



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20241610053641

Bogotá D.C.,

10 OCT 2024

Señores:

MARGARITA ROSA PABON GARCIA (C.C. No. 39.610.629)

MARIA CAROLINA PABON GARCIA (C.C. No. 39.612.386)

Herederos Determinados E Indeterminados de MARIA ELVIRA PABON GARCIA (C.C. No. 39.614.336)

Predio denominado PERALTA

Vereda Boquerón (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Vereda El Triunfo (Según Uso del 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. 20241610047491 del 12 de septiembre de 2024. Predio TCBG-3-043.

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 12 de septiembre de 2024 expidió la Oferta Formal de Compra No. 20241610047491 por medio de la cual se dispone la adquisición de un Predio denominado Predio denominado PERALTA, Vereda Boquerón (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Vereda El Triunfo (Según Uso del suelo), Municipio de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, , localizado en las abscisas inicial: Área requerida 1 Abscisas inicial K001+021,43 I – Abscisas Final K001+139,69 I ; Área requerida 2 Abscisas inicial K001+185,79 I – Abscisas Final K+001+219,39 I D; Área requerida 3 Abscisas inicial K0001+868,68 I – Abscisas Final K+001+88,41 I; localizado en la margen Derecho Izquierda, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. **157-103528** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20241610053641

de Fusagasugá y Cedula Catastral No. 252900001000000010000000000, cuyos titulares de derecho Real de Dominio son los señores **MARGARITA ROSA PABON GARCIA** identificada con la Cedula de Ciudadanía No. 39.610.629, **MARIA CAROLINA PABON GARCIA GARCIA** identificada con la Cedula de Ciudadanía No. 39.612.386; **Herederos Determinados E Indeterminados de MARIA ELVIRA PABON GARCIA** quien en vida se identificó con la cedula de ciudadanía No. 39.614.336 en calidad de titulares inscritos.

Que el día 16 del mes de septiembre del año 2024, se envió al predio la citación con radicado No. 20241610047511, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a través de la ventanilla externa, fue la devuelto 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 16 de septiembre de 2024 hasta su fecha de des fijación 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 los señores **MARGARITA ROSA PABON GARCIA** identificada con la Cedula de Ciudadanía No. 39.610.629, **MARIA CAROLINA PABON GARCIA GARCIA** identificada con la Cedula de Ciudadanía No. 39.612.386; **Herederos Determinados E Indeterminados de MARIA ELVIRA PABON GARCIA** quien en vida se identificó con la cedula de ciudadanía No. 39.614.336; 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 integra de la oferta formal de compra en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.

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

Atentamente,



DIEGO ARROYO BAPTISTE

Gerente General Suplente

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

Proyecto: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20241610047491

Bogotá D.C., 12 SEP 2024

Señores:

MARGARITA ROSA PABON GARCIA (C.C 39.610.629)

MARIA CAROLINA PABON GARCIA (C.C 39.612.386)

Herederos determinados e indeterminados de la señora

MARÍA ELVIRA PABON GARCIA (C.C 39.614.336)

Predio denominado: PERALTA

Vereda Boquerón (Según FMI) El Triunfo (Según Concepto de Uso del Suelo)

Municipio de Fusagasugá

Departamento de Cundinamarca

REFERENCIA:

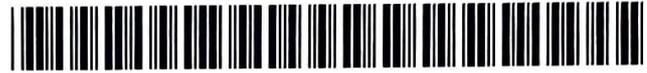
Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 4 del 18 de octubre de 2016 "Realización de los Estudios, Diseños, Construcción, Operación, Mantenimiento, Gestión Social, Predial y Ambiental de la ampliación tercer carril – doble calzada Bogotá – Girardot"

ASUNTO:

Oficio por el cual se presenta la **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de (3) tres franjas de terreno, con sus cultivos y especies ubicados en las siguientes abscisas, área requerida 1 Abscisa inicial: K001+021,43 I – Abscisa final: K001+139,69 I; área requerida 2 Abscisa inicial: K001+185,79 I – Abscisa final: K001+219,39 I; área requerida 3, Abscisa inicial: K001+868,68 I – Abscisa final: K001+881,44 I, localizadas en el margen Izquierdo del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT**, unidad Funcional 3, a segregarse del Predio denominado "PERALTA", Vereda Boquerón (Según FMI) El Triunfo (Según Concepto de Uso del Suelo), Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-290-00-01-00-00-0001-0010-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-103528** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No **TCBG-3-043**.

Respetados señores:

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20241610047491

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 **VIA 40 EXPRESS S.A.S.**, la totalidad del proceso de adquisición predial de los inmuebles necesarios para la ejecución del mencionado Proyecto Vial.

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere por motivos de utilidad pública y de conformidad al artículo 58 de la ley 388 de 1997, (3) tres franjas de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. **TCBG-3-043**, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado "PERALTA", Vereda Boquerón (Según FMI) El Triunfo (Según Concepto de Uso del Suelo), Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-290-00-01-00-00-0001-0010-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-103528** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-3-043** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. Dichas franjas de terreno cuentan con un área total requerida de **DOS MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO COMA DOS METROS CUADRADOS (2528,02 M²)**, junto con sus cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C**, el 29 de FEBRERO de 2024, por la suma de: **CINCUENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y DOS MIL CIENTO CATORCE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 57.662.114, 00)**. Correspondiente al avalúo del área de terreno, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:

| DESCRIPCIÓN | UNIDAD | DIMENSIÓN | VALOR UNITARIO | SUB TOTAL |
|------------------------------------|----------------|-----------|----------------|----------------------|
| TERRENO | | | | |
| TERRENO U.F.1 | Ha | 0,243484 | \$ 200.092.000 | \$ 48.719.201 |
| TERRENO U.F.2 | Ha | 0,009318 | \$ 200.092.000 | \$ 1.864.457 |
| TOTAL TERRENO | | | | \$ 50.583.658 |
| CULTIVOS Y/O ESPECIES | | | | |
| VEGETACION NATIVA | m ² | 2528,02 | \$ 2.800 | \$ 7.078.456 |
| TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES | | | | \$ 7.078.456 |
| TOTAL AVALUO | | | | \$ 57.662.114 |

Nos permitimos informarle que el Avalúo Comercial Corporativo mediante el cual se obtiene el valor de adquisición, se elaboró con fundamento en lo consagrado en el Decreto 422 de 2000, y en desarrollo de los métodos 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 párrafo 2° del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018.



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20241610047491

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 aclaración de la 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 3102550753 o a los correos electrónicos correspondencia@consorcioruta40.com y jsarmiento@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 aclaración 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 de la aclaración de la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la de la aclaración de 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.

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4° 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.



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20241610047491

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-3-043, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C, el 29 de febrero de 2024**, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,



DIEGO ARROYO BAPTISTE
Representante Legal Suplente
VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI

Anexo: Copia de la Ficha Predial, Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Certificación de Uso de Suelo expedida por la curaduría urbana N° 1 de Fusagasugá.
Proyectó: CR40.
Revisó: ER
[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-3-043

CLASE DE INMUEBLE: RURAL - LOTE DE TERRENO
DIRECCIÓN: PERALTA
VEREDA: BOQUERON - 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., FEBRERO 29 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

| | |
|--|-----------|
| 1. INFORMACIÓN GENERAL | 4 |
| 1.1. SOLICITANTE..... | 4 |
| 1.2. TIPO DE INMUEBLE | 4 |
| 1.3. TIPO DE AVALÚO | 4 |
| 1.4. MARCO JURÍDICO:..... | 4 |
| 1.5. DEPARTAMENTO | 4 |
| 1.6. MUNICIPIO | 4 |
| 1.7. VEREDA / BARRIO..... | 4 |
| 1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE | 4 |
| 1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE..... | 4 |
| 1.11. USO POR NORMA | 4 |
| 1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO | 4 |
| 1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO | 4 |
| 1.14. 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. MATRICULA INMOBILIARIA | 5 |
| 3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS..... | 5 |
| 4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR | 6 |
| 4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR | 6 |
| 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE | 6 |
| 4.3. TOPOGRAFÍA:..... | 6 |
| 4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS..... | 6 |
| 4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS | 7 |
| 4.6. SERVICIOS PÚBLICOS | 7 |
| 4.7. SERVICIOS COMUNALES..... | 7 |
| 4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE..... | 7 |
| 5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA..... | 7 |
| 6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE | 10 |
| 6.1. UBICACIÓN | 10 |
| 6.2. ÁREA DEL TERRENO..... | 10 |
| 6.3. LINDEROS..... | 11 |
| 6.5. SERVICIOS PÚBLICOS | 11 |
| 6.6. UNIDADES FISIográfICAS..... | 12 |
| 6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS..... | 12 |
| 6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS | 12 |
| 6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES | 12 |
| 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 | 14 |
| 10.3. | EJERCICIO RESIDUAL..... | 15 |
| 10.4. | SERVIDUMBRES | 15 |
| 10.5. | ZONAS DE PROTECCIÓN..... | 15 |
| 11. | CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS..... | 15 |
| 11.1. | COSTOS DE REPOSICIÓN | 15 |
| 11.2. | DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI..... | 15 |
| 12. | CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES | 15 |
| 12.1. | SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES | 15 |
| 13. | CONSIDERACIONES GENERALES | 16 |
| 14. | RESULTADO DE AVALÚO | 17 |
| 15. | DOCUMENTOS ANEXOS..... | 18 |



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 JURÍDICO:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Decreto 1170 de 2015, Decreto 2181 de 2006, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014, Resolución IGAC 316 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos comercial.
- 1.5. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.6. **MUNICIPIO:** Fusagasugá.
- 1.7. **VEREDA / BARRIO:** Boquerón - El Triunfo.
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Peralta.
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:**
 - Área requerida 1: Abscisa inicial K001+021,43l y abscisa final K001+139,69l.
 - Área requerida 2: Abscisa inicial K001+185,79l y abscisa final K001+219,39l.
 - Área requerida 3: Abscisa inicial K001+868,68l y abscisa final K001+881,44l.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Forestal.
- 1.11. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Curaduría Urbana 1 de Fusagasugá – Cundinamarca, el predio se encuentra en suelo rural y el uso por norma es de ÁREAS FORESTALES PROTECTORAS Y ÁREAS DE RESTAURACIÓN ECOLÓGICA POMCA.
- 1.12. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

| | |
|----------------------------------|--|
| Cedula. Catastral actual | 25-290-00-01-00-00-0001-0010-0-00-00-0000 ✓ |
| Área de terreno | 31 Ha 7.000,00 m ² de la totalidad del predio |
| Área de construcción | 0,00 m ² de la totalidad del predio |
| Avalúo Catastral Año 2024 | \$ 221.214.226 |

Fuente: Consulta catastral y valor de referencia decreto 2311 del 30 de diciembre de 2023

- 1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 08 de febrero de 2023.
- 1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 29 de febrero de 2024.



2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Ficha Predial del Predio TCBG-3-043.
- Certificado Uso del Suelo expedido por la Curaduría Urbana 1 de Fusagasugá el 24 de noviembre de 2023.
- Estudio de Títulos del Predio TCBG-3-043 del 30 de noviembre de 2023.
- Consulta Catastral.
- Títulos de Adquisición.
- Folio de matrícula inmobiliaria 157-103528 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

| Propietarios | Documento | % |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| MARGARITA ROSA PABON GARCIA | C.C. 39.610.629 | Sin Información |
| MARIA CAROLINA PABON GARCIA | C.C. 39.612.386 | Sin Información |
| MARIA ELVIRA PABON GARCIA | C.C. 39.614.336 | Sin información |

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

5

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: la Escritura pública No. 3440 de fecha 27 de diciembre de 2007, otorgada en la Notaría primera (1) de Fusagasugá.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 157-103528 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 157-103528, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio NO recaen gravámenes, medidas cautelares y/o limitaciones al dominio

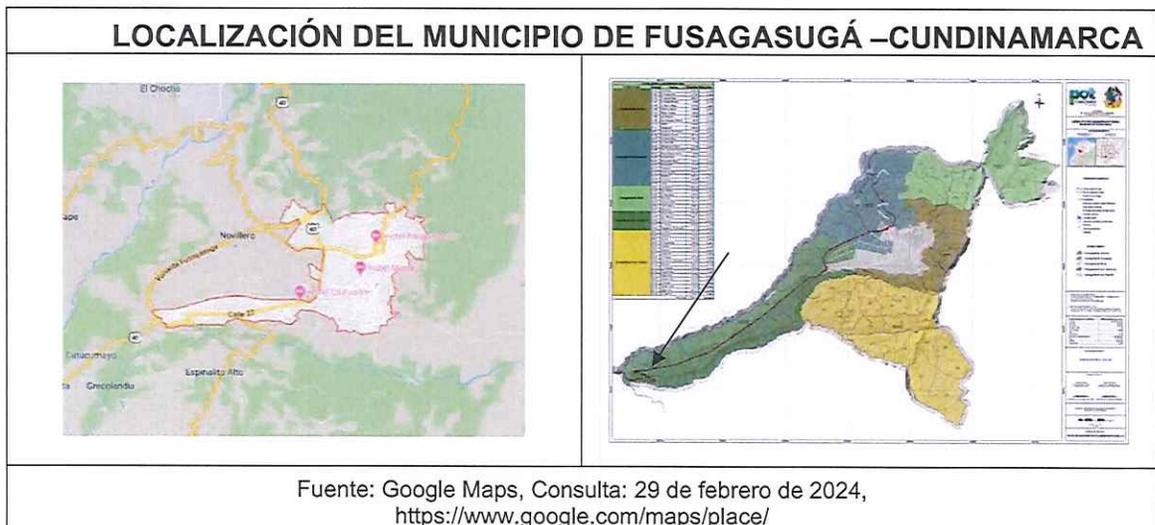
Fuente: Estudio de títulos (V3) - TCBG-3-043.

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



4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: La vereda Boquerón-El Triunfo, en donde se ubica el predio objeto de avalúo se encuentra al suroeste del perímetro urbano del municipio de Fusagasugá, y delimita de la siguiente manera: al norte con las veredas El Mango y Piedra ancha del municipio de Tibacuy; al oriente con la vereda El Triunfo del municipio de Fusagasugá; al sur con la vereda San Roque del municipio de Arbeláez; al occidente con el municipio de Icononzo¹.



- 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente el sector depende principalmente del comercio localizado a lo largo del corredor de servicios y de actividades agropecuarias.
- 4.3. TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía fuertemente quebrada (26 – 50%).
- 4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico Templado húmedo. La altura promedio es de 1726 msnm, y la temperatura media anual es de 20° C y su precipitación media anual es de 1254 milímetros.²

¹ <https://www.fusagasuga.gov.co>

² *Ibíd.*



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

| TIPO DE SUELOS | PISO CLIMA | LITOLOGÍA | TAXONOMÍA | CARACTERÍSTICAS SUELOS | EROSIÓN | VALOR POTENCIAL |
|----------------|-------------|---|--|--|----------|-----------------|
| MWSg | Cálido Seco | Rocas sedimentarias arenosas y limoarcillosas | Lithic Ustorthents, Humic Dystrustepts | Superficiales y moderadamente profundos, con buen drenaje y de fertilidad media. | Muy baja | 23 |

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

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

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

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 FORESTALES PROTECTORAS el cual tiene como uso principal: Conservación de flora y sus recursos conexos. Presenta:

Uso compatible: Recreación Rehabilitación ecológica e investigación controlada. Sistemas de Alerta Temprana.

Uso condicionado y/o restringido: Ecoturismo y etnoturismo, aprovechamiento de productor forestales no maderables, captación de aguas, obras de adecuación

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.



PREDIO TCBG-3-043

para la mitigación de amenazas naturales, infraestructura básica para el establecimiento de usos principales, compatibles y condicionados, recreación pasiva o contemplativa, 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: Agropecuarios, industriales, urbanísticos, minería, institucionales y actividades como talas sin permiso de aprovechamiento forestal, quemas, caza y pesca. Los demás no previstos como principales, compatibles o condicionados.

ÁREAS DE RESTAURACIÓN ECOLÓGICA POMCA

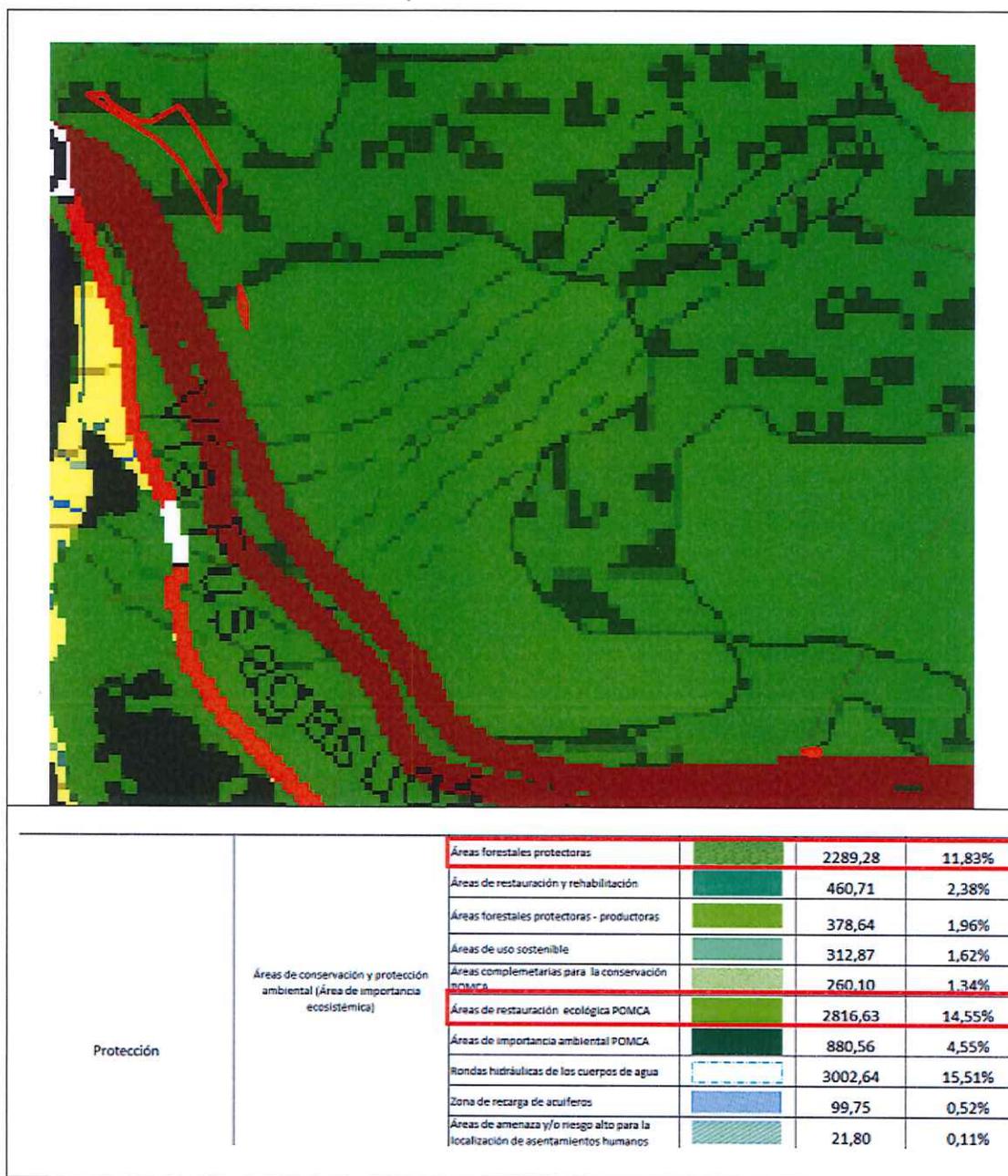
Uso principal: recuperación y conservación de los cuerpos de agua y sus recursos conexos. Presenta:

Uso compatible: 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.

Además, presenta afectación hídrica y afectación vial en vías de primer orden, así como afectación baja, media y alta en fenómenos por remoción en masa, avenidas torrenciales y por inundación; también una amenaza media y alta por incendios forestales (Ver anexo 15.2 – Certificación uso del suelo).



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



6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN: Se trata de un predio ubicado a 19,64 km aproximadamente del perímetro urbano del municipio de Fusagasugá-Cundinamarca.



Fuente: Google Earth, Consulta: 29 de febrero de 2024.

10

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

| | |
|-----------------------|-------------------------------|
| ÁREA TOTAL TERRENO: | 267.410,32 m ² |
| ÁREA REQUERIDA: | 2.528,02 m ² |
| ÁREA REMANENTE: | 0,00 m ² |
| ÁREA SOBRANTE: | 264.882,30 m ² |
| ÁREA TOTAL REQUERIDA: | 2.528,02 m² |

Fuente: Ficha predial TCBG-3-043.



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

ÁREA REQUERIDA 1: 2.385,62 m²

ABSCISA INICIAL: K001+021,43 I

ABSCISA FINAL: K001+139,69 I

| LINDEROS | LONGITUD | COLINDANTES |
|-----------|----------|---|
| NORTE | 12,93 m | JUNTA DE ACCION COMUNAL DEL TRIUN (Mj 1 - 2) |
| SUR | 0,00 m | MARGARITA ROSA PABON GARCIA Y OTRAS - LINDERO PUNTUAL (Mj 12) |
| ORIENTE | 181,93 m | MARGARITA ROSA PABON GARCIA Y OTRAS (Mj 2 - 12) |
| OCCIDENTE | 152,89 m | AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (Mj 12 - 1) |

ÁREA REQUERIDA 2: 93,18 m²

ABSCISA INICIAL: K001+185,79 I

ABSCISA FINAL: K001+219,39 I

| LINDEROS | LONGITUD | COLINDANTES |
|-----------|----------|---|
| NORTE | 0,00 m | MARGARITA ROSA PABON GARCIA Y OTRAS - LINDERO PUNTUAL (Mj 20) |
| SUR | 0,00 m | MARGARITA ROSA PABON GARCIA Y OTRAS - LINDERO PUNTUAL (Mj 22) |
| ORIENTE | 35,15 m | MARGARITA ROSA PABON GARCIA Y OTRAS (Mj 20-22) |
| OCCIDENTE | 34,74 m | AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (Mj 22 - 20) |

11

ÁREA REQUERIDA 3: 49,22 m²

ABSCISA INICIAL: K001+868,68 I

ABSCISA FINAL: K001+881,44 I

| LINDEROS | LONGITUD | COLINDANTES |
|-----------|----------|--|
| NORTE | 15,42 m | MARGARITA ROSA PABON GARCIA Y OTRAS (Mj 24 - 26) |
| SUR | 5,37 m | AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (Mj 27 - 28) |
| ORIENTE | 3,95 m | MARGARITA ROSA PABON GARCIA Y OTRAS - (Mj 26 - 27) |
| OCCIDENTE | 8,49 m | AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (Mj 28 - 24) |

Fuente: Ficha predial TCBG-3-043.

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

6.5. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio objeto de avalúo no cuenta con acometida de servicios publicos. (Ficha predial TCBG-3-043)



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

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área 2.434,84 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido Seco, con topografía fuertemente quebrada, el uso actual corresponde a Forestal, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes: la norma de uso del suelo corresponde áreas de ÁREAS FORESTALES PROTECTORAS.

Unidad Fisiográfica 2 (U.F.2): Área 93,18 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido Seco, con topografía fuertemente quebrada el uso actual corresponde a Forestal, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes: la norma de uso del suelo corresponde áreas de ÁREAS DE RESTAURACIÓN ECOLÓGICA POMCA.

Nota: Para el cálculo de las unidades fisiográficas se utilizó el cruce cartográfico

- 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. 12
- 6.9. **ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones tipificadas como anexo.
- 6.10. **CULTIVOS ESPECIES:** La franja objeto de adquisición predial al momento de visita presenta los siguientes cultivos y/o especies objeto de avalúo:

| CULTIVO / ESPECIES | CANTIDAD | UNIDAD |
|--------------------|----------|----------------|
| Vegetation nativa | 2.528,02 | m ² |

Fuente: Ficha predial 3-043

7. MÉTODO DE AVALÚO

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

**MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.**

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

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA**8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:****Unidad fisiográfica 1, 2**

Para determinar el valor por hectárea de terreno bajo el régimen normativo ÁREAS FORESTALES PROTECTORAS Y ÁREAS DE RESTAURACIÓN ECOLÓGICA POMCA, se encontraron las siguientes ofertas:

| ESTUDIO DE MERCADO PROTECCIÓN | | | | | | | | |
|-------------------------------|--------------|--------------------|-----------------------|-----------------|--------------------|---------------------|-------------------|----------------------|
| ÍTEM | TEL CONTACTO | NOMBRE CONTACTO | UBICACIÓN - MUNICIPIO | SECTOR - VEREDA | DIRECCIÓN - NOMBRE | VALOR OFERTA | ÁREA TERRENO (Ha) | ÁREA CONSTRUIDA (M2) |
| 1 | 3002857695 | Angel Salinas | Silvania | Santa Rita | Finca | \$ 260.000.000,00 | 1,000 | 60,00 |
| 2 | 3045325363 | Grupo Inmobiliaria | Granada | Carrizal | Finca | \$ 1.700.000.000,00 | 8,000 | 80,00 |
| 3 | 3243521406 | Inmobiliaria | Silvania | Subia | Finca | \$ 610.000.000,00 | 2,560 | 0,00 |

Nota: Considerando que la unidad fisiográfica 1 corresponde al uso normativo de áreas forestales protectoras y la unidad fisiográfica 2 a uso normativo de áreas de restauración ecológica POMCA, las dos normativas tienen como uso principal la protección y conservación ambiental, teniendo en cuenta lo anterior, se realiza la diferenciación por normatividad, pero se adopta el mismo estudio de mercado dado su uso, para las dos unidades fisiográficas correspondientes.

13

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:**Unidad fisiográfica 1, 2**

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

| ESTUDIO DE MERCADO PROTECCIÓN | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------|--------------|--------------------|-----------------------|-----------------|--------------------|------------------|------------------|-------------------|----------------|----------------|------------|---------------|-----------|---------------|
| ÍTEM | TEL CONTACTO | NOMBRE CONTACTO | UBICACIÓN - MUNICIPIO | SECTOR - VEREDA | DIRECCIÓN - NOMBRE | VALOR OFERTA | VALOR AJUSTADO | TERRENO | | CONSTRUCCIONES | | CULTIVOS | | |
| | | | | | | | | ÁREA (Ha) | VALOR (Ha) | ÁREA (m2) | VALOR / m2 | VALOR TOTAL | ÁREA (m2) | VALOR / m2 |
| 1 | 3002857695 | Angel Salinas | Silvania | Santa Rita | Finca | \$ 260.000.000 | \$ 239.200.000 | 1,000 | \$ 194.200.000 | 60,00 | \$ 750.000 | \$ 45.000.000 | \$ - | \$ - |
| 2 | 3045325363 | Grupo Inmobiliaria | Granada | Carrizal | 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 | \$ 198.828.125 | 0,00 | \$ - | \$ - | GLOBAL | \$ 40.000.000 |
| MEDIA ARITMÉTICA | | | | | \$ 192.092.708,33 | | | | | | | | | |
| DESVIACIÓN ESTÁNDAR | | | | | 8.000.000,20 | | 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 y 2

| 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 |

De acuerdo al estudio de mercado realizado, se adopta el límite superior encontrado en la zona teniendo en cuenta la accesibilidad al predio objeto de avalúo, ya que este tiene frente sobre vía panamericana. Por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

| UNIDAD FISIOGRAFICA | UNIDAD | VALOR |
|---------------------|--------------|---------------|
| U.F.1 y U.F.2 | Hectáreas ha | \$200.092.000 |

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad fisiográfica 1 y 2

Oferta 1: Finca ubicada en la vereda Santa Rita del municipio de Sylvania, 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 Carrizal 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 Sylvania, 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. 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 cuenta con zonas de protección de conformidad con las disposiciones normativa según el POT vigente del municipio de Fusagasugá - Cundinamarca el cual son: "ÁREAS FORESTALES PROTECTORAS Y ÁREA DE RESTAURACIÓN ECOLÓGICA POMCA".

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

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

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

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

15

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

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

| CULTIVO / ESPECIES | CANTIDAD | UNIDAD | VALOR |
|--------------------|----------|----------------|---------|
| Vegetación nativa | 2.528,02 | m ² | \$2.800 |

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



13. CONSIDERACIONES GENERALES

- El área requerida presenta una ubicación con frente sobre la vía principal Bogotá – Girardot, la cual comunica la vereda con el casco urbano del municipio, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El área requerida está ubicada en un sector donde hay presencia de desarrollo urbanístico comercial, el sector cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos básicos.
- El área requerida presenta un topografía definida como fuertemente quebrada (26– 50%)
- El predio objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área requerida.
- El predio objeto de avalúo cuenta con zonas de protección de conformidad con las disposiciones normativa según el POT vigente del municipio de Fusagasugá - Cundinamarca el cual son: “ÁREAS FORESTALES PROTECTORAS Y 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.



14. RESULTADO DE AVALÚO

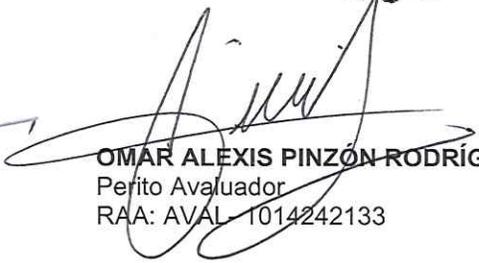
| DESCRIPCIÓN | UNIDAD | DIMENSIÓN | VALOR UNITARIO | SUB TOTAL |
|------------------------------------|--------|-----------|----------------|----------------------|
| TERRENO | | | | |
| TERRENO U.F.1 | Ha | 0,243484 | \$ 200.092.000 | \$ 48.719.201 |
| TERRENO U.F.2 | Ha | 0,009318 | \$ 200.092.000 | \$ 1.864.457 |
| TOTAL TERRENO | | | | \$ 50.583.658 |
| CULTIVOS Y/O ESPECIES | | | | |
| VEGETACION NATIVA | m2 | 2528,02 | \$ 2.800 | \$ 7.078.456 |
| TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES | | | | \$ 7.078.456 |
| TOTAL AVALUO | | | | \$ 57.662.114 |

TOTAL AVALÚO: CINCUENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y DOS MIL CIENTO CATORCE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$57.662.114,00).

Bogotá, D.C., 29 de febrero 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





15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO

CULTIVOS Y/O ESPECIES
BOSQUE NATIVO





16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO

TCBG-3-043.



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

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

FECHA DE EXPEDICIÓN: 24-NOV-2023
RADICADO: 23101050

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 | 00-01-0001-0010-000 | Nombre | CONSORCIO RUTA 40 |
| Matrícula Inmobiliaria | 157-103528 | Documento de Identificación | 901019138-1 |
| Vereda | EL TRIUNFO | Referencia Recibo de pago: | 42541836003862-32 |
| Dirección | PERALTA | | |

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

EL PREDIO SE DIVIDE EN DOS USOS DIFERENTES
IMAGEN LOCALIZACIÓN USOS



1. ÁREAS FORESTALES PROTECTORAS
CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Rural
DESCRIPCIÓN: Son aquellas cuya finalidad exclusiva es la protección de suelos, aguas, flora, fauna, diversidad biológica, recursos genéticos u otros recursos naturales renovables.

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

| | |
|---|--|
| USO PRINCIPAL: Conservación de flora y recursos conexos. | USO COMPATIBLE: Rehabilitación ecológica e investigación controlada. Sistemas de Alerta Temprana. |
| USO CONDICIONADO Y/O RESTRINGIDO: Ecoturismo y etnoturismo. 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, compatibles y condicionados. Recreación pasiva o contemplativa. Infraestructura requerida para actividades de monitoreo hidrometeorológico, ambiental (calidad de agua, suelo, aire). Infraestructura para servicios públicos (excluyendo infraestructuras primarias de acueducto, alcantarillado y de gestión integral de residuos) | USO PROHIBIDO: Agropecuarios, industriales, urbanísticos, minería, institucionales y actividades como talas sin permiso de aprovechamiento forestal, quemas, caza y pesca. Los no contemplados dentro de los usos principales, compatibles y condicionados. |

CONDICIONAMIENTOS

1. No se permite en esta área el aprovechamiento forestal con fines de explotación económica
2. Se permite el aprovechamiento de productos forestales no maderables, que no implique la tala del bosque ni la alteración de los ecosistemas.
4. No se permite generar discontinuidades en la cobertura vegetal nativa, ni fragmentación del hábitat de la fauna nativa.
5. No se permite afectar zonas de ronda hídrica u otras que presenten fragilidad o importancia ecológica.
12. 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 de 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.
13. Las instalaciones públicas rurales destinadas a brindar servicios de educación básica y puestos de salud a los pobladores rurales a escala local preexistentes podrán seguir funcionando en estas zonas, no se podrán ubicar nuevos equipamientos diferentes a los ya existentes en estas zonas.

2. 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 |
|---------------------------------------|---|

Carrera 6 No 7-36 Oficina 217 Centro Comercial Escoñal 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

| | |
|---|--|
| | restauración y conservación de los recursos hídricos superficiales y subterráneos, así como la protección las coberturas naturales presentes en las zonas consideradas estratégicas para el manejo de las zonas de recuperación para la preservación (relictos de bosque andino y subandino), sobre la base de la investigación científica y que serán objeto de restauración ecológica. De igual forma, se encuentran las áreas que han sido degradadas y que requieren protección de la biodiversidad; y las áreas que han sido degradadas y que requieren prácticas de manejo sostenible. |
| 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, 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) | 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

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.

OTROS

SISTEMA DE EQUIPAMIENTO RURAL
No Aplica

USOS DEL SISTEMA ECONÓMICO PRINCIPAL
CLÚSTER DEL TURISMO

Carrera 6 No. 7-36 Oficina 217 Centro Comercial Escorial Center, Segundo (2) Piso, Fusagasugá
Celular: 324 2603636, Correo: info@curaduriafusagasuga.com



CURADURÍA URBANA 1

César Augusto Aguilera Sierra
Arquitecto Urbanista

♦ Fusagasugá - Cundinamarca ♦

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

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.

ALCANCE NORMATIVO

AFECTACIONES

AFECTACIÓN HÍDRICA:



RONDAS HÍDRICAS UBICADAS EN SUELO URBANO, DE EXPANSIÓN Y RURAL. Son las normas de uso del suelo para las rondas hídricas de los cuerpos hídricos identificados en el municipio por el IGAC, la CAR y la administración municipal, al igual que sus nacimientos. Para las rondas hídricas del municipio, se deberán seguir las siguientes disposiciones:

1. Directrices para las rondas hídricas

Las directrices para las rondas hídricas serán las siguientes:

- a. Las rondas de los cuerpos hídricos presentes en el suelo urbano serán de 30 m para todos los cuerpos hídricos permanentes e intermitentes a partir de la cota máxima de inundación.

Carrera 4 No. 7-36 Oficina 217 Centro Comercial Escorial Center, Segundo (2) Piso, Fusagasugá
Celular: 324 2663636. Correo: info@curaduria1fusagasuga.com



CURADURÍA URBANA 1

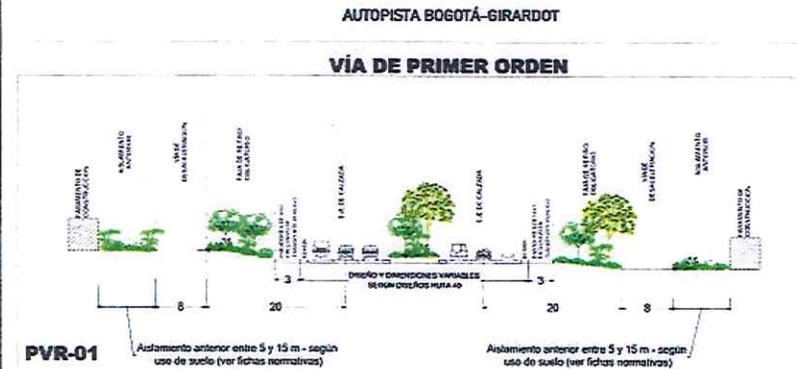
César Augusto Aguilera Sierra
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

- b. Para el suelo de expansión y suelo rural, se exigen 30 metros de ronda a partir de la cota máxima de inundación de todos los cuerpos hídricos permanentes e intermitentes.
- c. En el caso de los nacimientos de agua, se establece una distancia no inferior a 100 metros de redonda medidos a partir de la periferia de nacimiento.

AFECCIÓN VIAL:



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.

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

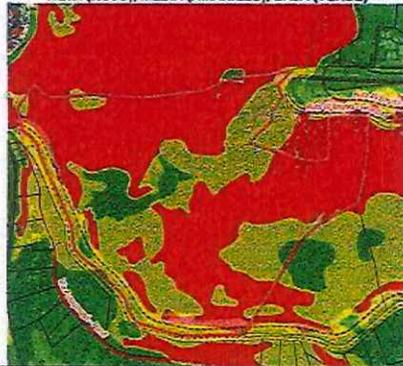
César Augusto Aguilera Sierra
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

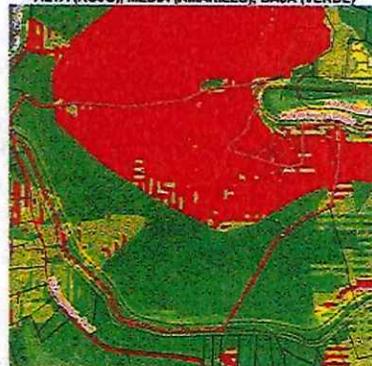
CONCEPTO DE USO DEL SUELO

OTRAS AFECTACIONES:

**AMENAZA FENOMENOS POR REMOCION EN MASA:
ALTA (ROJO), MEDIA (AMARILLO), BAJA (VERDE)**



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



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



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





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 1077 de 2015 del Artículo 2.2.6.1.3.1.)
- c) Este concepto se expide con base en el artículo 28 de la Ley 1437 DE 2011, por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.
- d) En el caso de existir reglamento de copropiedad los usos serán los estipulados en el mismo
- e) La ampliación de estos conceptos, pueden ser verificados en el ACUERDO 100-02.01-10 DE 2023
- f) LOS USOS QUE SE PUEDEN EJERCER EN EL PREDIO SON LOS AUTORIZADOS POR LA RESPECTIVA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

26

| | |
|---|--|
|  CESAR AUGUSTO AGUILERA SIERRA CURADOR URBANO 1 DE FUSAGASUGÁ | V.B.  PAULA VANESSA GIL CUENA TÉCNICA ADMINISTRATIVA |
|---|--|

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-3-043

16.3. PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES

| ESPECIE | VALOR M2 |
|-------------------|-------------|
| VEGETACIÓN NATIVA | \$ 2.800,00 |

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



16.4. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

I. CONSIDERACIONES

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

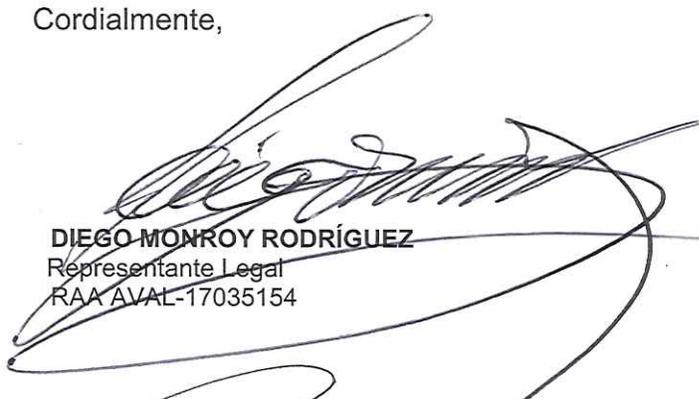
II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

| 1. DAÑO EMERGENTE | | |
|--|------------------|---------------|
| ITEM | MONTO COMPENSADO | OBSERVACIONES |
| 1.1 Notariado y Registro | | \$ 0 |
| 1.2 Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles | | \$ 0 |
| 1.3 Desconexión de servicios públicos | | \$ 0 |
| 1.4 Arrendamiento y/o almacenamiento provisional | | \$ 0 |
| 1.5 Impuesto Predial | | \$ 0 |
| 1.6 Adecuación de áreas remanentes | | \$ 0 |
| 1.7 Perjuicios derivados de la terminación de contratos | | \$ 0 |
| DAÑO EMERGENTE | | \$ 0 |
| 2. LUCRO CESANTE | | |
| 2.1 Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición | | \$ 0 |
| 2.2 Perdida de utilidad por otras actividades económicas | | \$ 0 |
| LUCRO CESANTE | | \$ 0 |
| 3. INDEMNIZACIÓN | | |
| TOTAL INDEMNIZACIÓN | | \$ 0 |
| CERO PESOS MONEDA CORRIENTE | | |
| OBSERVACIONES: El presente Informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 29 de febrero de 2024, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante vía correo electrónico. | | |

28

Bogotá, D.C., 29 de febrero 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-3-043**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 29 de febrero 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-3-043 | \$ 57.662.114,00 |

29

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

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

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-3-043

COMITÉ DE AVALÚOS



DIEGO MONROY RODRÍGUEZ

Representante Legal
RAA AVAL-17035154



WILLIAM ANDRÉS CASTAÑEDA

Miembro Comité
RAA AVAL-1023963942



JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO

Director de comité
RAA AVAL-80095537



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ

Perito evaluador
RAA AVAL-1014242133

30

**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



AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT



| | |
|---------------------|-------------------------------------|
| UNIDAD FUNCIONAL: | 3 |
| PREDIO No. : | TCBG-3-043 |
| NOMBRE PROPIETARIO: | MARGARITA ROSA PABON GARCIA Y OTRAS |
| DIRECCION PREDIO: | PERALTA |

| No. | DESCRIPCION CONSTRUCCIONES | CANTIDAD | UN |
|-----|----------------------------|----------|----|
| N/A | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

| No. | DESCRIPCION CONSTRUCCIONES ANEXAS | CANTIDAD | UN |
|-----|-----------------------------------|----------|----|
| N/A | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

| No. | DESCRIPCION CULTIVOS Y ESPECIES | CANTIDAD | UN |
|-----|---------------------------------|----------|----------------|
| 1 | Vegetación Nativa | 2528,02 | m ² |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

JOAN ANDRES ALVARADO ORDOÑEZ
M.P 25222-339424 CND
REPRESENTANTE DEL CONCESIONARIO

| | | |
|---|---|--|
|  | 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-012023-10900
FECHA DE EXPEDICIÓN: 05/12/2023

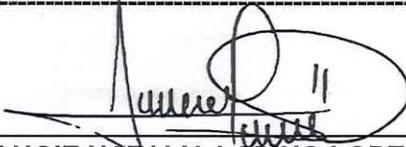
EL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ
GESTOR CATASTRAL MULTIPROPÓSITO
(Habilitado mediante Resolución 765 de 2020 IGAC)

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: 252900001000000010010000000000 CÓDIGO HOMOLOGADO: BAF0006WHPF NUPRE: BAF0006WHPF DIRECCIÓN: PERALTA MATRÍCULA INMOBILIARIA: 157-103528 ÁREA DE TERRENO (m ²): 317000 ÁREA CONSTRUIDA (m ²): 0 | | AVALÚO: \$ 211668000 | |
| INFORMACIÓN JURÍDICA | | | |
| NUMERO DE PROPIETARIO | NOMBRE DEL PROPIETARIO | TIPO DE DOCUMENTO | NUMERO DE DOCUMENTO |
| 1 | PABON GARCIA MARGARITA ROSA | C | 39610629 |
| 2 | PABON GARCIA MARIA CAROLINA | C | 39612386 |
| 3 | PABON GARCIA MARIA ELVIRA | C | 39614336 |
| - | - | - | - |
| - | - | - | - |
| - | - | - | - |
| TOTAL DE PROPIETARIOS: 3 | | | |

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



ANGIE NATALIA LADINO LOPEZ
DIRECTORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y GESTIÓN CATASTRAL



Dirección: Calle. 6 N° 6 - 24, Alcaldía Fusagasugá - Cundinamarca
www.fusagasuga-cundinamarca.gov.co
atencioncatastro@fusagasuga-cundinamarca.gov.co
Teléfonos: 886 81 81 - Fax: 886 81 86
Línea gratuita: 01 8000 12 7070
Código Postal: 252211



CURADURÍA URBANA 1

César Augusto Aguilera Sierra
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

FECHA DE EXPEDICIÓN: RADICADO:

24-NOV-2023

23101050

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 petionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas."

| DATOS DEL PREDIO | | DATOS DEL SOLICITANTE | |
|------------------------|---------------------|-----------------------------|-------------------|
| Código Catastral | 00-01-0001-0010-000 | Nombre | CONSORCIO RUTA 40 |
| Matrícula Inmobiliaria | 157-103528 | Documento de Identificación | 901019138-1 |
| Vereda | EL TRIUNFO | Referencia Recibo de pago: | 42541836003862-32 |
| Dirección | PERALTA | | |

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

EL PREDIO SE DIVIDE EN DOS USOS DIFERENTES

IMAGEN LOCALIZACIÓN USOS



1. ÁREAS FORESTALES PROTECTORAS

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Rural

DESCRIPCIÓN: Son aquellas cuya finalidad exclusiva es la protección de suelos, aguas, flora, fauna, diversidad biológica, recursos genéticos u otros recursos naturales renovables.



CURADURÍA URBANA 1

César Augusto Aguilera Sierra
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

| | |
|--|--|
| USO PRINCIPAL: Conservación de flora y recursos conexos. | USO COMPATIBLE: Rehabilitación ecológica e investigación controlada. Sistemas de Alerta Temprana. |
| USO CONDICIONADO Y/O RESTRINGIDO: Ecoturismo y etnoturismo. 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, compatibles y condicionados. Recreación pasiva o contemplativa. Infraestructura requerida para actividades de monitoreo hidrometeorológico, ambiental (calidad de agua, suelo, aire). Infraestructura para servicios públicos (excluyendo infraestructuras primarias de acueducto, alcantarillado y de gestión integral de residuos) | USO PROHIBIDO: Agropecuarios, industriales, urbanísticos, minería, institucionales y actividades como talas sin permiso de aprovechamiento forestal, quemas, caza y pesca. Los no contemplados dentro de los usos principales, compatibles y condicionados. |

CONDICIONAMIENTOS

1. No se permite en esta área el aprovechamiento forestal con fines de explotación económica
2. Se permite el aprovechamiento de productos forestales no maderables, que no implique la tala del bosque ni la alteración de los ecosistemas.
4. No se permite generar discontinuidades en la cobertura vegetal nativa, ni fragmentación del hábitat de la fauna nativa.
5. No se permite afectar zonas de ronda hídrica u otras que presenten fragilidad o importancia ecológica.
12. 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 de 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.
13. Las instalaciones públicas rurales destinadas a brindar servicios de educación básica y puestos de salud a los pobladores rurales a escala local preexistentes podrán seguir funcionando en estas zonas, no se podrán ubicar nuevos equipamientos diferentes a los ya existentes en estas zonas.

2. ÁREAS DE RESTAURACIÓN ECOLÓGICA POMCA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Rural

DESCRIPCION: Son aquellas áreas del Cerro Fusacatán y la vereda Los Robles donde su objetivo principal es la



CURADURÍA URBANA 1

César Augusto Aguilera Sierra
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

| | |
|---|--|
| | restauración y conservación de los recursos hídricos superficiales y subterráneos, así como la protección las coberturas naturales presentes en las zonas consideradas estratégicas para el manejo de las zonas de recuperación para la preservación (relictos de bosque andino y subandino), sobre la base de la investigación científica y que serán objeto de restauración ecológica. De igual forma, se encuentran las áreas que han sido degradadas y que requieren protección de la biodiversidad; y las áreas que han sido degradadas y que requieren prácticas de manejo sostenible. |
| 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, 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) | 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

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.

OTROS

SISTEMA DE EQUIPAMIENTO RURAL

No Aplica

USOS DEL SISTEMA ECONÓMICO PRINCIPAL

CLÚSTER DEL TURISMO



CURADURÍA URBANA 1

César Augusto Aguilera Sierra
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

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.

ALCANCE NORMATIVO

AFECTACIONES

AFECTACIÓN HÍDRICA:



RONDAS HÍDRICAS UBICADAS EN SUELO URBANO, DE EXPANSIÓN Y RURAL. Son las normas de uso del suelo para las rondas hídricas de los cuerpos hídricos identificados en el municipio por el IGAC, la CAR y la administración municipal, al igual que sus nacimientos. Para las rondas hídricas del municipio, se deberán seguir las siguientes disposiciones:

1. Directrices para las rondas hídricas

Las directrices para las rondas hídricas serán las siguientes:

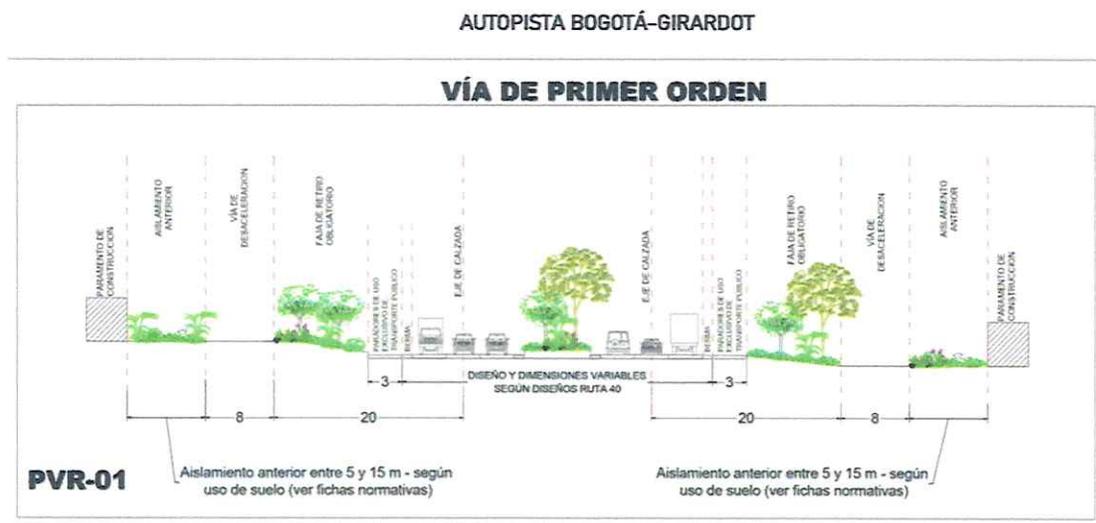
- a. Las rondas de los cuerpos hídricos presentes en el suelo urbano serán de 30 m para todos los cuerpos hídricos permanentes e intermitentes a partir de la cota máxima de inundación.



b. Para el suelo de expansión y suelo rural, se exigen 30 metros de ronda a partir de la cota máxima de inundación de todos los cuerpos hídricos permanentes e intermitentes.

c. En el caso de los nacimientos de agua, se establece una distancia no inferior a 100 metros de redonda medidos a partir de la periferia de nacimiento.

AFECTACIÓN VIAL:



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.

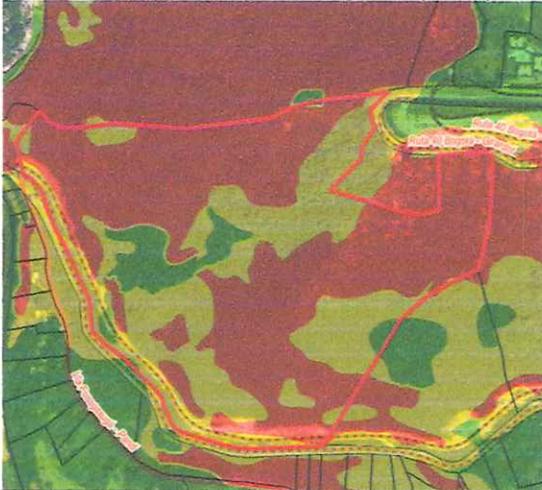
Para efectos de la expedición de licencias urbanísticas, en los planos topográficos o de localización de los predios se deberán demarcar la calzada de desaceleración y los demás elementos exigidos por la autoridad competente, así como los indicados en este artículo.

Los accesos y salidas de las calzadas de desaceleración deberán ubicarse como mínimo cada trescientos (300) metros.



OTRAS AFECTACIONES:

**AMENAZA FENOMENOS POR REMOCION EN MASA:
ALTA (ROJO), MEDIA (AMARILLO), BAJA (VERDE)**



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



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



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



d



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 1077 de 2015 del Artículo 2.2.6.1.3.1.)
- c) Este concepto se expide con base en el artículo 28 de la Ley 1437 DE 2011, por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.
- d) En el caso de existir reglamento de copropiedad los usos serán los estipulados en el mismo
- e) La ampliación de estos conceptos, pueden ser verificados en el ACUERDO 100-02.01-10 DE 2023
- f) **LOS USOS QUE SE PUEDEN EJERCER EN EL PREDIO SON LOS AUTORIZADOS POR LA RESPECTIVA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.**

CESAR AUGUSTO AGUILERA SIERRA
CURADOR URBANO 1 DE FUSAGASUGÁ

V.B.

PAULA VANESSA GIL CUENCA
TECNICA ADMINISTRATIVA



| PROYECTO | FICHA PREDIAL |
|---|---------------|
| AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT | TCBG-3-043 |
| ANEXO FICHA PREDIAL: ABSCISAS | |

| Eje de Abscisado | Abscisa Inicial | Abscisa Final | Longitud Efectiva |
|--|-----------------|---------------|-------------------|
| Área Requerida 1 Eje Principal / Margen Izquierda | K001+021,43 | K001+139,69 | 118,26 |
| Área Requerida 2 Eje Principal / Margen Izquierda | K001+185,79 | K001+219,39 | 33,60 |
| Área Requerida 3 Eje Principal / Margen Izquierda | K001+868,68 | K001+881,44 | 12,76 |
| Longitud Efectiva Total | | | 164,62 |

| ELABORÓ | OBSERVACIONES |
|---|---------------|
|  JOAN ANDRES ALVARADO ORDOÑEZ M.P 25222-339424 CND | |
| FECHA DE ELABORACIÓN: | 30/11/2023 |



PROYECTO

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA
BOGOTÁ - GIRARDOT

FICHA PREDIAL

TCBG-3-043

ANEXO FICHA PREDIAL: ÁREAS Y LINDEROS 1/1

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 1

| ÁREA REQUERIDA 2.385,62 m ² | LINDERO | COLINDANTE | LONGITUD (m) |
|---|--|---|--|
| | ABSCISA INICIAL K001+021,43-I ABSCISA FINAL K001+139,69-I | NORTE: | JUNTA DE ACCION COMUNAL DEL TRIUN (Mj 1 - 2) |
| | ORIENTE: | MARGARITA ROSA PABON GARCIA Y OTRAS (Mj 2 - 12) | 181,93 m |
| | SUR: | MARGARITA ROSA PABON GARCIA Y OTRAS - LINDERO PUNTUAL (Mj 12) | 0,00 m |
| | OCCIDENTE: | AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (Mj 12 - 1) | 152,89 m |

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 2

| ÁREA REQUERIDA 93,18 m ² | LINDERO | COLINDANTE | LONGITUD (m) |
|--|--|---|---|
| | ABSCISA INICIAL K001+185,79-I ABSCISA FINAL K001+219,39-I | NORTE: | MARGARITA ROSA PABON GARCIA Y OTRAS - LINDERO PUNTUAL (Mj 20) |
| | ORIENTE: | MARGARITA ROSA PABON GARCIA Y OTRAS (Mj 20 - 22) | 35,15 m |
| | SUR: | MARGARITA ROSA PABON GARCIA Y OTRAS - LINDERO PUNTUAL (Mj 22) | 0,00 m |
| | OCCIDENTE: | AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (Mj 22 - 20) | 34,74 m |

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 3

| ÁREA REQUERIDA 49,22 m ² | LINDERO | COLINDANTE | LONGITUD (m) |
|--|--|--|--|
| | ABSCISA INICIAL K001+868,68-I ABSCISA FINAL K001+881,44-I | NORTE: | MARGARITA ROSA PABON GARCIA Y OTRAS (Mj 24 - 26) |
| | ORIENTE: | MARGARITA ROSA PABON GARCIA Y OTRAS (Mj 26 - 27) | 3,95 m |
| | SUR: | AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (Mj 27 - 28) | 5,37 m |
| | OCCIDENTE: | AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (Mj 28 - 24) | 8,49 m |

ELABORÓ

JOAN ANDRÉS ALVARADO ORDOÑEZ
M.P 25222-339424 CND

FECHA DE ELABORACIÓN:

30/11/2023

OBSERVACIONES



PROYECTO

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

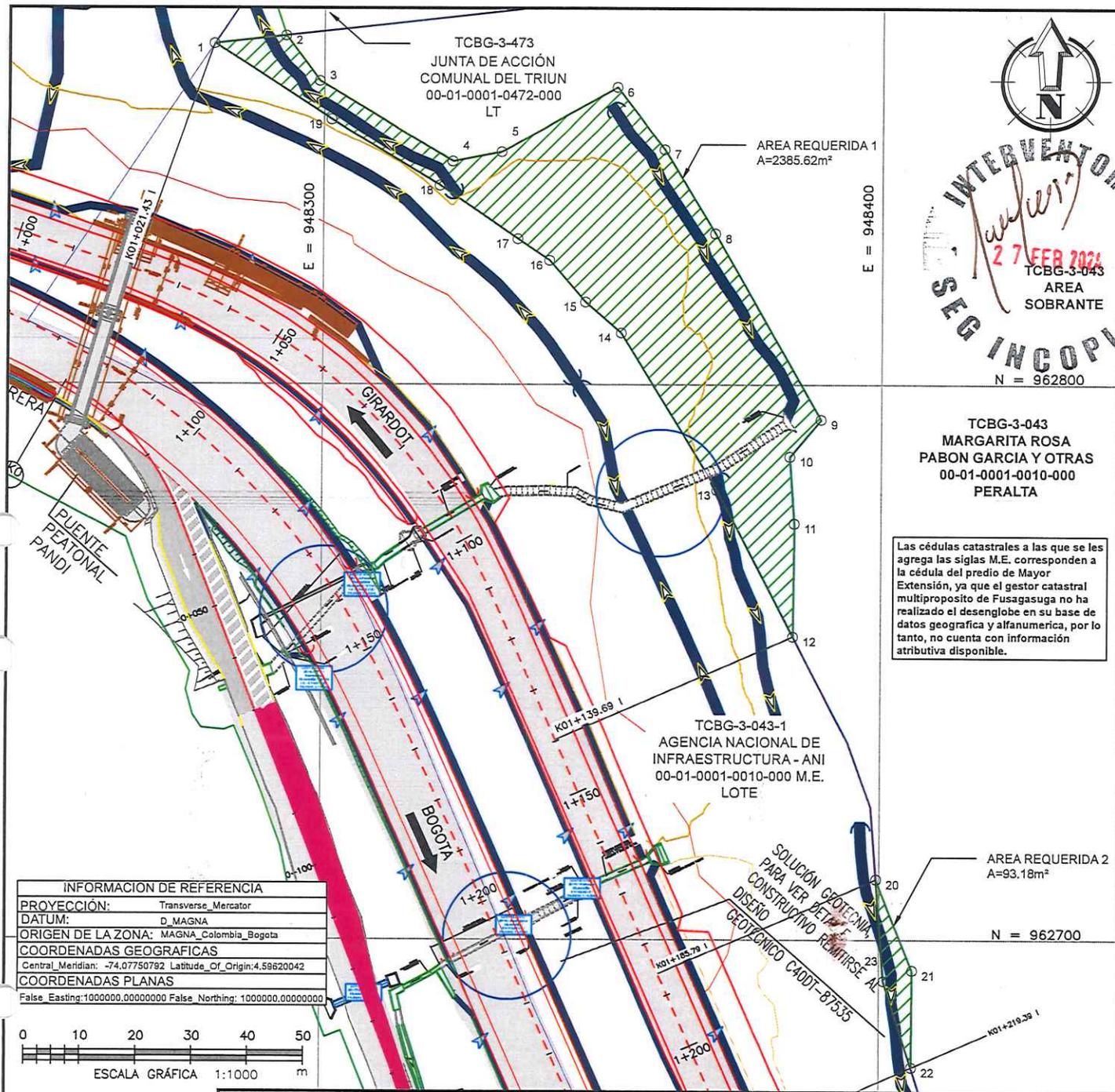
FICHA PREDIAL

TCBG-3-043

ANEXO FICHA PREDIAL: INFORME DE CONFRONTACIÓN DE ÁREAS

REPORTE DIFERENCIA DE ÁREAS Y LINDEROS

| ÁREA REPORTADA EN EL CERTIFICADO CATASTRAL | ÁREA REGISTRADA EN EL TÍTULO DEL PREDIO | CONCEPTO TÉCNICO |
|--|---|--|
| 317.000 m ² | 267.410,32 m ² | Según la tradición a 20 años y para efectos de elaboración del presente insumo se toma como área total del predio la relacionada en la Escritura Pública No.139 del 22 de Febrero de 2013 de la Notaría única del círculo de Silvania, para lo cual, se obtiene un área total de 267.410,32 m ² |
| ELABORÓ | | El área registrada en la Anotación Nro. 5 del folio de matrícula inmobiliaria objeto de estudio No. 157-103528 es de 267.410,32 m ² . |
| | | De acuerdo a lo consignado en el certificado catastral expedido por el gestor catastral multipropósito del municipio de Fusagasugá, el área del predio es de 317.000,00 m ² . |
| | | La diferencia de área entre el certificado catastral expedido por el gestor catastral multipropósito del municipio de Fusagasugá y la E.P. No. 139 del 22 de Febrero de 2013 de la Notaría única del círculo de Silvania es de 49.589,68 m ² . |
| | | La diferencia de área entre el certificado catastral expedido por el gestor catastral multipropósito del municipio de Fusagasugá y el folio de matrícula inmobiliaria 157-103528 es de 49.589,68 m ² . |
| | | Teniendo en cuenta la diferencia existente entre las áreas de terreno señaladas en los títulos traslaticios del predio, en donde, el área total de terreno indicada en el folio de matrícula 157-103528 y la tradición jurídica es de 264.410,32 m ² , pero, el área según Certificado Catastral expedido por el gestor catastral multipropósito del municipio de Fusagasugá es de 317.000,00 m ² y teniendo en cuenta que, el requerimiento por parte del proyecto "Ampliación Tercer Carril Doble Calzada Bogotá - Girardot" es parcial, se recomienda solicitar ante la Entidad Pública correspondiente, efectuar la respectiva actualización de cabida y linderos. |
| JOAN ANDRES ALVARADO ORDOÑEZ M.P 25222-339424 CND | | |
| FECHA DE ELABORACIÓN: | 30/11/2023 | |



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

Las cédulas catastrales a las que se le 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 alfanumérica, por lo tanto, no cuenta con información atributiva disponible.

| INFORMACION DE REFERENCIA | |
|---------------------------|-----------------------|
| PROYECCION: | Transverse_Mercator |
| DATUM: | D_MAGNA |
| ORIGEN DE LA ZONA: | MAGNA_Colombia_Bogota |
| COORDENADAS GEOGRAFICAS | |
| Central_Meridian: | -74,07750782 |
| Latitude_Of_Origin: | 4,59620042 |
| COORDENADAS PLANAS | |
| False_Easting: | 1000000,000000000 |
| False_Northing: | 1000000,000000000 |



| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|--|-----------------------------|--|---|----------------------|----------------|--|--------------------|---------------------------|--|-----------------|----------------------------|--|------------------|----------------|--|------------------|---------|--|------------------------------|---------|--|-----------------------------|-------|--|------------------|--------|--|---------------|------------------|--|--|--------------------|--|
| <p>Agencia Nacional de Infraestructura</p> | 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 | | REVISÓ: OSCAR FABIAN BAUTISTA ORTIZ <small>ING. CATASTRAL Y GEOCATASTRAL M.P. 2022-202022</small> | | CONVENCIONES | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| APROBÓ: CAMILO ANDRÉS CASTILLO DÍAZ <small>ING. CATASTRAL Y GEOCATASTRAL M.P. 2022-158819</small> | | | | <table border="0"> <tr> <td>BORDE VIA PROYECTADA</td> <td>AREA REQUERIDA</td> <td></td> </tr> <tr> <td>EJE VIA PROYECTADA</td> <td>AREA CONSTRUIDA REQUERIDA</td> <td></td> </tr> <tr> <td>LINEA DE COMPRA</td> <td>AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS</td> <td></td> </tr> <tr> <td>CHAFLAN DE LLENO</td> <td>AREA REMANENTE</td> <td></td> </tr> <tr> <td>CHAFLAN DE CORTE</td> <td>LINDERO</td> <td></td> </tr> <tr> <td>EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA</td> <td>LINDERO</td> <td></td> </tr> <tr> <td>BORDE CICLO RUTA PROYECTADA</td> <td>POSTE</td> <td></td> </tr> <tr> <td>CAMINO O SENDERO</td> <td>CERCAS</td> <td></td> </tr> <tr> <td>VIA EXISTENTE</td> <td>FUENTES HIDRICAS</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>LINEA ALTA TENSION</td> <td></td> </tr> </table> | | BORDE VIA PROYECTADA | AREA REQUERIDA | | EJE VIA PROYECTADA | AREA CONSTRUIDA REQUERIDA | | LINEA DE COMPRA | AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS | | CHAFLAN DE LLENO | AREA REMANENTE | | CHAFLAN DE CORTE | LINDERO | | EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA | LINDERO | | BORDE CICLO RUTA PROYECTADA | POSTE | | CAMINO O SENDERO | CERCAS | | VIA EXISTENTE | FUENTES HIDRICAS | | | LINEA ALTA TENSION | |
| BORDE VIA PROYECTADA | AREA REQUERIDA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| EJE VIA PROYECTADA | AREA CONSTRUIDA REQUERIDA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| LINEA DE COMPRA | AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CHAFLAN DE LLENO | AREA REMANENTE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CHAFLAN DE CORTE | LINDERO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA | LINDERO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| BORDE CICLO RUTA PROYECTADA | POSTE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CAMINO O SENDERO | CERCAS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| VIA EXISTENTE | FUENTES HIDRICAS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | LINEA ALTA TENSION | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | ELABORO: JOAN ANDRES ALVARADO ORDOÑEZ <small>ING. CATASTRAL Y GEOCATASTRAL M.P. 2022-239424</small> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| DIBUJO: JOAN ANDRES ALVARADO ORDOÑEZ <small>ING. CATASTRAL Y GEOCATASTRAL M.P. 2022-239424</small> | | PROPIETARIO: MARGARITA ROSA PABON GARCIA Y OTRAS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CONVENCIONES ESPECIFICAS | | | CUADRO DE AREAS (m²) | | FECHA ELAB.: 30/11/2023 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ZONA DE PROTECCIÓN | | AREA REQUERIDA: | AREA TOTAL: | AREA CONST.: | AREA SOBR.: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| SERVIDUMBRE | | 2528.02 m² | 267410.32 m² | 0.00 m² | 264882.30 m² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 0.00 m² | 0.00 m² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | ESCALA: 1:1000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | UNIDAD FUNCIONAL: 3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | PLANO: 1 de 3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | NUMERO PREDIAL NACIONAL: 252900001000000010010000000000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | FICHA PREDIAL: TCBG-3-043 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

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

TCBG-3-043
AREA
SOBRANTE

E = 948850

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



E = 948900

AREA REQUERIDA 3
A=49.22m²

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

N = 962350

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

GIRARDOT

BOGOTA

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 desglose en su base de datos geográfica y alfanumerica, por lo tanto, no cuenta con información atributiva disponible.



INTERVENCIÓN
(Handwritten signature)
27 FEB 2024

| | | | | | | | | |
|--|--|---------------------------|---|--------------|-------------------|--------------|------------|-------------------------------|
| INCOPLAN Agencia Nacional de Infraestructura | | 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 | | REVISÓ: | OSCAR FABIAN BAUTISTA ORTIZ ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 2022-28284-010 | | | | | |
| | | APROBÓ: | CAMILO ANDRES CASTILLO DIAZ ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 2022-15948-010 | | | | | |
| INTERVENCIÓN: CONSORCIO SEG-INCOPLAN | CONCESIONARIO: | DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN: | | | | | | |
| SEG | INCOPLAN | Ruta 40 EXPRESS | | | | | | |
| ELABORÓ: | JOAN ANDRÉS ALVARADO ORDÓÑEZ ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 2022-28284-010 | PROPIETARIO: | MARGARITA ROSA PABON GARCIA Y OTRAS | | | | | |
| DIBUJÓ: | JOAN ANDRÉS ALVARADO ORDÓÑEZ ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 2022-28284-010 | | | | | | | |
| CONVENIONES ESPECÍFICAS | | CUADRO DE AREAS (m²) | | FECHA ELAB.: | UNIDAD FUNCIONAL: | | | |
| ZONA DE PROTECCIÓN | | AREA REQUERIDA: | AREA TOTAL: | AREA CONST.: | AREA SOBR.: | AREA REMAN.: | 30/11/2023 | 3 |
| SERVIDUMBRE | | 2528.02 m² | 267410.32 m² | 0.00 m² | 264882.30 m² | 0.00 m² | ESCALA: | PLANO: |
| | | | | | | 1:500 | | 2 de 3 |
| | | | | | | | | NUMERO PREDIAL NACIONAL: |
| | | | | | | | | 25290000100000001001000000000 |
| | | | | | | | | FICHA PREDIAL: |
| | | | | | | | | TCBG-3-043 |

| CONVENIONES | |
|-------------|----------------------------|
| | AREA REQUERIDA |
| | AREA CONSTRUIDA REQUERIDA |
| | AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS |
| | AREA REMANENTE |
| | LINDERO |
| | POSTE |
| | CERCAS |
| | FUENTES HIDRICAS |
| | LINIA ALTA TENSION |

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

| COORDENADAS AREA REQUERIDA 1 | | | |
|------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| ID | NORTE | ESTE | DIST (m.) |
| 1 | 962861.25 | 948280.29 | 12.93 |
| 2 | 962862.71 | 948293.14 | |
| 3 | 962854.47 | 948299.19 | 10.23 |
| 4 | 962840.14 | 948323.03 | 27.82 |
| 5 | 962841.82 | 948331.78 | 8.91 |
| 6 | 962853.44 | 948352.44 | 23.70 |
| 7 | 962842.30 | 948360.98 | 14.04 |
| 8 | 962827.25 | 948370.14 | 17.62 |
| 9 | 962793.81 | 948389.20 | 38.49 |
| 10 | 962787.20 | 948383.67 | 8.62 |
| 11 | 962775.10 | 948384.53 | 12.13 |
| 12 | 962754.73 | 948384.36 | 20.38 |
| 13 | 962781.15 | 948370.67 | 29.76 |
| 14 | 962809.38 | 948353.35 | 33.12 |
| 15 | 962814.91 | 948346.92 | 8.48 |
| 16 | 962822.39 | 948340.45 | 9.89 |
| 17 | 962826.27 | 948334.75 | 6.90 |
| 18 | 962835.81 | 948320.77 | 16.92 |
| 19 | 962847.58 | 948301.37 | 22.69 |
| 1 | 962861.25 | 948280.29 | 25.12 |
| AREA REQUERIDA (m2): | | | 2385.62 |

| COORDENADAS AREA REQUERIDA 2 | | | |
|------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| ID | NORTE | ESTE | DIST (m.) |
| 20 | 962711.00 | 948399.46 | 17.71 |
| 21 | 962694.54 | 948405.97 | |
| 22 | 962677.10 | 948405.83 | 17.44 |
| 23 | 962692.60 | 948400.84 | 16.28 |
| 20 | 962711.00 | 948399.46 | 18.45 |
| AREA REQUERIDA (m2): | | | 93.18 |

| COORDENADAS AREA REQUERIDA 3 | | | |
|------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| ID | NORTE | ESTE | DIST (m.) |
| 24 | 962345.59 | 948842.88 | 11.75 |
| 25 | 962347.20 | 948854.52 | |
| 26 | 962345.58 | 948857.82 | 3.67 |
| 27 | 962342.18 | 948855.83 | 3.95 |
| 28 | 962341.78 | 948850.47 | 5.37 |
| 24 | 962345.59 | 948842.88 | 8.49 |
| AREA REQUERIDA (m2): | | | 49.22 |



| | | | | | |
|---|---|--|---|--|---|
|  Agencia Nacional de Infraestructura | 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 | | REVISÓ: OSCAR FABIAN BAUTISTA ORTIZ <small>ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 20220-322942 OND</small> APROBÓ: CAMILO ANDRES CASTILLO DIAZ <small>ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 20220-158119 OND</small> | CONVENCIONES | | |
| INTERVENTORIA: CONSORCIO SEGURIDAD VIAL INCOPLAN  | CONCESIONARIO:  | DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN:  | BORDE VIA PROYECTADA EJE VIA PROYECTADA LINEA DE COMPRA CHAFLAN DE LLENO CHAFLAN DE CORTE EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA BORDE CICLO RUTA PROYECTADA CAMINO O SENDERO VIA EXISTENTE | AREA REQUERIDA AREA CONSTRUIDA REQUERIDA AREAS CONSTRUCCIONES ANEXAS AREA REMANENTE LINDERO POSTE CERCAS FUENTES HIDRICAS LINEA ALTA TENSION |  |
| ELABORÓ: JOAN ANDRES ALVARADO ORDOÑEZ <small>ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 20220-284141 OND</small> DIBUJÓ: JOAN ANDRES ALVARADO ORDOÑEZ <small>ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 20220-284141 OND</small> | PROPIETARIO: MARGARITA ROSA PABON GARCIA Y OTRAS | | CONVENCIONES ESPECIFICAS ZONA DE PROTECCIÓN  SERVIDUMBRE  | | |
| CUADRO DE AREAS (m²) | | | FECHA ELAB.: 30/11/2023 | UNIDAD FUNCIONAL: 3 | NUMERO PREDIAL NACIONAL: 252900001000000010010000000000 |
| AREA REQUERIDA: 2528.02 m² | AREA TOTAL: 267410.32 m² | AREA CONST: 0.00 m² | AREA SOBR: 264882.30 m² | AREA REMAN: 0.00 m² | ESCALA: N/A |
| | | | | PLANO: 3 de 3 | FICHA PREDIAL: TCBG-3-043 |