



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20241610053281

Bogotá D.C., 09 OCT 2024

Señora:

FRANCOISE HENRIETTE BEJEAN BROCHIER (P.A 751.442.892 de Francia)
Predio denominado "LOTE SEGUNDO (2)" (según Folio de Matricula Inmobiliaria)
Predio denominado "LOTE SEGUNDO (2) MURO" (según Escritura Pública)
Vereda Bosachoque (según Folio de Matricula Inmobiliaria y Norma de Uso de Suelo)
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 Oferta Formal de Compra No. 20241610045911 del 12 de septiembre de 2024. Predio TCBG-5-282.

Respetada señora:

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 12 de septiembre de 2024 expidió la Oferta Formal de Compra No. 20241610045911 por medio de la cual se dispone la adquisición de un Predio denominado "LOTE SEGUNDO (2)" (según Folio de Matricula Inmobiliaria) - "LOTE SEGUNDO (2) MURO" (según Escritura Pública), Vereda Bosachoque (según Folio de Matricula Inmobiliaria y Norma de Uso de Suelo), Municipio de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, localizado en las abscisas: Abscisa inicial: K004+182,83 D – Abscisa final: K004+190,58 D; localizado en el margen Derecho; identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 157-84610 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Cedula Catastral No. 252900002000000060745000000000, cuyo titular del predio es la señora: **FRANCOISE HENRIETTE BEJEAN BROCHIER**, (P.A 751.442.892 de Francia).



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20241610053281

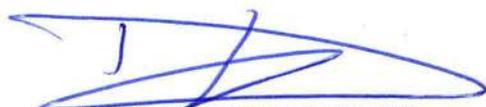
Que el día 16 del mes de septiembre del año 2024, se envió al predio la citación con radicado No. 20241610045921, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a través de la ventanilla externa, la cual certificó que
Recibido= Jaime Andres Oj, identificación No. 1096032480

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 16 de septiembre de 2024 hasta su fecha de desfijación el día 20 de septiembre 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 la señora **FRANCOISE HENRIETTE BEJEAN BROCHIER**, (P.A 751.442.892 de Francia); 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. 20241610045911

Bogotá D.C., **12 SEP 2024**

Señora:

FRANCOISE HENRIETTE BEJEAN BROCHIER (P.A 751.442.892 de Francia)
Predio denominado "LOTE SEGUNDO (2)" (según Folio de Matricula Inmobiliaria)
Predio denominado "LOTE SEGUNDO (2) MURO" (según Escritura Pública)
Vereda Bosachoque (según Folio de Matricula Inmobiliaria y Norma de Uso de Suelo)
Municipio de Fusagasugá
Departamento de Cundinamarca

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

ASUNTO: Oficio por el cual se presenta la **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de un predio junto con sus construcciones anexas, cultivos y especies ubicados en las siguientes abscisas inicial: Abscisa inicial: K004+182,83 D – Abscisa final: K004+190,58 D; localizado en el margen Derecho del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT**, unidad Funcional 5, a segregarse del Predio denominado "LOTE SEGUNDO (2)" (según Folio de Matricula Inmobiliaria) - "LOTE SEGUNDO (2) MURO" (según Escritura Pública), Vereda Bosachoque (según Folio de Matricula Inmobiliaria y Norma de Uso de Suelo), Municipio de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **2529000020000006074500000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-84610** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-5-282**.

Respetada señora:

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

De acuerdo con el mencionado Contrato de Concesión y con fundamento en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-** ha delegado a **VÍA 40 EXPRESS**



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20241610045911

S.A.S., la totalidad del proceso de adquisición predial de los inmuebles necesarios para la ejecución del mencionado Proyecto Vial.

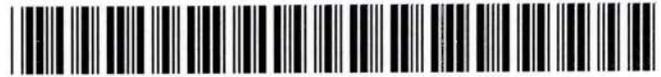
En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere por motivos de utilidad pública y de conformidad al artículo 58 de la ley 388 de 1997, el predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. **TCBG-5-282**, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado "LOTE SEGUNDO (2)" (según Folio de Matricula Inmobiliaria) - "LOTE SEGUNDO (2) MURO" (según Escritura Pública), Vereda Bosachoque (según Folio de Matricula Inmobiliaria y Norma de Uso de Suelo), Municipio de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **252900002000000060745000000000**, Matricula Inmobiliaria No. **157-84610** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. Dicho predio cuenta con un área requerida de **CIEN COMA OCHENTA METROS CUADRADOS (100,80 M²)**, junto con sus construcciones anexas, cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.** el 22 de **DICIEMBRE** de 2023, por la suma de: **VEINTITRÉS MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$23.699.833,00)**. Correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones anexas, cultivos y especies presentes en el predio objeto de la presente oferta formal de compra, así:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,0100800	\$ 1.410.000.000	\$ 14.212.800
TOTAL TERRENO				\$ 14.212.800
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m	10,58	\$ 781.200	\$ 8.265.096
M2	m2	3,49	\$ 335.700	\$ 1.171.593
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 9.436.689
CULTIVOS Y ESPECIES				
Pastos Naturales	m2	92,06	\$ 270	\$ 24.856
Yarumo (D=0,10 – 0,20 m)	un	1	\$ 4.248	\$ 4.248
Junco (D=0,10 – 0,20 m)	un	5	\$ 4.248	\$ 21.240
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 50.344
TOTAL AVALUO				\$ 23.699.833

TOTAL AVALUÓ: VEINTITRÉS MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 23.699.833,00).
 Bogotá, D.C., 22 de diciembre de 2023.

Nos permitimos informarle que el Avalúo Comercial Corporativo mediante el cual se obtiene el valor de adquisición, se elaboró con fundamento en lo consagrado en el Decreto 422 de 2000, y en desarrollo de



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20241610045911

los métodos valuatorios previstos por la Resolución 620 de 2008, el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998, los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 del 26 de diciembre de 2014. El mismo, tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación del mismo, según lo dispuesto en el parágrafo 2° del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la ley 1882 de 2018, a partir de la notificación de la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual el propietario tendrá un término de **quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad**, bien sea aceptándola o rechazándola, con ocasión de lo cual deberá manifestarlo al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse al número telefónico 3228348630 o a los correos electrónicos correspondencia@consorcioruta40.com y jpobregon@consorcioruta40.com.

Por otra parte, el Artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el Artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, que fue modificado por el Artículo 10° de la Ley 1882 de 2018, indica que será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

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

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

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

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20241610045911

Que sobre el inmueble objeto de adquisición recae la siguiente Medida Cautelar, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No.157-84610 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá:

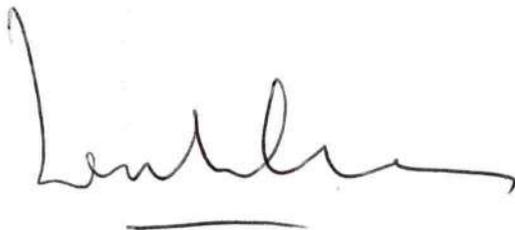
- Medida Cautelar, consistente en un EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA, Oficio No. 329033 del 07 de septiembre de 2023, emitido por el Municipio de Fusagasugá, debidamente registrada en la anotación No. 004.

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

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

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-5-282, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C, el 22 de diciembre de 2023**, copia del plano predial del predio a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Atentamente.



LAURENT CAVROIS

Gerente General

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

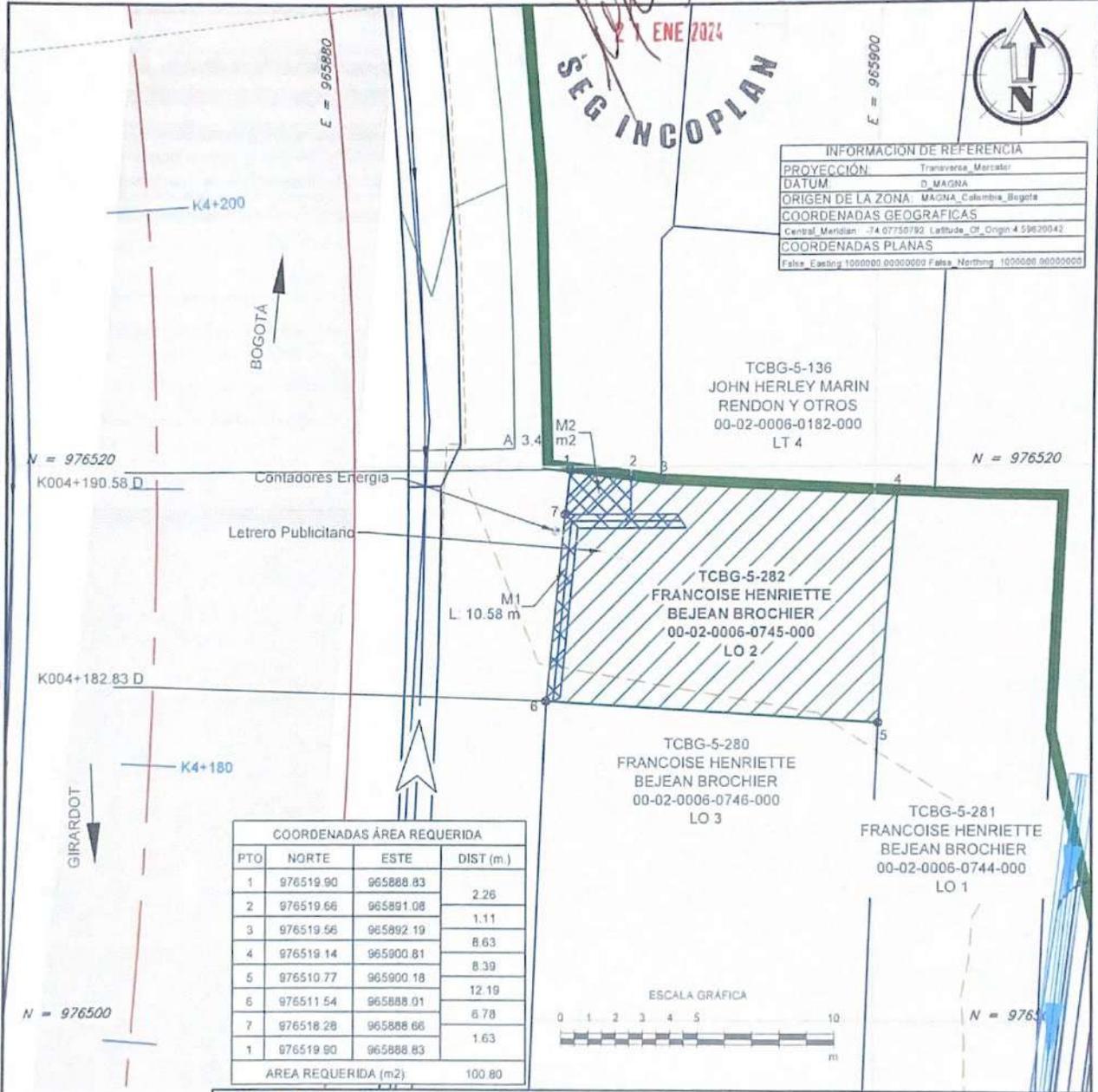
[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

 	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-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	5																																								
CONTRATO No.:	APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016		SECTOR O TRAMO	CUCHARAL-PUENTE RIO BLANCO																																								
PREDIO No.:	TCBG-5-282		MARGEN	Derecha																																								
ABSC. INICIAL	K 004+182,83		LONGITUD EFECTIVA	7,75																																								
ABSC. FINAL	K 004+190,58																																											
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO		PASAPORTE	751442892 de Francia	MATRÍCULA INMOBILIARIA																																								
FRANCOISE HENRIETTE BEJEAN BROCHIER		DIRECCION / EMAIL	3183535603/3006646721	157-84610																																								
		DIRECCION DEL PREDIO	LD 2	CEDULA CATASTRAL																																								
				252900020000006074500000000																																								
VEREDA/BARRIO:	MANGA DEL CHARCO	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	COLINDANTES																																								
MUNICIPIO:	FUSAGASUGA		NORTE	DERECHO DE VIA (M) 1-3) JOHN HERLEY MARIN BENDON Y OTROS (M) 3-4)																																								
DPTO.:	CUNDINAMARCA	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	LOTE	FRANCOISE HENRIETTE BEJEAN BROCHIER (M) 5-6)																																								
			ORIENTE	FRANCOISE HENRIETTE BEJEAN BROCHIER (M) 4-5)																																								
Predio requerido para:	ESTABILIZACIÓN DE TALUD	TOPOGRAFIA	8-25% Ondulada	OCIDENTE																																								
				VIA BOGOTÁ - GIRARDOT (M) 6-1)																																								
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES		ITEM DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES		CANTIDAD UNID																																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>DESCRIPCION</th> <th>CANT</th> <th>DENS</th> <th>UN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Pastos Naturales</td> <td>82,06</td> <td></td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>Fanango (Dhd) 10 - (0,30 m)</td> <td>3</td> <td></td> <td>Un</td> </tr> <tr> <td>Juncos (Dhd) 10 - (0,30 m)</td> <td>3</td> <td></td> <td>Un</td> </tr> </tbody> </table>		DESCRIPCION	CANT	DENS	UN	Pastos Naturales	82,06		m ²	Fanango (Dhd) 10 - (0,30 m)	3		Un	Juncos (Dhd) 10 - (0,30 m)	3		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></td> <td></td> <td>0</td> <td>M2</td> </tr> <tr> <td colspan="4">TOTAL AREA CONSTRUIDA</td> </tr> <tr> <td colspan="4">DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>M1. Muro de contención en piedra tallada superpuesta con mortero de 2,50 m de altura aproximadamente y 0,50 m de grosor aproximadamente. Cementación de 1,00m de profundidad aproximadamente en concreto, piedra cortada y vigas de amarre de refuerzo.</td> <td>10,58</td> <td>m</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>M2. Escaleras de paso en ladrillo y cemento de ancho irregular de 10 pedruzcos, pasos de 0,25 m y contrapisos de 0,17m, cuenta con un borde lateral en ladrillo a la vista de altura irregular.</td> <td>3,49</td> <td>m²</td> </tr> </tbody> </table>		ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID			0	M2	TOTAL AREA CONSTRUIDA				DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS				1	M1. Muro de contención en piedra tallada superpuesta con mortero de 2,50 m de altura aproximadamente y 0,50 m de grosor aproximadamente. Cementación de 1,00m de profundidad aproximadamente en concreto, piedra cortada y vigas de amarre de refuerzo.	10,58	m	2	M2. Escaleras de paso en ladrillo y cemento de ancho irregular de 10 pedruzcos, pasos de 0,25 m y contrapisos de 0,17m, cuenta con un borde lateral en ladrillo a la vista de altura irregular.	3,49	m ²	
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN																																									
Pastos Naturales	82,06		m ²																																									
Fanango (Dhd) 10 - (0,30 m)	3		Un																																									
Juncos (Dhd) 10 - (0,30 m)	3		Un																																									
ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID																																									
		0	M2																																									
TOTAL AREA CONSTRUIDA																																												
DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS																																												
1	M1. Muro de contención en piedra tallada superpuesta con mortero de 2,50 m de altura aproximadamente y 0,50 m de grosor aproximadamente. Cementación de 1,00m de profundidad aproximadamente en concreto, piedra cortada y vigas de amarre de refuerzo.	10,58	m																																									
2	M2. Escaleras de paso en ladrillo y cemento de ancho irregular de 10 pedruzcos, pasos de 0,25 m y contrapisos de 0,17m, cuenta con un borde lateral en ladrillo a la vista de altura irregular.	3,49	m ²																																									
		Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, y/o reubicación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público? <input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No		SI/NO																																								
		Tiene el inmueble el reglamento de Propiedad Horizontal: Ley 679 DE 2001?		NO																																								
		Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?		NO																																								
		Aplica informe de análisis de Área Remanente?		NO																																								
		De acuerdo al estado de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?		N/A																																								
FECHA DE ELABORACIÓN:	30/11/2024	AREA TOTAL TERRENO	100,80	m ²																																								
Elaboró:	JUAN CAMILO ESPINOSA BUENAVENTURA M.P. 09339-0504055 CND	AREA REQUERIDA	100,80	m ²																																								
		AREA REMANENTE	0,00	m ²																																								
		AREA SOBRANTE	0,00	m ²																																								
		AREA TOTAL REQUERIDA	100,80	m ²																																								
Revisó y Aprobó:	Ing. Camilo Andrés Castillo Díaz M.P. 21227-118119 CND	OBSERVACIONES:																																										
		1. El área total del predio es tomada con base a la escritura pública 1254 del 20 de agosto de 1999 de la notaría segunda de Fusagasugá. Los linderos fueron tomados de la mencionada escritura ajustados a la realidad física del predio.																																										
		2. En el campo dirección/Email se aporta el número de los poseedores del predio el señor Andrés Castaño y el señor Fabián Cáceres, dueño y representante legal sufierte (Criadero La Cumbre YI S.A.S) respectivamente del predio vecino TCBG-5-135, ya que en el proceso del levantamiento de la ficha no se pudo tener contacto de la propietaria.																																										
		3. El predio objeto de estudio hace parte de los folios segregados a partir de la subdivisión material de 3 lotes del predio de mayor extensión con PM 157-51040, protocolizados en la escritura pública 1254 del 20 de agosto de 1999 de la notaría segunda de Fusagasugá, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria 157-84610 en la anotación No. 01.																																										
		4. La dirección del predio es tomada del certificado catastral emitido por el municipio de Fusagasugá Geógrafos catastrales Multiprofesionales.																																										
		5. De conformidad con el Acuerdo 100-03-10 de fecha 18 de octubre de 2011 "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN GENERAL Y AJUSTE DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGA - CUNDINAMARCA" y su cartografía adjunta, el área requerida del predio se encuentra en una clasificación del suelo RURAL en la vereda MANGA DEL CHARCO del municipio de FUSAGASUGA (CUNDINAMARCA).																																										
		6. Del total del área requerida, 8,74 m ² corresponden a construcciones anexas y 92,06 m ² a pastos naturales y especes.																																										
		7. De conformidad con lo identificado en la visita de campo en el predio no se ejerce ninguna actividad económica que pueda verse afectada por el área de requerimiento.																																										
		8. En el área requerida del predio no se evidencian acometidas de servicios públicos, sin embargo, en la cara frontal del muro M1 fuera del lindero del predio en estudio, se encuentra un poste de energía y unos contadores de energía, estos cajas de energía según identificación de la visita de campo pertenecen a la red domiciliaria del predio colindante Norte TCBG-5-136 (Restaurante Rincon Argentino), el cual, una vez delimitados los linderos con la información jurídica, catastral y levantada in campo se encuentra desafectado.																																										
		9. Adosado al poste de energía y sobre el muro M1, se encuentra un letrero publicitario en altura soportado con unos tubos de acero, el cual, pertenece al predio colindante Norte TCBG-5-136 (Restaurante Rincon Argentino).																																										
		10. La diferencia de área presentada jurídica vs catastral se debe a que la Agencia Catastral de Cundinamarca, aproxima los decimales de las áreas, por tanto, no aplica elaborar informe de confrontación de áreas.																																										
		11. Se conserva parcialmente el registro fotográfico del anterior insumo debido a que las condiciones del predio no han cambiado desde la última vez identificado.																																										

ANTECEDENTES
 21 ENE 2024
 SEG INCOPLAN



INFORMACION DE REFERENCIA	
PROYECCION	Transversa, Mercator
DATUM	D. MAGNA
ORIGEN DE LA ZONA	MAGNA, Colombia, Bogota
COORDENADAS GEOGRAFICAS	
Central Meridian	-74.07750792
Latitude Of Origin	4.59620042
COORDENADAS PLANAS	
Falso Easting	1000000.00000000
Falso Northing	1000000.00000000



COORDENADAS AREA REQUERIDA			
PTO	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	976519.90	965888.83	2.26
2	976519.66	965891.08	1.11
3	976519.56	965892.19	8.63
4	976519.14	965900.81	8.39
5	976510.77	965900.18	12.19
6	976511.54	965888.01	6.78
7	976518.28	965888.66	1.63
1	976519.90	965888.83	
AREA REQUERIDA (m2)			100.80



Agencia Nacional de Infraestructura

PLANO PREDIAL

GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

CÓDIGO	GCSP-F-307	VERSION	001	FECHA	09/08/2022
<p>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</p>			<p>REVISÓ: OSCAR FABIAN BAUTISTA ORTIZ APROBÓ: CAMILO ANDRÉS CASTILLO DIAZ</p>		
<p>ELABORÓ: JUAN CAMILO ESPINOSA BUENAVENTURA</p>		<p>PROPIETARIO: FRANCOISE HENRIETTE BEJEAN BROCHIER</p>			
<p>SEB</p>		<p>via4000</p>			
<p>LABORÓ: JUAN CAMILO ESPINOSA BUENAVENTURA</p>		<p>PROPIETARIO: FRANCOISE HENRIETTE BEJEAN BROCHIER</p>			
<p>SEB</p>		<p>via4000</p>			

CONVENIONES ESPECIFICAS

ZONA DE PROTECCION

SERVADUMBRE

CUADRO DE AREAS (M2)				
AREA REQUERIDA	AREA TOTAL	AREA CONST	AREA SOBR	AREA REMAN
100.80 M2	100.80 M2	0.00 M2	0.00 M2	0.00 M2

FECHA ELAB: 24/11/2023

ESCALA: 1:200

UNIDAD FUNCIONAL: 5

PLANO: 1 de 1

NUMERO PREDIAL NACIONAL: 2529000020000000607450000000

FECHA PREDIAL: TCBG-5-282

	CERTIFICADO CATASTRAL BÁSICO TIPO 1	Código: FO-POT-036
	PLANIFICACIÓN INTEGRAL DEL TERRITORIO	Versión: 3
		Fecha de Aprobación: 02/06/2021
		Página 1 de 2
Elaboró: Profesional Universitario	Revisó: Director de Ordenamiento Territorial y Gestión Catastral	Aprobó: Comité de Calidad

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No. 02 del 2000, Ley 952 de 2005 (Antitrámites), artículo 6, parágrafo 3.

CERTIFICADO No.:GCM-012023-10945
FECHA DE EXPEDICIÓN: 05/12/2023

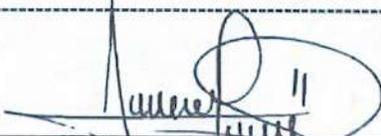
EL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ
GESTOR CATASTRAL MULTIPROPÓSITO
(Habilitado mediante Resolución 765 de 2020 IGAC)

CERTIFICA

Que el siguiente predio se encuentra inscrito en la base de datos catastral del Municipio de Fusagasugá:

INFORMACIÓN FÍSICA		INFORMACIÓN ECONÓMICA	
DEPARTAMENTO: 25-CUNDINAMARCA MUNICIPIO: 290-FUSAGASUGÁ NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 25290000200000006074500000000 CÓDIGO HOMOLOGADO: BAF0007SHTB NUPRE: BAF0007SHTB DIRECCIÓN: Lo 2 MATRÍCULA INMOBILIARIA: 157-84610 ÁREA DE TERRENO (m ²): 101 ÁREA CONSTRUIDA (m ²): 0		AVALÚO: \$ 5151000	
INFORMACIÓN JURÍDICA			
NUMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DEL PROPIETARIO	TIPO DE DOCUMENTO	NUMERO DE DOCUMENTO
1	BEJEAN BROCHIER FRANCOISE HENRIET	P	751442892
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
TOTAL DE PROPIETARIOS: 1			

El presente certificado se expide para **JUZGADOS O ENTIDADES.**


ANGIE NATALIA LADINO LOPEZ

	CERTIFICADO CATASTRAL BÁSICO TIPO 1	Código: FO-POT-036
	PLANIFICACIÓN INTEGRAL DEL TERRITORIO	Versión: 3
		Fecha de Aprobación: 02/06/2021
Elaboró: Profesional Universitario	Revisó: Director de Ordenamiento Territorial y Gestión Catastral	Aprobó: Comité de Calidad

DIRECTORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y GESTIÓN CATASTRAL

GESTIÓN DOCUMENTAL:

Original Destinatario

Elaboró: Sebastian Cubillos Hortua- Contratista

NOTA:

- La información expedida en los certificados no acredita prueba para establecer actos constitutivos de posesión, ni sanea los vicios de que adolezca la titulación.
- La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de que adolezca la titulación presentada o la posesión del interesado, y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio. (Art. 29 Resolución 1149 de 2021 emitida por el IGAC).
- Los datos personales contenidos en el presente documento serán tratados conforme a los principios y deberes definidos en la Ley 1581 de 2012 y demás normas que traten y regulen esta materia.
- El presente Certificado fue emitido en formato digital conforme a la información alfanumérica consignada en el Sistema de Información Catastral del Gestor Catastral de Fusagasugá.
- La base de datos del Gestor Catastral de Fusagasugá no incluye información de los catastros diferentes al municipio de Fusagasugá.
- Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: atencioncatastro@fusagasugacundinamarca.gov.co
- GCM-012023-10945



CURADURÍA URBANA 1

César Augusto Aguilera Sierra
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

FECHA DE EXPEDICIÓN:	RADICADO:
29-NOV-2023	23101127

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	00-02-0006-0745-000	Nombre	CONSORCIO RUTA 40
Matrícula Inmobiliaria	157-84610	Documento de Identificación	901019138-1
Vereda	BOSACHOQUE	Referencia Recibo de pago:	42541836003862-83
Dirección	Lo 2		

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

ÁREAS DE RESTAURACIÓN ECOLÓGICA POMCA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Rural	DESCRIPCIÓN: Son aquellas áreas del Cerro Fusacatán y la vereda Los Robles donde su objetivo principal es la restauración y conservación de los recursos hídricos superficiales y subterráneos, así como la protección las coberturas naturales presentes en las zonas consi
USO PRINCIPAL: Recuperación y conservación de los cuerpos de agua y sus recursos conexos.	USO COMPATIBLE: Recreación pasiva o contemplativa. Ecoturismo y etnoturismo. Restauración y rehabilitación ecológica. Investigación de la biodiversidad y sus servicios ecosistémicos. Investigación científica y monitoreo. Infraestructura para educación ambiental. Reforestación con especies nativas acordes al bioclima de la zona. Sistemas de Alerta Temprana.
USO CONDICIONADO Y/O RESTRINGIDO: Agroforestería, silvoagricultura, silvicultura, piscicultura. Aprovechamiento de productos forestales no maderables. Captación de aguas. Obras de adecuación para la mitigación de amenazas naturales. Infraestructura básica para el establecimiento de usos principales,	USO PROHIBIDO: Agropecuario mecanizado, recreación masiva, parcelaciones con fines de construcción de vivienda campestre, minería y extracción de materiales de construcción. Los demás no previstos como principales, compatibles o condicionados.



CURADURÍA URBANA 1

César Augusto Aguilera Sierra
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

compatibles y condicionados. Deportes de aventura. Infraestructura requerida para actividades de monitoreo hidrometeorológico, ambiental (calidad de agua, suelo, aire). Infraestructura para servicios públicos (exceptuando infraestructuras asociadas a la Gestión Integral de Residuos Sólidos)

CONDICIONAMIENTOS

1. Para el aprovechamiento de productos forestales maderables y no maderables se deberá tramitar el respectivo permiso de aprovechamiento forestal.
2. Se deberá promover la disminución en el uso de agroquímicos para el desarrollo de actividades agropecuarias, para lo cual se tendrá que contar con asistencia técnica de la Secretaría de Agricultura y Ambiente o quien haga sus veces.
3. Para realizar la reforestación de estas zonas se deberán utilizar especies nativas.
4. **Recreación Pasiva**
"Se entiende por recreación pasiva el conjunto de acciones y medidas dirigidas al ejercicio de actividades contemplativas, que tienen como fin el disfrute escénico y la salud física y mental, para las cuales tan solo se requieren instalaciones mínimas".
Se deberá cumplir con la siguiente normativa:
 - a. Los senderos ecológicos tienen uso peatonal y fines de educación ambiental y recreación pasiva. Pueden ser hechos en materiales como tierra, gravilla, troncos de madera, piedra, adoquín ecológico; también pueden ser elevados en madera para que no impacten el área. Dichos materiales deberán permitir la infiltración y escorrentía natural del agua.
 - b. La recreación pasiva se puede adelantar a través de caminatas y jornadas ecológicas y no implica el establecimiento de instalaciones que afecte las áreas de las zonas de preservación y/ o de restauración.
 - c. El interesado en realizar actividades de recreación pasiva debe presentar el correspondiente estudio de capacidad de carga para realizar esta actividad a la Secretaría de Agricultura y Ambiente o la que haga sus veces.
 - d. La recreación pasiva no conlleva la construcción de infraestructura orientada a la concentración de público.
5. No se permite generar discontinuidades en la cobertura vegetal nativa, ni fragmentación del hábitat de la fauna nativa.
6. No se permite afectar zonas de ronda hídrica u otras que presenten fragilidad o importancia ecosistémica.
13. **Ecoturismo y etnoturismo**
 - 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. 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" Son pautas para el desarrollo del ecoturismo, 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 irruman 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.

OTRAS

SISTEMA DE EQUIPAMIENTO RURAL

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

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.

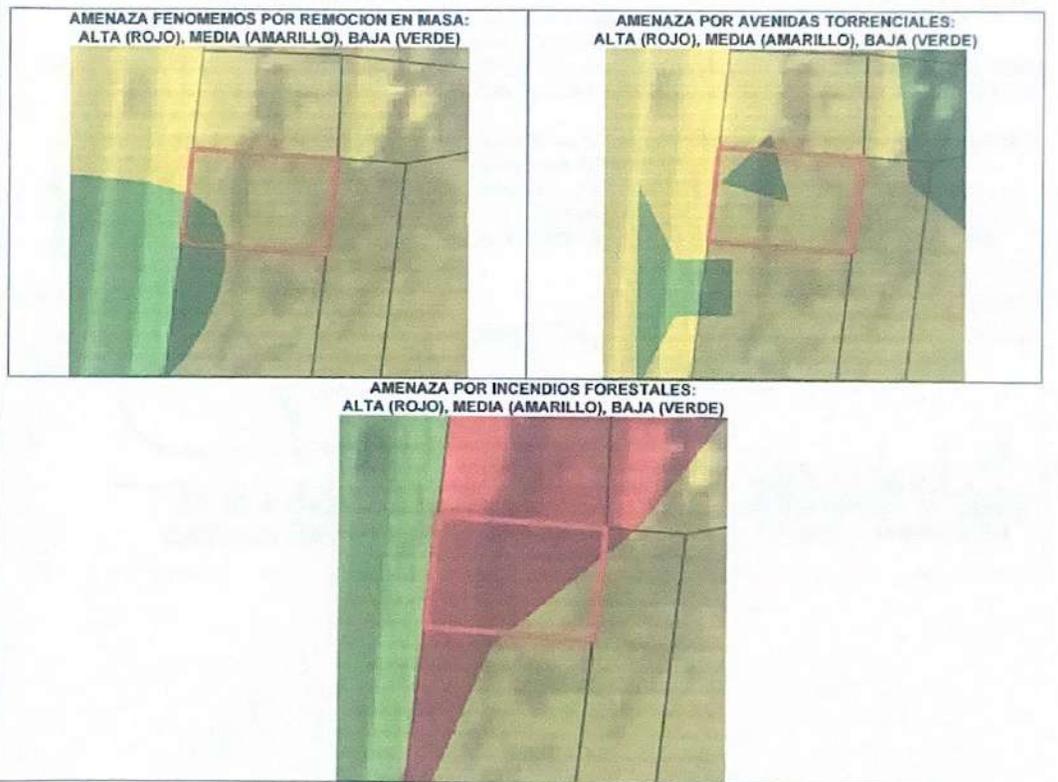
Está conformado por la Vía nacional o Vía 40 que permite la interconexión con la capital y los departamentos del sur del país, la cual bordea al municipio por la zona Occidental con una longitud de 34,8 kilómetros. Para esta vía, se plantea el perfil PVR-01 el cual contempla una faja de retiro obligatorio 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.

OTRAS AFECTACIONES:





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

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-5-282

CLASE DE INMUEBLE: RURAL- LOTE DE TERRENO

DIRECCIÓN: LO 2

VEREDA: MANGA DEL CHARCO

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., DICIEMBRE 22 DE 2023

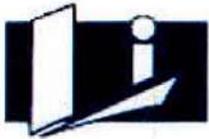


TABLA DE CONTENIDO

1.	INFORMACIÓN GENERAL.....	4
1.1.	SOLICITANTE.....	4
1.2.	TIPO DE INMUEBLE.....	4
1.3.	TIPO DE AVALÚO.....	4
1.4.	DEPARTAMENTO.....	4
1.5.	MUNICIPIO.....	4
1.6.	VEREDA O CORREGIMIENTO.....	4
1.7.	DIRECCIÓN DEL INMUEBLE.....	4
1.8.	ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA.....	4
1.9.	USO ACTUAL DEL INMUEBLE.....	4
1.10.	USO POR NORMA.....	4
1.11.	INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO.....	4
1.12.	FECHA DE VISITA AL PREDIO.....	4
1.13.	FECHA DE INFORME DE AVALÚO.....	4
2.	DOCUMENTOS CONSULTADOS.....	5
3.	INFORMACIÓN JURÍDICA.....	5
3.1.	PROPIETARIOS.....	5
3.2.	TÍTULO DE ADQUISICIÓN.....	5
3.3.	MATRÍCULA INMOBILIARIA.....	5
3.4.	OBSERVACIONES JURÍDICAS.....	5
4.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR.....	6
4.1.	DELIMITACIÓN DEL SECTOR.....	6
4.2.	ACTIVIDAD PREDOMINANTE.....	6
4.3.	TOPOGRAFÍA.....	6
4.4.	CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS.....	6
4.5.	CONDICIONES AGROLÓGICAS.....	7
4.6.	SERVICIOS PÚBLICOS.....	7
4.7.	SERVICIOS COMUNALES.....	7
4.8.	VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE.....	7
5.	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.....	7
6.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE.....	9
6.1.	UBICACIÓN.....	9
6.2.	ÁREA DEL TERRENO.....	10
6.3.	LINDEROS.....	10
6.4.	VÍAS DE ACCESO AL PREDIO.....	10
6.5.	SERVICIOS PÚBLICOS:.....	10
6.6.	UNIDADES FISIAGRÁFICAS.....	10
6.7.	ÁREAS CONSTRUIDAS.....	10
6.8.	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS.....	¡Error! Marcador no definido.
6.9.	ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES.....	¡Error! Marcador no definido.
6.10.	CULTIVOS ESPECIES.....	12
7.	MÉTODO DE AVALÚO.....	12
8.	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA.....	13
8.1.	RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS.....	13
8.2.	DEPURACIÓN DEL MERCADO.....	13
9.	INVESTIGACIÓN DIRECTA.....	13
9.1.	PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS.....	13



10.	CÁLCULOS VALOR TERRENO	14
10.1.	PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN).....	14
10.2.	ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE.....	15
10.3.	SERVIDUMBRES.....	15
10.4.	ZONAS DE PROTECCIÓN.....	15
11.	CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES	15
11.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN	15
11.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI.....	16
12.	CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES	16
12.1.	SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES.....	16
13.	CONSIDERACIONES GENERALES	17
14.	RESULTADO DE AVALÚO	18
15.	DOCUMENTOS ANEXOS.....	19



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. **MARCO JURIDICO:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Decreto 1170 de 2015, Decreto 2181 de 2006, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución 898 de 2014 Resolución 1044 de 2014, Resolución IGAC 316 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos comercial.
- 1.5. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.6. **MUNICIPIO:** Fusagasugá.
- 1.7. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** Manga del charco.
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Lo 2
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K004+182,83 D y abscisa final K004+190,58 D.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del inmueble se encontró que el predio tiene como uso lote.
- 1.11. **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 el suelo rural y su uso por norma ÁREAS DE RESTAURACIÓN ECOLÓGICA POMCA.
- 1.12. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

4

Cedula. Catastral actual	25-290-00-02-00-00-0006-0745-0-00-00-0000
Área de terreno	0 Ha 101,0 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	0,00 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2023	\$ 5.151.000

Fuente: Certificado catastral.

- 1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 18 de octubre de 2023.
- 1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 22 de diciembre de 2023.



2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Ficha Predial del predio TCBG-5-282 expedido el 24/11/2023.
- Certificado Uso del Suelo, expedido por la Curaduría Urbana 1 el 29/11/2023.
- Estudio de Títulos del predio TCBG-5-282, expedido el 24/11/2023.
- Certificado Catastral, 2023.
- Títulos de Adquisición.
- Folio de matrícula inmobiliaria 157-84610 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

Propietarios	Identificación	%
FRANCOISE HENRIETTE BEJEAN BROCHIER	P.A. 751.442.892 de Francia	100

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Escritura Pública Nro. 1254 del 20 de agosto de 1999, aclarada mediante Escritura Pública Nro. 1350 del 06 de septiembre de 1999, otorgadas en la Notaría Segunda del Círculo de Fusagasugá.

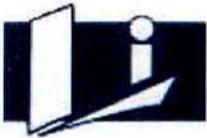
5

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 157-84610 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 157-84610 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, y los títulos de adquisición analizados, se determinó que el predio objeto de estudio se encuentra libre de gravámenes, medidas cautelares, limitaciones de dominio, tales como, hipotecas, servidumbres y falsa tradición, entre otros.

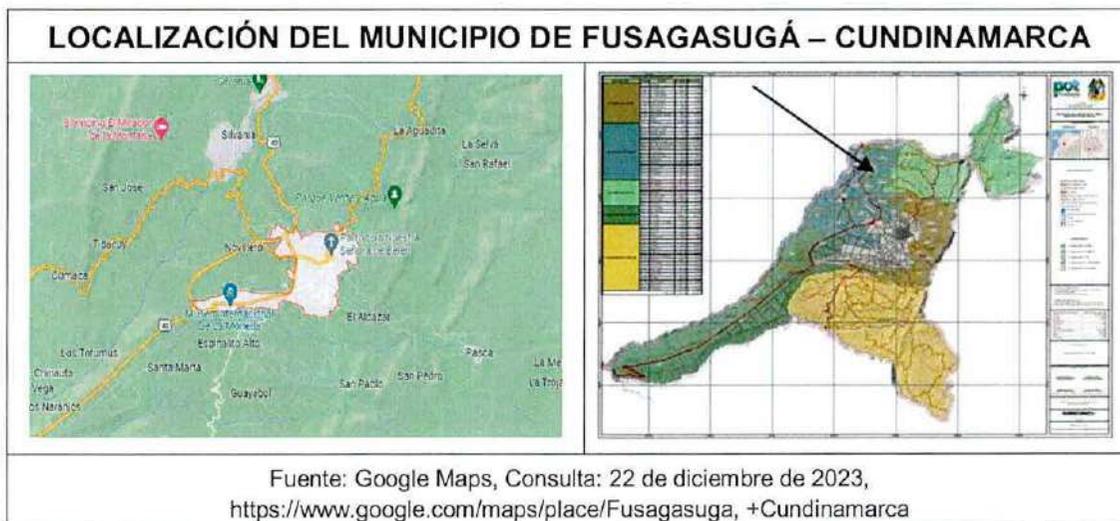
Fuente: Estudio de títulos TCBG-5-282

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



4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: La vereda Manga del Charco, en donde se ubica el predio objeto de avalúo, se encuentra al noroeste del perímetro urbano del municipio de Fusagasugá, y delimita de la siguiente manera: al norte con la vereda Usatama centro y Usatama baja de Fusagasugá; al oriente con la vereda San José de Piamonte del mismo municipio; al sur con las veredas Bosachoque centro y Bosachoque del municipio de Fusagasugá; al occidente con el centro poblado La Cascada.¹



4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE: Económicamente el sector depende principalmente del comercio localizado a lo largo del corredor de servicios, al igual que el desarrollo del sector turístico.

4.3. TOPOGRAFÍA: La superficie del sector es de topografía ondulada (8-25%).

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

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

² Ibid.



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

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MQTd	Templado Húmedo	Rocas sedimentarias arenosas y limoarcillosas	Humic Dystrudepts, Typic Udorthents	Suelos superficiales, bien drenado y con fertilidad baja.	Baja a Media

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 noroccidente del municipio, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, al predio se puede acceder en servicio particular, publico individual (taxi) y/o mototaxi y público colectivo (rutas intermunicipales), a cualquier hora prestados desde el centro del municipio, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 5 minutos.

7

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 conformidad con el 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 ÁREAS DE RESTAURACIÓN ECOLÓGICA POMCA.

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



USOS ÁREAS DE RESTAURACIÓN ECOLÓGICA POMCA.

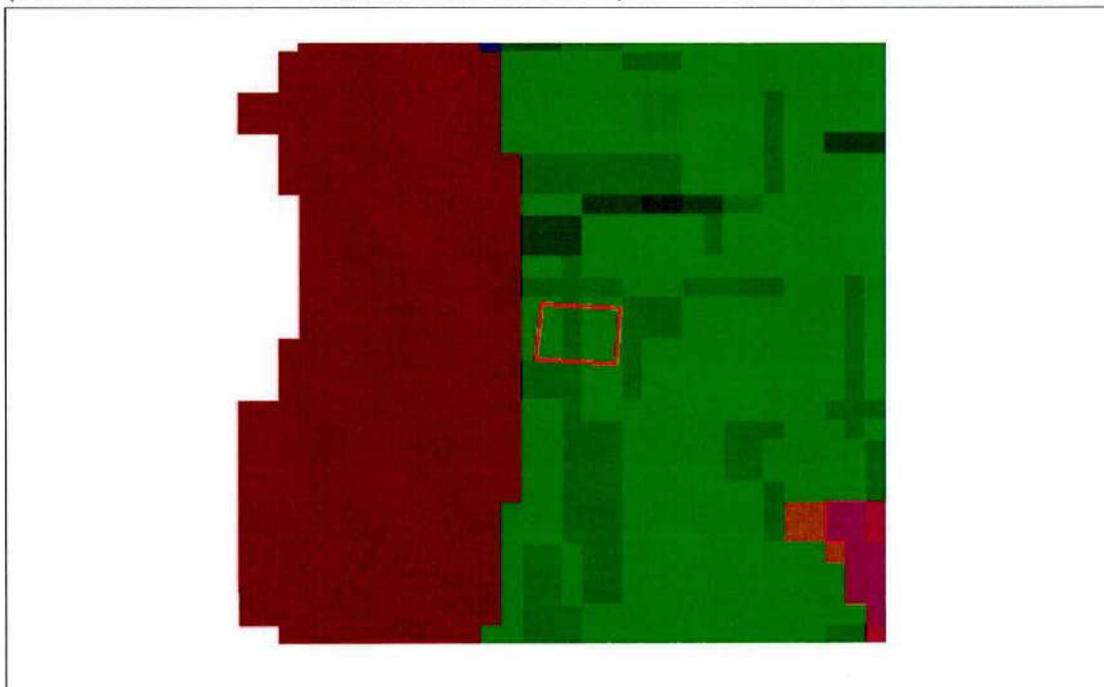
Uso principal: recuperación y conservación de los cuerpos de agua y sus recursos conexos.

Usos compatibles: Recreación pasiva o contemplativa. Ecoturismo y etnoturismo. Restauración y rehabilitación ecológica. Investigación científica y monitoreo. Infraestructura para educación ambiental. Reforestación con especies nativas acordes al bioclima de la zona. Sistemas de Alerta Temprana.

Uso condicionado y/o restringido: Agroforestería, silvoagricultura, silvicultura, piscicultura. Aprovechamiento de productos forestales no maderables, captación de aguas, obras de adecuación para la mitigación de amenazas naturales, infraestructura requerida para actividades de monitoreo hidrometeorológico, ambiental (Calidad de agua, suelo, aire). Infraestructura para servicios públicos (exceptuando infraestructuras asociadas a la Gestión Integral de Residuos Sólidos).

Uso prohibido: Agropecuario mecanizado, recreación masiva, parcelaciones con fines de construcción de vivienda campestre, minería y extracción de materiales de construcción. Los demás no previstos como principales, compatibles o condicionados.

(Ver anexo 15.2 – Certificación uso del suelo).





USO	SIMBOLOGÍA	ÁREA (Has)	PORCENTAJE
Áreas forestales protectoras		2289,28	11,83%
Áreas de restauración y rehabilitación		460,71	2,38%
Áreas forestales protectoras - productoras		378,64	1,96%
Áreas de uso sostenible		312,87	1,62%
Áreas complementarias para la conservación POMCA		260,10	1,34%
Áreas de restauración ecológica POMCA		2816,63	14,55%

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

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. **UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado en la vereda Manga del charco, el cual se encuentra aproximadamente a 5,10 Km del perímetro urbano del Municipio de Fusagasugá – Cundinamarca y se accede por la carretera Nacional de Girardot - Bogotá.

9



Fuente: Google Earth, Consulta: 22 de diciembre de 2023.



PREDIO TCBG-5-282

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	100,80 m ²
ÁREA REQUERIDA:	100,80 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	0,00 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	100,80 m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-5-282.

6.3. **LINDEROS:** Los linderos específicos del predio y del área de adquisición se relacionan a continuación:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	3,37/8,63 m	DERECHO DE VÍA (MJ 1-3) / JOHN HERLEY MARIN RENDON Y OTROS (Mj 3-4)
ORIENTE	8,39 m	FRANCOISE HENRIETTE BEJEAN BROCHIER (Mj 4-5)
SUR	12,19 m	FRANCOISE HENRIETTE BEJEAN BROCHIER (Mj 5-6)
OCCIDENTE	8,40 m	VÍA BOGOTÁ - GIRARDOT (Mj 6-1)

Fuente: Ficha predial TCBG-5-282.

6.4. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por la vía Nacional 40 Girardot-Bogotá esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con doble calzada en cada sentido.

10

6.5. **SERVICIOS PÚBLICOS:** En la ficha predial se hace la anotación que no se evidencian acometidas de servicios públicos básicos en el área requerida. Ver observaciones ficha predial TCBG-5-282.

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

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 100,80 m² Correspondiente a suelos con unidad climática Templado Húmedo, con topografía ondulada (8-25%), el uso actual corresponde a lote, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a ÁREAS DE RESTAURACIÓN ECOLÓGICA POMCA.

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 anexos:

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD APROXIMADA EN AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Muro de contención en piedra tallada superpuesta con mortero de 2,50 m de altura aproximadamente y 0,50 m de grosor aproximadamente. Cimentación de 1.00m de profundidad aproximadamente en concreto, piedra cortada y vigas de amarre de refuerzo.	10,58	m	15	Regular	100
M2: Escaleras de paso en ladrillo y cemento de ancho irregular de 10 peldaños, pasos de 0.25 m y contrapasos de 0.17 m, cuenta con un borde lateral en ladrillo a la vista de altura irregular.	3.49	m ²	9	Regular	100

11



- 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
Pastos Naturales	92,06	m ²
Yarumo (D=0,10 – 0,20 m)	1	un
Junco (D=0,10 – 0,20 m)	5	un

Fuente: Ficha predial TCBG-5-282.

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.

12

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 hectárea de terreno bajo el régimen normativo ÁREAS DE RESTAURACIÓN ECOLÓGICA POMCA se encontró las siguientes ofertas:

ESTUDIO DE MERCADO PROTECCIÓN								
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (Ha)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)
1	3002857695	Angel Salinas	Silvania	Santa Rita	Finca	\$ 280.000.000,00	1,000	60,00
2	3045325363	Grupo Inmobiliaria	Granada	Camizal	Finca	\$ 1.700.000.000,00	8,000	80,00
3	3243521406	Inmobiliaria	Silvania	Subia	Finca	\$ 610.000.000,00	2,560	0,00

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

Unidad Fisiográfica 1

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

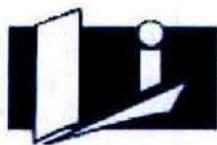
13

ESTUDIO DE MERCADO PROTECCIÓN												
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	ÁREA (m2)	VALOR /m2	VALOR TOTAL
1	3002857695	Angel Salinas	Silvania	Santa Rita	Finca	\$ 280.000.000	\$ 239.200.000	1,000	\$ 194.200.000	60,00	\$ 750.000	\$ 45.000.000
2	3045325363	Grupo Inmobiliaria	Granada	Camizal	Finca	\$ 1.700.000.000	\$ 1.530.000.000	8,000	\$ 183.250.000	80,00	\$ 800.000	\$ 64.000.000
3	3243521406	Inmobiliaria	Silvania	Subia	Finca	\$ 610.000.000	\$ 549.000.000	2,560	\$ 199.628.125	0,00	\$ -	\$ -
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 192.092.708,33						
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						\$ 6.000.000,20 LÍMITE SUPERIOR \$ 200.092.708,54						
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						4,16% LÍMITE INFERIOR \$ 184.092.708,13						

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:

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



10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Unidad Fisiográfica 1

MERCADO			
ÍTEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR TERRENO/Ha
1	Santa Rita	Finca	\$ 194.200.000
2	Carrizal	Finca	\$ 183.250.000
3	Subia	Finca	\$ 198.828.125
PROMEDIO			\$ 192.092.708
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			8.000.000
COEF DE VARIACIÓN			4,16%
LÍMITE SUPERIOR			\$ 200.092.709
LÍMITE INFERIOR			\$ 184.092.708

COSTOS DE ADECUACIÓN DE TERRENO

ITEM	DESCRIPCION	%	VR-UNIT (\$/M2)
I	PRELIMINARES	15,72%	\$ 22.181
II	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS		
	ACUEDUCTO	1,97%	\$ 2.787
	ALCANTARILLADO	5,41%	\$ 7.634
	PLUMIAL	4,58%	\$ 6.467
III	INSTALACIONES ELECTRICAS	25,12%	\$ 35.456
IV	INSTALACIONES TELEFONICAS	6,71%	\$ 9.464
V	INSTALACIONES GAS NATURAL	0,74%	\$ 1.045
VI			
	Urb. PRIMARIO - Afirmado y Excavación a máquina	10,80%	\$ 15.242
	VIA V3 a V4 en Asfalto	14,81%	\$ 20.893
	VR-UNIT (\$/M2)	85,86%	\$ 121.170
	VALOR ADOPTADO		\$ 121.000

14

Debido a que no se encontraron ofertas con áreas comparables al predio objeto de avalúo se le adiciona al valor del límite superior de la investigación económica adelantada en el Municipio (\$20.000 por m2 de terreno), los costos de adecuación de terreno; arrojando como resultado por metro cuadrado $\$20.000 + \$121.000 = \$141.000$.

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Hectárea	Ha	\$1.410.000.000



10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad Fisiográfica 1

Oferta 1: Finca ubicada en la vereda Santa Rita del municipio de Silvania, Cundinamarca, con una extensión de terreno de 10.000 metros cuadrados y cuenta con una construcción de 60 m² que consta de 4 habitaciones, sala comedor, cocina y baño, disponibilidad de servicios públicos, área con vegetación nativa para conservación.

Oferta 2: Finca ubicada en la vereda Carriza del municipio de Granada, Cundinamarca, con una extensión de 80.000 metros cuadrados, cuenta con dos construcciones (casa principal y de administrador) quebrada propia.

Oferta 3: Finca ubicada en la vereda Subia del municipio de Silvania, Cundinamarca, con una extensión de 25.600 metros cuadrados, no cuenta con construcciones, nacimiento de agua propio y cultivo de aguacate en cosecha.

10.3. SERVIDUMBRES

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

15

10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN

El predio objeto de avalúo cuenta con zonas de protección de conformidad con las disposiciones normativas del uso normativo "ÁREA DE RESTAURACIÓN ECOLÓGICA POMCA"

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

El predio objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexas.

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	15	100	15,00%	3	25,16%	\$1.043.885,04	\$262.689,49	\$781.195,55	\$ 781.200
M2	9	100	9,00%	3	22,12%	\$431.027,96	\$95.339,07	\$335.688,89	\$ 335.700

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

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

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Pastos Naturales	92,06	m ²	\$ 270
Yarumo (D=0,10 – 0,20 m)	1	un	\$ 4.248
Junco (D=0,10 – 0,20 m)	5	un	\$ 4.248

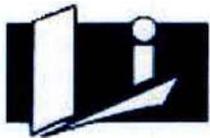
Nota: se adopta el valor de la especie "Arboles nativos" como nombre común de la especie "Junco"
Fuente: Estudio realizado por Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá, 2023.



13. CONSIDERACIONES GENERALES

- El área requerida presenta una ubicación con frente sobre la vía nacional que conduce del municipio de Girardot al municipio de Bogotá, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El área requerida está ubicada en un sector donde hay presencia de desarrollo urbanístico campestre-recreativo, el sector cuenta con la disponibilidad de los servicios públicos básicos.
- El área requerida presenta una topografía definida como ondulada (8 - 25%).
- El predio objeto de avalúo no presenta servidumbres en la zona requerida.
- El predio objeto de avalúo cuenta con zonas de protección de conformidad con las disposiciones normativas del uso normativo "ÁREA DE RESTAURACIÓN ECOLÓGICA POMCA"
- De acuerdo a lo establecido por el Decreto 1170 del 2015, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaremos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.

17



14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,0100800	\$ 1.410.000.000	\$ 14.212.800
TOTAL TERRENO				\$ 14.212.800
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m	10,58	\$ 781.200	\$ 8.265.096
M2	m2	3,49	\$ 335.700	\$ 1.171.593
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 9.436.689
CULTIVOS Y ESPECIES				
Pastos Naturales	m2	92,06	\$ 270	\$ 24.856
Yarumo (D=0,10 – 0,20 m)	un	1	\$ 4.248	\$ 4.248
Junco (D=0,10 – 0,20 m)	un	5	\$ 4.248	\$ 21.240
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 50.344
TOTAL AVALUO				\$ 23.699.833

TOTAL AVALUÓ: VEINTITRÉS MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 23.699.833,00).

Bogotá, D.C., 22 de diciembre de 2023.

Cordialmente,


DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
 Representante Legal
 RAA AVAL-17035154


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
 Perito Avaluador
 RAA: AVAL 1014242133


JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
 Director del proyecto
 RAA AVAL-80095537





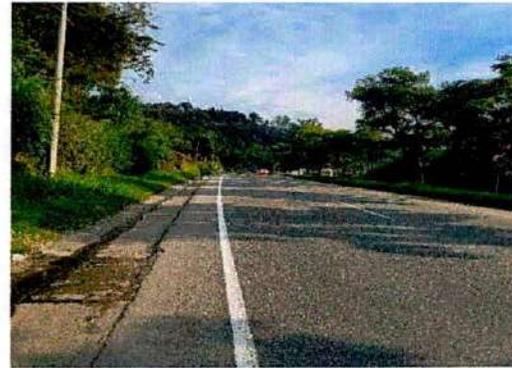
15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1



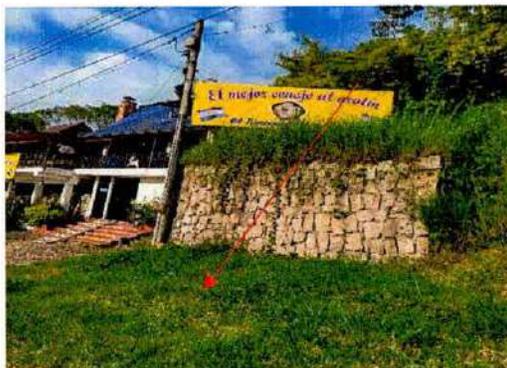
M2



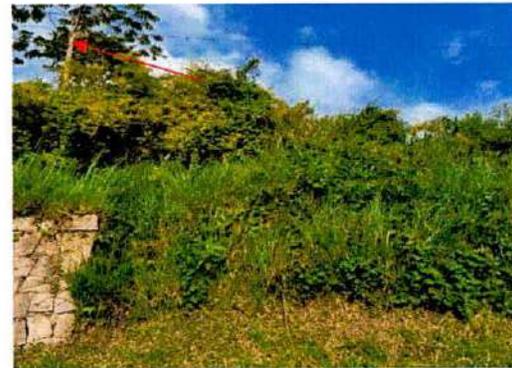
19

CULTIVOS Y/O ESPECIES

PASTOS NATURALES



YARUMO





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-5-282

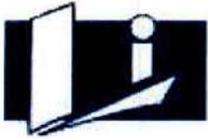
JUNCO



20

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

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



15.2. CERTIFICADO USO DE SUELO

5-282



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

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

FECHA DE EXPEDICIÓN: 29-NOV-2023
RADICADO: 23101127

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	00-02-0006-0745-000	Nombre	CONSORCIO RUTA 40
Matrícula Inmobiliaria	157-84610	Documento de Identificación	901019138-1
Vereda	BOSACHOQUE	Referencia Recibo de pago:	42541836003862-83
Dirección	Lo 2		

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

ÁREAS DE RESTAURACIÓN ECOLÓGICA POMCA	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Rural	DESCRIPCIÓN: Son aquellas áreas del Cerro Fusacatán y la vereda Los Robles donde su objetivo principal es la restauración y conservación de los recursos hídricos superficiales y subterráneos, así como la protección las coberturas naturales presentes en las zonas consi
USO PRINCIPAL: Recuperación y conservación de los cuerpos de agua y sus recursos conexos.	USO COMPATIBLE: Recreación pasiva o contemplativa. Ecoturismo y etnoturismo. Restauración y rehabilitación ecológica. Investigación de la biodiversidad y sus servicios ecosistémicos. Investigación científica y monitoreo. Infraestructura para educación ambiental. Reforestación con especies nativas acordes al bioclima de la zona. Sistemas de Alerta Temprana.
USO CONDICIONADO Y/O RESTRINGIDO: Agroforestería, silvoagricultura, silvicultura, piscicultura. Aprovechamiento de productos forestales no maderables. Captación de aguas. Obras de adecuación para la mitigación de amenazas naturales. Infraestructura básica para el establecimiento de usos principales.	USO PROHIBIDO: Agropecuario mecanizado, recreación masiva, parcelaciones con fines de construcción de vivienda campestre, minería y extracción de materiales de construcción. Los demás no previstos como principales, compatibles o condicionados.

Carrera 6 No. 7-35 Oficina 217 Centro Comercial Escorial Center, Segundo (2) Piso, Fusagasugá
Celular: 324 2803636. Correo: info@curaduriafusagasuga.com

21



CURADURÍA URBANA 1

César Augusto Aguilera Sierra

Arquitecto Urbanista

Fusagasugá - Cundinamarca

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

compatibles y condicionados. Deportes de aventura. Infraestructura requerida para actividades de monitoreo hidrometeorológico, ambiental (calidad de agua, suelo, aire). Infraestructura para servicios públicos (exceptuando infraestructuras asociadas a la Gestión Integral de Residuos Sólidos)

CONDICIONAMIENTOS

1. Para el aprovechamiento de productos forestales maderables y no maderables se deberá tramitar el respectivo permiso de aprovechamiento forestal.
 2. Se deberá promover la disminución en el uso de agroquímicos para el desarrollo de actividades agropecuarias, para lo cual se tendrá que contar con asistencia técnica de la Secretaría de Agricultura y Ambiente o quien haga sus veces.
 3. Para realizar la reforestación de estas zonas se deberán utilizar especies nativas.
 4. **Recreación Pasiva**
"Se entiende por recreación pasiva el conjunto de acciones y medidas dirigidas al ejercicio de actividades contemplativas, que tienen como fin el disfrute escénico y la salud física y mental, para las cuales tan solo se requieren instalaciones mínimas".
Se deberá cumplir con la siguiente normativa:
 - a. Los senderos ecológicos tienen uso peatonal y fines de educación ambiental y recreación pasiva. Pueden ser hechos en materiales como tierra, gravilla, troncos de madera, piedra, adoquín ecológico; también pueden ser elevados en madera para que no impacten el área. Dichos materiales deberán permitir la infiltración y escorrentía natural del agua.
 - b. La recreación pasiva se puede adelantar a través de caminatas y jornadas ecológicas y no implica el establecimiento de instalaciones que afecte las áreas de las zonas de preservación y/ o de restauración.
 - c. El interesado en realizar actividades de recreación pasiva debe presentar el correspondiente estudio de capacidad de carga para realizar esta actividad a la Secretaría de Agricultura y Ambiente o la que haga sus veces.
 - d. La recreación pasiva no conlleva la construcción de infraestructura orientada a la concentración de público.
 5. No se permite generar discontinuidades en la cobertura vegetal nativa, ni fragmentación del hábitat de la fauna nativa.
 6. No se permite afectar zonas de ronda hídrica u otras que presenten fragilidad o importancia ecosistémica.
- 13. Ecoturismo y etnoturismo**
- 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. 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" Son pautas para el desarrollo del ecoturismo, 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.

OTRAS

SISTEMA DE EQUIPAMIENTO RURAL

Carrera 6 No. 7-36 Oficina 217 Centro Comercial Escorial Center, Segundo (2) Piso, Fusagasugá
Celular: 324 2803636. Correo: info@curaduria1fusagasuga.com



CURADURÍA URBANA 1

César Augusto Aguilera Sierra
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

FOTOGRAFÍA AÉREA



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.**

25

CESAR AUGUSTO AGUILERA SIERRA
CURADOR URBANO 1 DE FUSAGASUGÁ

V.B.

PAOLA VANESSA GIL CUENCA
TECNICA ADMINISTRATIVA

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



15.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ														
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU														
TCBG-5-282														
ANEXO	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem					
M1	M1: Muro de contención en piedra tallada superpuesta con mortero de 2,50 m de altura aproximadamente y 0,50 m de grosor aproximadamente. Cementación de 1,00m de profundidad aproximadamente en concreto, piedra cortada y vigas de armazo de refuerzo.	Replanteo	m ²	\$ 2.943,00	5,28	\$ 15.450,75	\$ 11.044.303,76	\$ 1.043.885,04	m					
		Excavación manual general	m ³	\$ 25.958,00	6,30	\$ 163.787,40								
		Herrido ricado común con pactado	m ³	\$ 120.922,00	1,05	\$ 126.947,10								
		Zapata en concreto común 3000 PSI	m ³	\$ 698.785,00	0,86	\$ 600.937,90								
		Concreto ciclopeso	m ³	\$ 624.822,00	3,81	\$ 2.380.571,82								
		Razon de piedra	m ³	\$ 36.018,00	8,82	\$ 317.678,76								
		Viga 30x40cm	m	\$ 252.016,00	10,58	\$ 2.666.329,26								
		Mortero promezclado 3000 PSI	m ³	\$ 516.823,00	5,25	\$ 2.713.320,75								
		Mano de obra	Hc	\$ 25.741,00	60,00	\$ 2.056.280,00								
		Total costo directo				\$ 11.044.303,76								
		Total Construcción		Metros	10,58	\$ 1.043.885,04								
Nota 1: El valor de Replanteo se toma de la construdata 207														
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: Escaleras de paso m ledillo y cimiento de ancho irregular de 10 peldaños, pisos de 0,25m y contrapisos de 0,17m, cuenta con un borde lateral en ledillo a la vista de altura irregular.	Replanteo	m ²	\$ 2.943,00	3,49	\$ 10.271,07	\$ 1.504.287,57	\$ 431.027,96	m ²					
		Excavación manual general	m ³	\$ 25.958,00	3,32	\$ 86.113,36								
		Herrido ricado común con pactado	m ³	\$ 120.922,00	2,97	\$ 359.078,94								
		Ladrillo teleta rugoso 24,5X12X6 cm	un	\$ 1.242,00	316,00	\$ 392.472,00								
		Concreto corriente grava común 1500 PSI	m ³	\$ 295.140,00	0,13	\$ 38.368,20								
		Mano de obra	Hc	\$ 25.741,00	24,00	\$ 617.784,00								
		Total costo directo				\$ 1.504.287,57								
		Total Construcción		Area	3,49	\$ 431.027,96								
		Nota 1: El valor de Replanteo se toma de la construdata 207												
		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

15.4. PRESUPUESTO CULTIVOS Y/O ESPECIES

ESPECIE	DAP (0,10- 0,20 m)	DAP (0,21-0,40m)	DAP (0,41-0,60m)	DAP (> 0,61 m)
YARUMO	\$ 4.248	\$ 33.980	\$ 141.584	\$ 370.006
ÁRBOLES NATIVOS	\$ 4.248	\$ 33.980	\$ 141.584	\$ 370.006

ESPECIE	M2
PASTOS NATURALES	\$ 270

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



15.5. 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.
- El cálculo del valor del Impuesto Predial se realiza en base a lo establecido en la resolución 1044 de 2014, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC el cual se reconocerá de forma exclusiva para la adquisición total de predios y de forma proporcional de acuerdo al trimestre en que se elabore el avalúo, el cual para el cuarto trimestre y de acuerdo al Artículo 5 de la presente resolución desde el 1 de octubre hasta el 31 de diciembre se reconocerá el 0%.

II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES.

1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$0	
3. Desconexión de servicios públicos	\$0	
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$0	
5. Impuesto Predial	\$0	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$0	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$0	
DAÑO EMERGENTE	\$0	
2. LUCRO CESANTE		
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$0	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$0	
LUCRO CESANTE	\$0	
3. INDEMNIZACIÓN		
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$0	
TOTAL: CERO PESOS MONEDA CORRIENTE		
<small>OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 22 de diciembre de 2023, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante correo electrónico.</small>		

27

Bogotá, D.C., 22 de diciembre de 2023.

Cordialmente,


DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
 Representante Legal
 RAA AVAL-17085154


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
 Perito Avaluador
 RAA: AVAL- 1014242133


JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
 Director del proyecto
 RAA AVAL-80095537





**ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS
LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° TCBG-5-282**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 22 de diciembre de 2023, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato N° 681F2C7748-61-2017 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.

Actuó como presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Valor Avalúo
1	TCBG-5-282	\$ 23.699.833

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 comercial 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.

28



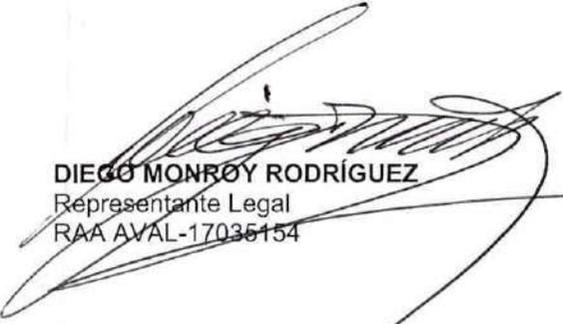
Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

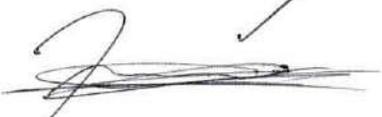


PREDIO TCBG-5-282

COMITÉ DE AVALÚOS


DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154


WILLIAM ANDRÉS CASTAÑEDA
Miembro Comité
RAA AVAL-1023963942


JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director del proyecto
RAA AVAL-80095537


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito evaluador
RAA AVAL-1014242133

29