educación, seguirán lo definido en el ARTÍCULO 208 de este Acuerdo.
2. No se autoriza el desarrollo de actividades agropecuarias relacionadas con granjas porcícolas y avícolas a partir de la adopción de la revisión y ajuste del POT. Las granjas preexistentes podrán seguir realizando sus actividades en cumplimiento de los permisos ambientales correspondientes, además, deberán implementar los Planes para la Reducción del Impacto por Olores Ofensivos -PRIO según lo establece la Resolución 1541 de 2013 de ser requeridos por la autoridad ambiental competente.
12. Para la habilitación del uso de suelo de infraestructura para la prestación de servicios públicos, se deberá contar con los estudios técnicos que soporten la necesidad de ubicación de estas infraestructuras (PMAA, PSMV, PGIRS, entre otros), de igual forma deberá contar con previa autorización de las respectivas autoridades ambientales competentes (si son proyectos, obras y actividades sujetos a licencia ambiental según el ARTÍCULO 2.2.2.3.2.1. Decreto 1076 de 2015, o la norma que la complemente, modifique o sustituya) y tramitar todos los permisos ambientales consignados en el ARTÍCULO 214 del presente Acuerdo a los que aplique.
6. En cumplimiento con el artículo N° 31 numeral 31 de la Ley 99 de 1993, se destinarán a la conservación de la vegetación nativa existente, no menos del 70% del área a desarrollar
18. Las edificaciones desarrolladas en el Suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios debe cumplir con los Estándares Máximos Permisibles de Niveles de Ruido Ambiental definidos en el artículo 17. de la Resolución 627 de 2006 y el artículo 2.2.5.1.2.13. Clasificación de sectores de restricción de ruido Ambiental del Decreto 1076 de 2015. o las normas que lo adicionen, complementen o sustituyan.
23. En ningún caso se permitirá el desarrollo de usos comerciales y de servicios en predios adyacentes a las intersecciones viales.
25. En los casos en que se contemplen infraestructuras complementarias que por su actividad requieran permisos especiales para su funcionamiento, estos deberán ser tramitados ante la autoridad competente.
29. Ecoturismo, etnoturismo y agroturismo
  - a. La Actividad ecoturística de conformidad con los lineamientos de Política Nacional de Ecoturismo Comunitario, y la Ley 300 de 1996 tendrá en cuenta:

“El Ecoturismo es aquella forma de turismo especializado y dirigido que se desarrolla en áreas con un atractivo natural especial y se enmarca dentro de los parámetros del desarrollo humano sostenible. El Ecoturismo busca la recreación, el esparcimiento y la educación del visitante a través de la observación, el estudio de los valores naturales y de los aspectos culturales relacionados con ellos. Por lo tanto, el Ecoturismo es una actividad controlada y dirigida que produce un mínimo impacto sobre los ecosistemas naturales, respeta el patrimonio cultural, educa y sensibiliza a los actores involucrados acerca de la importancia de conservar la naturaleza”

El mismo documento enuncia como pautas las siguientes:
    - Priorizar las actividades en áreas con un atractivo natural especial suficientemente interesante para convocar turistas.
    - Priorizar las actividades en áreas cuyo ecosistema este en capacidad de amortiguar los efectos de un número determinado de visitantes.
    - Establecer con antelación y en forma clara la disponibilidad de acceso físico al área.
    - Determinar la pertinencia jurídica para utilizar el área con fines turísticos. En otras palabras, identificar el tipo de propiedad (privada, colectiva, pública) y las limitaciones en caso de que existan condiciones especiales de uso y manejo.
    - Los equipamientos conexos necesarios para administración o servicios conexos no pueden ser superiores a 100 m2 y deberán ser construidos en materiales que no irrumpen en el paisaje, con las debidas redes de servicios públicos para el aprovisionamiento de agua potable y tratamiento y disposición de aguas residuales y dotación de energía
  - b. De conformidad con la Ley 300 de 1996, el agroturismo es un tipo de turismo especializado en el cual el turista se involucra con el campesino en las labores agrícolas, se desarrolla en actividades vinculadas a la agricultura, ganadería u otra actividad, buscando un ingreso adicional rural. En esta zona se podrá desarrollar el esquema de posadas turísticas rurales, en donde se permitirá a los propietarios de los predios que opten por esta actividad, acondicionar y ampliar su vivienda para tal fin, sin sobrepasar los índices de ocupación y construcción en cada categoría.
  - c. Las posadas turísticas y glampings deberán contar con los requerimientos exigibles por las normas en materia turística y deberán ser construidos en materiales que no irrumpen en el paisaje, con los debidos manejos para el aprovisionamiento de agua potable y tratamiento y disposición de aguas residuales y dotación de energía. Además, se deberá dar cumplimiento a las demás normas y lineamientos que para el desarrollo de este tipo de posadas establezcan las autoridades competentes.
  - d. Para la ubicación de los glamping se deberán cumplir con las normas establecidas en el ARTÍCULO 215 del





**CURADURÍA URBANA 1**

César Augusto Aguilera Sierra  
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

## CONCEPTO DE USO DEL SUELO

presente Acuerdo.

### OTRAS

#### SISTEMA DE EQUIPAMIENTO RURAL

No Aplica

#### USOS DEL SISTEMA ECONÓMICO PRINCIPAL

##### CLÚSTER DEL TURISMO Y CLÚSTER DE LA ECONOMÍA DEL CUIDADO Y LA SALUD (CECS)

##### Área de Desarrollo Turístico ADT Chinauta:

Se establece como la zona que tendrá la mayor cantidad de empresas, actividades y productos turísticos del municipio. Se deberá promover la hotelería de cuatro o más estrellas, los centros vacacionales, los parques recreativos orientados al aprovechamiento sostenible del paisaje y los atractivos ecosistémicos, el viverismo, las actividades turísticas relacionadas con caminatas ecológicas, el turismo en bicicleta, las montadas a caballo, el avistamiento de aves y senderismo. Esta ADT estará ubicada en el Suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios definida en el polígono que se indica en el plano FG01A-PLANO DE SISTEMA ECONÓMICO PRINCIPAL, en medio de un sistema de parques públicos rurales, miradores hacia el Cañon de Chinauta-Boquerón y demás proyectos turísticos de Gran Escala de la Provincia del Sumapaz.

##### Clúster del turismo:

En la zona rural se consolidará, aprovechará y administrará sosteniblemente los productos turísticos relacionados con el ecoturismo, turismo de naturaleza, turismo gastronómico, turismo cultural y de patrimonio, turismo rural, turismo de aventura y agroturismo, desde la definición de Áreas de Desarrollo Turístico en adelante ADT, como espacios geográficamente delimitados en los que el uso del suelo es primordialmente para el desarrollo de actividades turísticas.

Las ADT podrán declararse como Zonas de Desarrollo Turístico Prioritario por parte del Concejo Municipal con previo visto bueno del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo para que con base en la declaratoria se realice la afectación del uso del suelo para garantizar el desarrollo prioritario de actividades turísticas, el apoyo local en la dotación a esas áreas de servicios públicos e infraestructura básica y el establecimiento de exenciones sobre los tributos en dichas áreas, de conformidad con lo definido en el artículo 35 de la Ley 1558 de 2012 aquellas normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

##### CLÚSTER DE LA ECONOMÍA DEL CUIDADO Y LA SALUD (CECS)

Las oportunidades económicas que trae consigo la economía del cuidado y la salud, entendiendo la inversión de la pirámide poblacional y la capacidad que tiene el municipio de ofertar estos servicios en la Provincia del Sumapaz, justifican la definición de polígonos en donde se concentren actividades económicas relacionadas con el clúster de la economía del cuidado y la salud en adelante CECS.

##### Área CECS Panamericana:

Se establece como un área enfocada a los servicios propios de la economía del cuidado y la salud promoviendo la generación de una oferta de empleo formal cualificado que contribuye al crecimiento económico del municipio. Se deberá propender por el aprovechamiento del tránsito masivo de vehículos de la vía Panamericana, dándole una connotación de vitrina comercial al Suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios y al Suelo suburbano de comercio y servicios.

### ALCANCE NORMATIVO

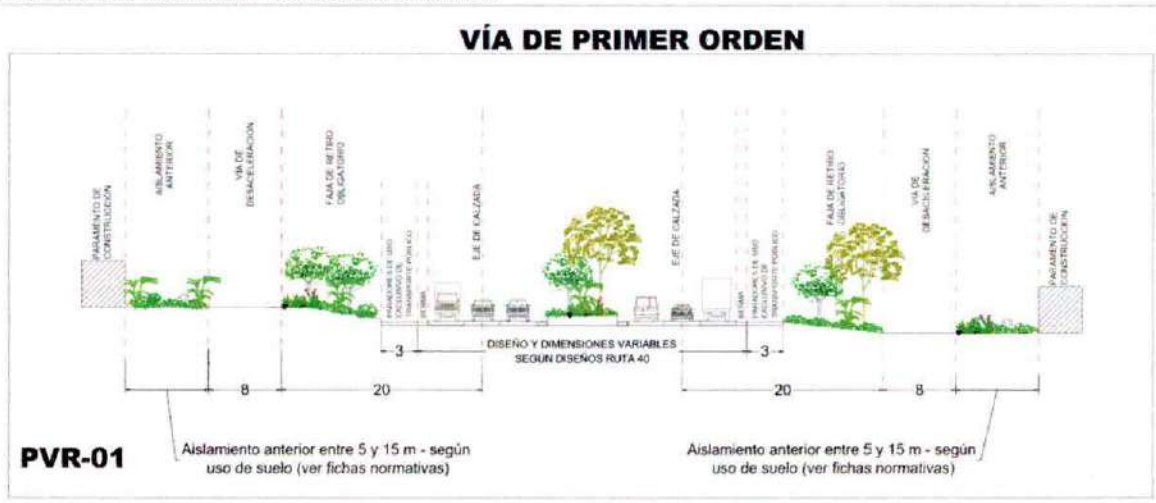
### AFECTACIONES

AFECTACIÓN HÍDRICA: NO APLICA





AFECTACIÓN VIAL: AUTOPISTA BOGOTÁ-GIRARDOT



**Vías de primer orden**

Acorde con el numeral 10 del artículo 1 del Decreto 3600 de 2007 compilado en el Decreto 1077 de 2015 las Vías Arteriales o de Primer Orden se definen como las vías constituidas por las troncales, transversales y accesos a capitales de departamento que cumplen con la función básica de integrar las principales zonas de producción y consumo del país y de este con los demás países.

Está conformado por la Vía nacional o Vía 40 que permite la interconexión con la capital y los departamentos del sur del país, la cual bordea al municipio por la zona Occidental con una longitud de 34,8 kilómetros. Para esta vía, se plantea el perfil PVR-01 el cual contempla una faja de retiro obligatorio de 20 metros a cada lado de la vía, medidos a partir del eje de cada calzada exterior según lo establecido en la Ley 1228 de 2008. Para la zona de la vía nacional que atraviesa suelos suburbanos, área agroindustrial y áreas para equipamientos se debe garantizar una calzada de desaceleración cuyo ancho mínimo debe ser de ocho (8) metros adicionales a la faja de retiro obligatorio y un aislamiento anterior al interior del predio mínimo de diez (10) metros respecto de la calzada de desaceleración.

Se deberán implementar bahías de parqueo para el uso exclusivo del transporte público que permita el ascenso y descenso de pasajeros de manera segura y deberán estar construidos en las zonas en donde exista gran afluencia de habitantes del sector a lo largo de esta vía y tendrán que garantizar como mínimo tres (3) metros de ancho paralelo a las bermas, su longitud estará determinada en función de la aceleración y desaceleración que se requiera en cada uno de los casos. Así mismo, en los tramos de la vía que pasan por suelo suburbano se deberán desarrollar ciclorrutas paralelo a las calzadas.

Para efectos de la expedición de licencias urbanísticas, en los planos topográficos o de localización de los predios se deberán demarcar la calzada de desaceleración y los demás elementos exigidos por la autoridad competente, así como los indicados en este artículo. Los accesos y salidas de las calzadas de desaceleración deberán ubicarse como mínimo cada trescientos (300) metros.



**CURADURÍA URBANA 1**

César Augusto Aguilera Sierra  
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

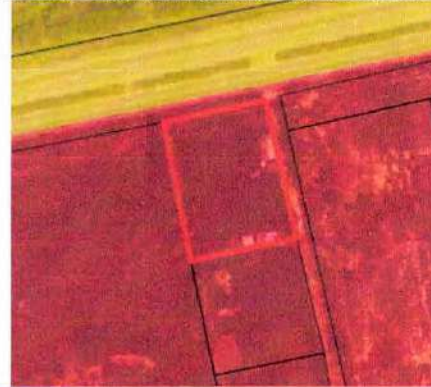
## CONCEPTO DE USO DEL SUELO

### OTRAS AFECTACIONES:

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



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



### FOTOGRAFÍA AÉREA



### OBSERVACIONES




- El presente concepto de uso de suelo se expide según en el ACUERDO 100-02.01-10 DE 2023 "por el cual se adopta la revisión general y ajuste del plan de ordenamiento territorial -POT del municipio de Fusagasugá, Cundinamarca y/o Decretos que lo reglamentan."
- 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 100-02.01-10 DE 2023
- 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



 		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSF-F-185																																
		PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		VERSIÓN	001																															
		FORMATO	FICHA PREDIAL		FECHA	18/02/2015																															
PROYECTO DE CONCESIÓN: AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT		UNIDAD FUNCIONAL		3																																	
CONTRATO No.: APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016		SECTOR O TRAMO		TÚNEL COSTADO BOGOTÁ - JAIBANA																																	
PREDIO No.: TCBG-3-090		MARGEN		Derecha																																	
ABSC. INICIAL: K008+406.08 ABSC. FINAL: K008+414.08		LONGITUD EFECTIVA		8,00																																	
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: BOSQUES DE CHINAUTA		CEDULA DIRECCION / EMAIL		NO REGISTRA: 3108163352																																	
		DIRECCION DEL PREDIO		MATRICULA INMOBILIARIA: 157-64021																																	
				CEDULA CATASTRAL: 2529000010000001080480000000																																	
VEREDA/BARRIO: EL TRIUNFO MUNICIPIO: FUSAGASUGÁ DPTO: CUNDINAMARCA		CLASIFICACION DEL SUELO: RURAL ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO: ACCESO VEHICULAR		LINDEROS: NORTE, SUR, ORIENTE LONGITUD: 8,00, 8,00, 3,66, 3,65 COLINDANTES: INCO ahora AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI (Mj 1 - 2), BOSQUES DE CHINAUTA (Mj 3-4), MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ (Mj 2-3), WILLIAM GARCIA FAYAD Y OTRO (Mj 4 - 1)																																	
Predio requerido para: TERCER CARRIL TOPOGRAFIA		DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES		CANTIDAD UNID																																	
<b>INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>DESCRIPCION</th> <th>CANT</th> <th>DENS</th> <th>UN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>PALMAS AREKAS (D=0,40-0,60 cm)</td> <td>2</td> <td></td> <td>Un</td> </tr> <tr> <td>MAMONCILLO (D=0,20-0,40 cm)</td> <td>1</td> <td></td> <td>Un</td> </tr> <tr> <td>PINO LIMON (D=0,10-0,20 cm)</td> <td>1</td> <td></td> <td>Un</td> </tr> </tbody> </table>		DESCRIPCION	CANT	DENS	UN	PALMAS AREKAS (D=0,40-0,60 cm)	2		Un	MAMONCILLO (D=0,20-0,40 cm)	1		Un	PINO LIMON (D=0,10-0,20 cm)	1		Un	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ITEM</th> <th>DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES</th> <th>CANTIDAD</th> <th>UNID</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>N/A</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: right;">TOTAL AREA CONSTRUIDA</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>0</td> <td>m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>		ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID	N/A				TOTAL AREA CONSTRUIDA						0	m <sup>2</sup>		
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN																																		
PALMAS AREKAS (D=0,40-0,60 cm)	2		Un																																		
MAMONCILLO (D=0,20-0,40 cm)	1		Un																																		
PINO LIMON (D=0,10-0,20 cm)	1		Un																																		
ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID																																		
N/A																																					
TOTAL AREA CONSTRUIDA																																					
		0	m <sup>2</sup>																																		
		<b>DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ITEM</th> <th>DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS</th> <th>CANTIDAD</th> <th>UNID</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>M1: Portón a dos hojas de 4.80m de longitud total (2,40m cada hoja) x 2,10m de alto, con estructura de 24 varillas verticales de 1.5" y 5 ángulos metálicos horizontales de 3", soportada por 2 tubos redondos metálicos verticales de 4" y empotrados sobre 2 columnas en piedra cortada y concreto de 0.50m x 0.65m x 3.00m de alto.</td> <td>1</td> <td>Un</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>M2: Muro en piedra de corte y concreto de 1.10m de alto x 0.40m de espesor.</td> <td>4,62</td> <td>m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>M3: Instalación de red de acueducto con tubo de PVC blanco de 2" con llave de paso y codos</td> <td>1</td> <td>Un</td> </tr> </tbody> </table>		ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID	1	M1: Portón a dos hojas de 4.80m de longitud total (2,40m cada hoja) x 2,10m de alto, con estructura de 24 varillas verticales de 1.5" y 5 ángulos metálicos horizontales de 3", soportada por 2 tubos redondos metálicos verticales de 4" y empotrados sobre 2 columnas en piedra cortada y concreto de 0.50m x 0.65m x 3.00m de alto.	1	Un	2	M2: Muro en piedra de corte y concreto de 1.10m de alto x 0.40m de espesor.	4,62	m <sup>2</sup>	3	M3: Instalación de red de acueducto con tubo de PVC blanco de 2" con llave de paso y codos	1	Un																		
ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID																																		
1	M1: Portón a dos hojas de 4.80m de longitud total (2,40m cada hoja) x 2,10m de alto, con estructura de 24 varillas verticales de 1.5" y 5 ángulos metálicos horizontales de 3", soportada por 2 tubos redondos metálicos verticales de 4" y empotrados sobre 2 columnas en piedra cortada y concreto de 0.50m x 0.65m x 3.00m de alto.	1	Un																																		
2	M2: Muro en piedra de corte y concreto de 1.10m de alto x 0.40m de espesor.	4,62	m <sup>2</sup>																																		
3	M3: Instalación de red de acueducto con tubo de PVC blanco de 2" con llave de paso y codos	1	Un																																		
		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 Predial? Aplica Informe de análisis de Área Remanente? De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?		SI/NO NO SI NO NO N/A																																	
FECHA DE ELABORACIÓN: 29/02/2024 Elaboró: JOAN ANDRÉS ALVARADO ORDOÑEZ M.P. 25222-339424 CND		AREA TOTAL TERRENO: 4409,63 m <sup>2</sup> AREA REQUERIDA: 29,23 m <sup>2</sup> AREA REMANENTE: 0,00 m <sup>2</sup> AREA SOBRIANTE: 4380,40 m <sup>2</sup> AREA TOTAL REQUERIDA: 29,23 m <sup>2</sup>		<b>OBSERVACIONES:</b> 1.El área total del predio objeto de estudio fue obtenida de la Escritura Pública No. 1680 del 16 de julio de 2009, otorgada en la notaría 2 de Fusagasugá. 2.De conformidad con el Acuerdo 100-02.01-10 de fecha 18 de octubre de 2023 "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN GENERAL Y AJUSTE DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ - CUNDINAMARCA" y su cartografía adjunta, el área requerida del predio se encuentra en una clasificación del suelo RURAL en la vereda EL TRIUNFO del municipio de FUSAGASUGÁ (CUNDINAMARCA). Adicionalmente, según la cartografía adjunta, se debe tener en cuenta el "plano de reglamentación de Suelo Rural", en el cual el predio objeto de estudio se ubica en la subcategoría "Suelo Suburbano de vivienda, comercio y servicios". 3.La cédula catastral del predio objeto de estudio de acuerdo con el geovisor del gestor catastral multipropósito de Fusagasugá es: 2529000010000001080480000000. Sin embargo, de acuerdo con la información suministrada por la oficina de Catastro Multipropósito de Fusagasugá: al analizar el caso en particular del predio identificado con el número predial nacional 2529000010000001080480000000 y folio de matrícula inmobiliaria 157-64021 del cual no se puede expedir certificado catastral básico, ya que, se evidencian que el mismo fue objeto de un desenglobe, constituyéndose así en propiedad horizontal creando los folios del 157-107802 al 157-107812. El predio con FMI 157-64021 hace referencia al predio de mayor extensión; sin embargo, dicho folio no puede ser cerrado puesto que allí se encuentran incluidas las zonas comunes. Al respecto, es oportuno indicar que de acuerdo a lo establecido en el artículo 16 de la ley 675 de 2001 "Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal" dispone que la propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad. De igual forma el parágrafo 1 del mismo artículo establece que el impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo. En este sentido, el número predial nacional asociado al folio de matrícula 157-64021 fue cancelado en el catastro del municipio de Fusagasugá. 4.Teniendo en cuenta lo anterior, no se podrá expedir Certificado de Uso de suelos del predio objeto de estudio asociado al número predial 2529000010000001080480000000 y folio de matrícula inmobiliaria 157-64021 dado que la curaduría Urbana 1 cuenta con las mismas bases de datos del gestor catastral multipropósito del municipio de Fusagasugá y como ya se explicó antes, la cédula catastral y el folio de matrícula citados, no están vigentes en dichas bases de datos, así las cosas, se solicitó certificado de uso de suelos de una de las unidades privadas y que colinda inmediatamente con el área requerida por parte de proyecto, esto con el objeto de conocer la información referente al predio objeto de estudio. 5.La dirección del predio fue obtenida del folio de matrícula inmobiliaria objeto de estudio 157-64021 dado que, no es posible expedir certificado catastral al básico. 6.En cuanto a la representación legal y la capacidad para contratar (según el ítem de arriba "NIT") se advierte que no fue posible obtener la personería jurídica o documento por medio del cual se acredite su personería jurídica, por lo que en la etapa de ensamble se tomará como información que la Comunidad Adjunta documenta.																																	
Revisó y Aprobó: LUISA ACEVEDO CAMARGO M.P. 05202-256167 ANT																																					

**INTERVENTORIA**  
 15 AGO 2024  
**SEG INCOPLAN**





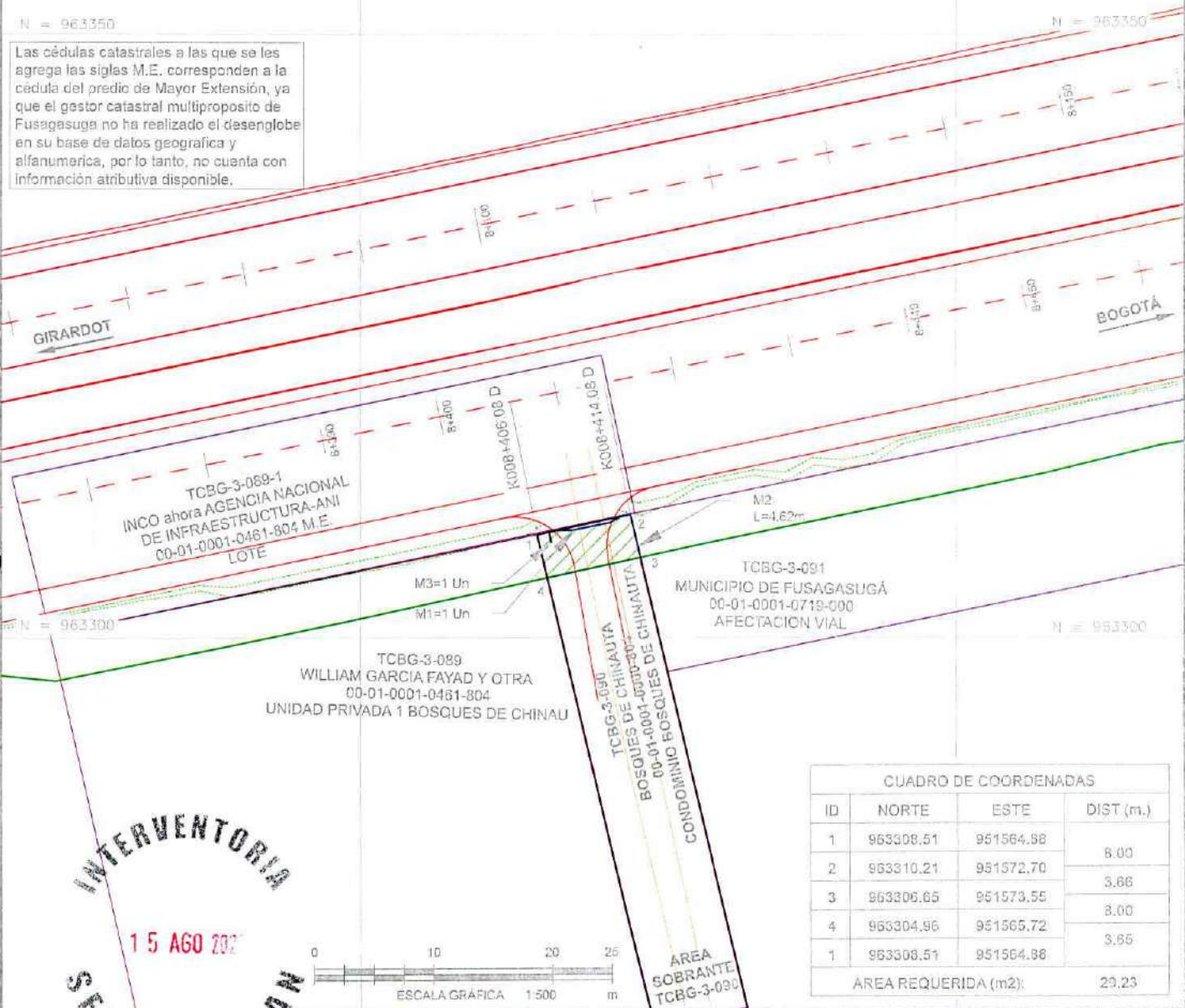


INFORMACION DE REFERENCIA	
PROYECCIÓN:	Transversa_Mercator
DATUM:	D_MAGNA
ORIGEN DE LA ZONA:	MAGNA_Colombia_Bogota
COORDENADAS GEOGRAFICAS	
Central_Meridian:	-74.07750792
Latitude_Or_Origen:	4.59620042
COORDENADAS PLANAS	
False_Easting:	1000000.00000000
False_Northing:	1000000.00000000

N = 963350

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 multipropósito de Fusagasuga no ha realizado el desenglobe en su base de datos geográfica y alfanumerica, por lo tanto, no cuenta con información atributiva disponible.

N = 963350



**INTERVENTORIA**  
**SEG INCOPLAN**  
 15 AGO 2022



CUADRO DE COORDENADAS			
ID	NORTE	ESTE	DIST. (m.)
1	963308.51	951564.88	8.00
2	963310.21	951572.70	3.86
3	963306.65	951573.55	8.00
4	963304.96	951565.72	3.86
1	963308.51	951564.88	
AREA REQUERIDA (m²):			29.23

PLANO PREDIAL																															
GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE																															
CÓDIGO	GCSP-F-307	VERSIÓN	001	FECHA	09/08/2022																										
AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT		REVISOR: OSCAR PABLO SALFETA ORTIZ	CONVENCIONES																												
AGENCIARIA: INCOPLAN		APROBADO: LUIS GABRIEL CAMARGO	<ul style="list-style-type: none"> <li>BORDE DE PROYECCION</li> <li>LÍNEA DE PROYECCION</li> <li>LÍNEA DE CORPO</li> <li>ORIFAN DE LINDO</li> <li>ORIFAN DE CORTE</li> <li>LÍNEA DE CICLO PARA PROYECCION</li> <li>BORDE CICLO PARA PROYECCION</li> <li>LINDO O SOBRESO</li> <li>VIA EXISTENTE</li> <li>AREA REQUERIDA</li> <li>AREA EXISTENTE</li> <li>AREA CONSTRUCCION AS-FE</li> <li>AREA REQUIRIDA</li> <li>SUBSOL</li> <li>FUENTE</li> <li>CERCH</li> <li>TUENDAS HERRICAS</li> <li>LÍNEA ALTA TENSION</li> </ul>																												
ELABORADO: JOHÁN ANDRÉS ALVARADO ORDOÑEZ	PROPIETARIO: BOSQUES DE CHINAUTA	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">CUADRO DE AREAS (m²)</th> <th>FECHA ELABORADO</th> <th>UNIDAD FUNDACIONAL</th> <th>NUMERO PREDIAL NACIONAL</th> </tr> <tr> <th>AREA REQUERIDA</th> <th>AREA TOTAL</th> <th>AREA CONST.</th> <th>AREA SOB.</th> <th>AREA REVAL.</th> <th>29/02/2024</th> <th>3</th> <th>252900010000001000480000000</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>29.23 m²</td> <td>4409.63 m²</td> <td>0.00 m²</td> <td>4380.40 m²</td> <td>0.00 m²</td> <td>ESCALA 1:500</td> <td>PELADO 1 de 1</td> <td>FECHA PREDIAL TCBG-3-090</td> </tr> </tbody> </table>						CUADRO DE AREAS (m²)					FECHA ELABORADO	UNIDAD FUNDACIONAL	NUMERO PREDIAL NACIONAL	AREA REQUERIDA	AREA TOTAL	AREA CONST.	AREA SOB.	AREA REVAL.	29/02/2024	3	252900010000001000480000000	29.23 m²	4409.63 m²	0.00 m²	4380.40 m²	0.00 m²	ESCALA 1:500	PELADO 1 de 1	FECHA PREDIAL TCBG-3-090
CUADRO DE AREAS (m²)					FECHA ELABORADO	UNIDAD FUNDACIONAL	NUMERO PREDIAL NACIONAL																								
AREA REQUERIDA	AREA TOTAL	AREA CONST.	AREA SOB.	AREA REVAL.	29/02/2024	3	252900010000001000480000000																								
29.23 m²	4409.63 m²	0.00 m²	4380.40 m²	0.00 m²	ESCALA 1:500	PELADO 1 de 1	FECHA PREDIAL TCBG-3-090																								

N = 963250

CONVENCIONES ESPECIFICAS	
ZONA DE PROTECCION	
SERVIDUMBRE	