



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 20241610053631

Bogotá D.C., 11 OCT 2024

Señores:

**JULIO ERNESTO SOLORZANO (C.C. No. 17.041.239)**

**Herederos determinados e indeterminados del señor LEONIDAS PRIETO HERNANDEZ (C.C. No. 2.842.922)**

Predio denominado "LOS NARANJOS" (Según Folio de Matricula Inmobiliaria y Escritura Pública)

Vereda El Resguardo

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. 20241610047461 del 19 de septiembre de 2024. Predio TCBG-5-013.

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 19 de septiembre de 2024 expidió la Oferta Formal de Compra No. 20241610047461 por medio de la cual se dispone la adquisición de un Predio denominado "LOS NARANJOS" (Según Folio de Matricula Inmobiliaria y Escritura Pública), ubicado en la Vereda El Resguardo,

Municipio de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, localizado en las abscisas: Abscisa Inicial: K000+393,43 I - Abscisas Final: K000+414,34 I; localizado en el margen Izquierda, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 157-84636 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Cedula Catastral No. 252900002000000200596000000000, cuyos titulares del predio son los señores: **MARIA ANA ELVIRA MONTAÑA MONTAÑA (C.C. No. 41.549.107)**, **MARIA CECILIA CANTOR GUTIERREZ (C.C. No. 20.938.329)**, **INES VEGA CASAS (C.C. No.23.350.740)**, **EMILIA LÓPEZ**



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20241610053631**

**GUTIERREZ** (C.C. No. 20.344.358), **JULIO ERNESTO SOLORZANO** (C.C. No. 17.041.239), **LEONIDAS PRIETO HERNANDEZ** (C.C. No. 2.842.922), quien se encuentra fallecido de conformidad al Registro Civil de Defunción, Indicativo Serial No. 06237446.

Que el día 19 del mes de septiembre del año 2024, se envió al predio la citación con radicado No. 20241610047471, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a través de la ventanilla externa, la cual certificó que Peron recibidos por el Sr. WILLIAM PRIETO cc: 11388897, 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 23 de septiembre de 2024 hasta su fecha de desfijación el día 27 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: **JULIO ERNESTO SOLORZANO** (C.C. No. 17.041.239) y **Herederos determinados e indeterminados del señor LEONIDAS PRIETO HERNANDEZ** (C.C. No. 2.842.922); en consecuencia, y en virtud a lo consignado en el artículo 69 ibidem, se procede a enviar a la dirección del predio y publicar el presente aviso junto con la copia íntegra de la Oferta Formal de Compra en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.

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

Atentamente,



**DIEGO ARROYO BAPTISTE**

Gerente General Suplente

**VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 20241610047461

Bogotá D.C., **19 SEP 2024**

Señores:

**MARIA ANA ELVIRA MONTAÑA MONTAÑA (C.C. No. 41.549.107)**

**MARIA CECILIA CANTOR GUTIERREZ (C.C. No.20.938.329)**

**INÉS VEGA CASAS (C.C. No.23.350.740)**

**EMILIA LÓPEZ GUTIERREZ (C.C. No.20.344.358)**

**JULIO ERNESTO SOLORZANO (C.C. No.17.041.239)**

**Herederos determinados e indeterminados del señor**

**LEONIDAS PRIETO HERNANDEZ (C.C. No. 2.842.922)**

Predio denominado "LOS NARANJOS" (Según Folio de Matricula Inmobiliaria y Escritura Pública)

Vereda El Resguardo

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 una franja de terreno, sus construcciones y construcciones anexas, ubicados en las siguientes abscisas inicial: K000+393,43 | Abscisas Final: K000+414,34 |; localizado en el margen izquierda del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT**, unidad Funcional 5, a segregarse del Predio denominado Predio denominado "LOS NARANJOS" (Según Folio de Matricula Inmobiliaria y Escritura Pública), Vereda El Resguardo, Municipio de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **252900002000000200596000000000**, Matricula Inmobiliaria No. **157-84636** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-5-013**.

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. 20241610047461

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

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere por motivos de utilidad pública y de conformidad al artículo 58 de la ley 388 de 1997, un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. **TCBG-5-013**, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado "LOS NARANJOS" (Según Folio de Matricula Inmobiliaria y Escritura Pública), Vereda El Resguardo, Municipio de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **252900002000000200596000000000**, Matricula Inmobiliaria No. **157-84636** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-5-013**. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **TREINTA Y SIETE COMA TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS (37,37 M<sup>2</sup>)**, junto con sus construcciones y construcciones anexas.

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: **DOSCIENTOS DIECIOCHO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y UN MIL SETECIENTOS SESENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 218.751.760,00)**. Correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones y construcciones anexas presentes en la franja de terreno objeto, así:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	Ha	0,003737	\$ 1.770.000.000	\$ 6.614.490
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 6.614.490</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
C1	m2	136,82	\$ 1.299.700	\$ 177.824.954
C2	m2	10,34	\$ 917.200	\$ 9.483.848
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 187.308.802</b>
<b>CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				
M1	m2	6,84	\$ 1.162.500	\$ 7.951.500
M2	m2	11,05	\$ 605.500	\$ 6.690.775
M3	m2	18,71	\$ 251.200	\$ 4.699.952
M4	m2	19,63	\$ 260.000	\$ 5.103.800
M5	m2	2,81	\$ 136.100	\$ 382.441
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				<b>\$ 24.828.468</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 218.751.760</b>

**TOTAL AVALÚO: DOSCIENTOS DIECIOCHO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y UN MIL SETECIENTOS SESENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$218.751.760,00).**



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20241610047461**

Adicionalmente, se reconoce la suma de **DOS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.656.682,00)**, que corresponde al valor de daño emergente (Por concepto de traslado de medidor de energía eléctrica y un medidor de acueducto), en aplicación del resarcimiento económico de que trata la Resolución 898 de 2014 modificada mediante la Resolución 1044 de 2014, ambas expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC, de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, que será objeto de reconocimiento adicional, así:

1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$0	
3. Desconexión de servicios públicos	\$2.656.682	Traslado de un medidor de energía eléctrica y un medidor de acueducto
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$0	
5. Impuesto Predial	\$0	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$0	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$0	
<b>DAÑO EMERGENTE</b>	<b>\$2.656.682</b>	
2. LUCRO CESANTE		
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$0	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$0	
<b>LUCRO CESANTE</b>	<b>\$0</b>	
3. INDEMNIZACIÓN		
<b>TOTAL INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$2.656.682</b>	
<b>DOS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE</b>		
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 29 de febrero de 2024, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante correo electrónico.		

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 parágrafo 2° del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la ley 1882 de 2018, a partir de la notificación de la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual los propietarios tendrán un término de **quince (15) días hábiles para**



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20241610047461**

**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](mailto:correspondencia@consorcioruta40.com) y [ldelgado@consorcioruta40.com](mailto:ldelgado@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 oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

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

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

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

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

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.

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.



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20241610047461**

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-5-013, 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 1 de Fusagasugá.  
Proyectó: CR40.  
Revisó: ER  
[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

UNIDAD FUNCIONAL:  
 PREDIO No. :  
 NOMBRE PROPIETARIO:  
 DIRECCION PREDIO:

5  
 TCBG-5-013  
 LEONIDAS PRIETO HERNANDEZ Y OTROS  
 LOS NARANJOS

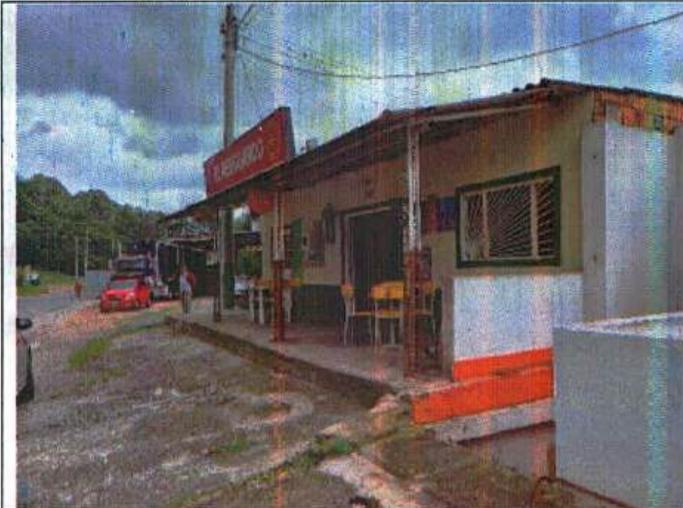
No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UN
1	C1: Vivienda de 1 piso y sótano de uso comercial y residencial. Estructura en columnas y vigas de concreto (0.25m x 0.25m), cimentación en concreto de 0.30m de espesor mínimo y espesor máximo de 1.00m, cubierta en teja de fibrocemento soportado en cerchas metálicas con canales metálicos de aguas, muros en bloques pañetados y pintados internamente y fachada, piso en concreto, puertas y ventanas metálicas en ornamentación sencilla, entre piso en placa de concreto de 0.20m de espesor. Sótano: (A:49.70 m2) Distribución: Sala - comedor, Cocina y una habitación. Cuenta con puerta de acceso metálica de 0.90m de ancho x 2.20m de alto y con escalera interna de acceso al primer piso en concreto de 0.85m de ancho con 10 pasos de 0.23m y contrapasos de 0.18m en concreto. Cocina, cuenta con muro en bloque pañetado y pintado de 3.00m de largo x 0.90m de alto y piso en concreto. Primer piso: (A:87.12 m2) Piso en concreto con mineral rojo. Distribución: Sala-Comedor, 2 habitaciones, dos baños, una cocina y local. Baños: Uno con 3 servicios sanitario, lavamanos y ducha, paredes y piso enchapado en tableta cerámica, el otro ubicado en el local de 1.55m x 1.03m con 2 servicios lavamanos y sanitario, paredes con enchape de 1.20m de altura, piso enchapado en tableta cerámica. Cocina: Piso enchapado en tableta cerámica, en dos muros de la cocina enchapados en baldosa cerámica a 1.60m de alto, cuenta con mesón enchapado en tableta cerámica de 2.06m de largo x 0.62m de ancho x 0.85m de alto y entrepaño enchapado en tableta cerámica a 0.30m de alto. Local Comercial con piso en concreto con mineral rojo, cubierta en teja fibrocemento sobre cerchas metálicas, muros pañetados y pintados, puerta de acceso a local de dos hojas metálica de 2.00m x 2.00m de alto. Puerta de acceso a vivienda metálica de 1.13m x 2.00m de alto.	136,82	m2
2	C2: Habitación bajo rasante, estructura en muros de carga en bloque pañetados y pintados, cimentación en concreto de 0,20 mts de espesor, cubierta en teja de fibrocemento soportada en cercha metálica, piso en concreto enchapado en tableta cerámica. Cuenta con puerta de acceso de 0.90 m x 2.20 m de alto y 2 ventanas metálicas.	10,34	m2
No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES ANEXAS		
1	M1: Patio, estructura en muros de carga en bloque pañetados y pintados, cimentación en concreto de 1.30m de espesor, cubierta en teja de fibrocemento soportado en cerchas metálicas, piso en concreto. Cuenta con dos lavaderos en concreto, uno enchapado en tableta cerámica de 1.40m x 1.30m x 0.80m de alto y otro de 0.80 m x 0.70m x 0.75m de alto con puerta metálica de 0.70m x 2.00m de alto. Adicional cuenta con escaleras de acceso a vivienda en concreto con acabado en granito de 0.80m de ancho con 5 pasos (0.32m paso y 0.16m contrapaso). Comparte muros con la construcción C1 y M2.	6,84	m2
2	M2: Deposito, Estructura en muros de carga en bloque a la vista, cimentación en concreto y bloque de 1.10m de altura, cubierta en teja de fibrocemento soportado en cercha metálica, piso en concreto. Cuenta con puerta metálica de 0.80m x 2.00m de alto. Adicional cuenta con escaleras de acceso al primer nivel ( sótano y C2) de vivienda en ladrillo a la vista de 1.03m de ancho con 4 pasos de 0.30m paso y 0.17m de contrapaso.	11,05	m2
3	M3: Enramada estructura en ladrillo prensado con piso en concreto de 0.10m de espesor con capa de concreto con acabado en mineral rojo, cubierta en teja de fibrocemento soportada en cerchas metálicas, comparte la cubierta con la construcción C2.	18,71	m2
4	M4: Zona dura en concreto de 0.30m de alto, con acabado en granito y enchape en tableta de gres, cuenta con enramada en columnas de madera de 2.00m x 2.00m, cubierta en teja de zinc sobre cercha de madera.	19,63	m2
5	M5: Carreteable, dos placa huellas en concreto de 0,70 m aproximadamente de ancho x 0,10 m de espesor para paso vehicular.	2,81	m2
No.	DESCRIPCION CULTIVOS Y ESPECIES		
	N/A		

MARLENY QUIROGA DIAZ  
 M.P:68202-347745 STD

REPRESENTANTE DEL CONCESIONARIO

	<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>	CÓDIGO	
		C40-00001-A0	
<b>REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL</b>		FECHA:	2018-01-07
			Página 1 de 7

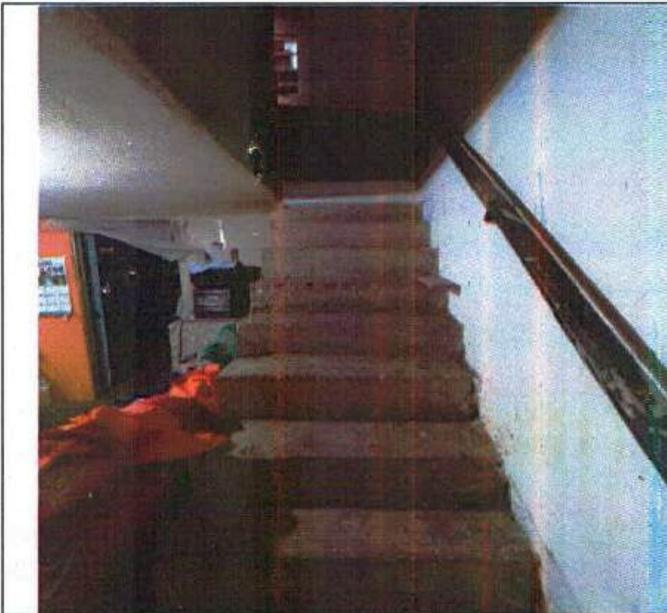
Fecha	15/12/2023
Predio	TCBG-5-013



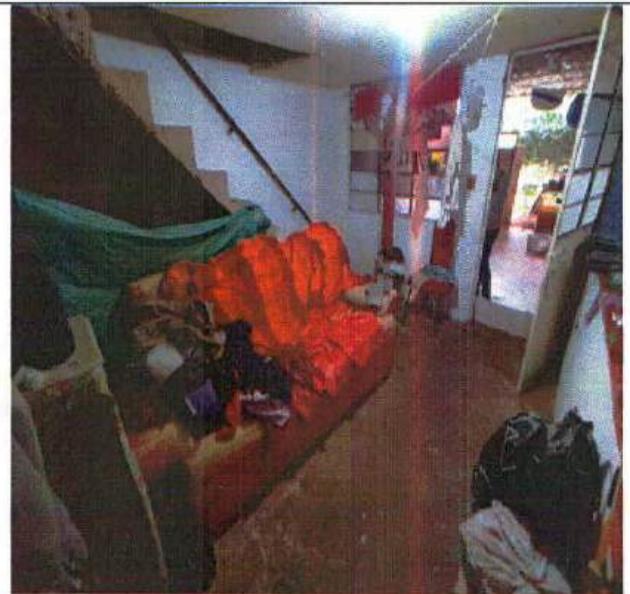
Descripción  
Vista del área requerida del predio y enramada en EP.



Descripción  
Vista de cimentación de C1



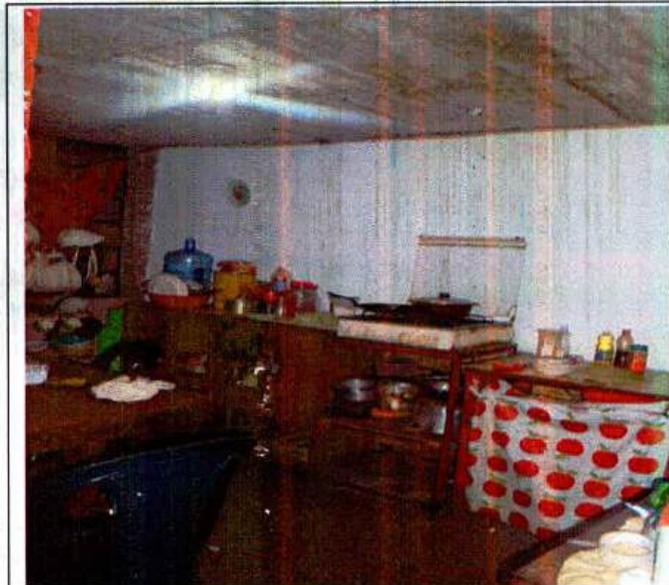
Descripción  
Vista de escalera de C1, sótano



Descripción  
Vista de sala y comedor de C1 sótano.

	<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>	CÓDIGO		
		C40-00001-A0		
<b>REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL</b>		FECHA:	2018-01-07	Página 2 de 7

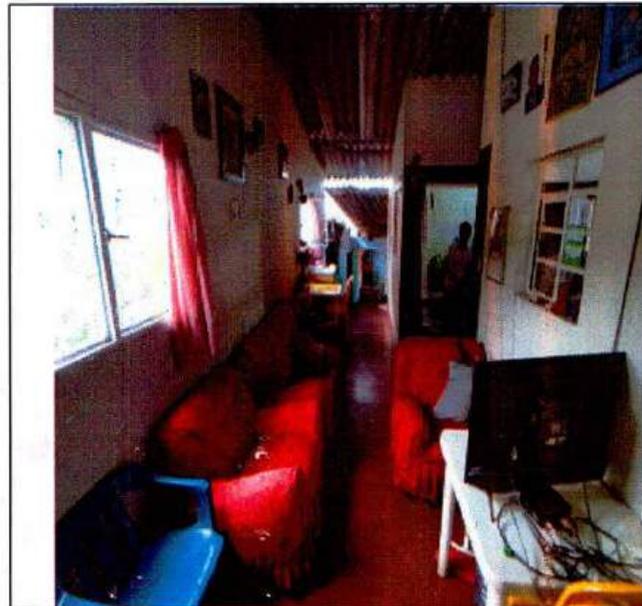
Fecha	15/12/2023
Predio	TCBG-5-013



Descripción  
Vista de cocina de C1, sótano



Descripción  
Vista de habitación de C1, sótano



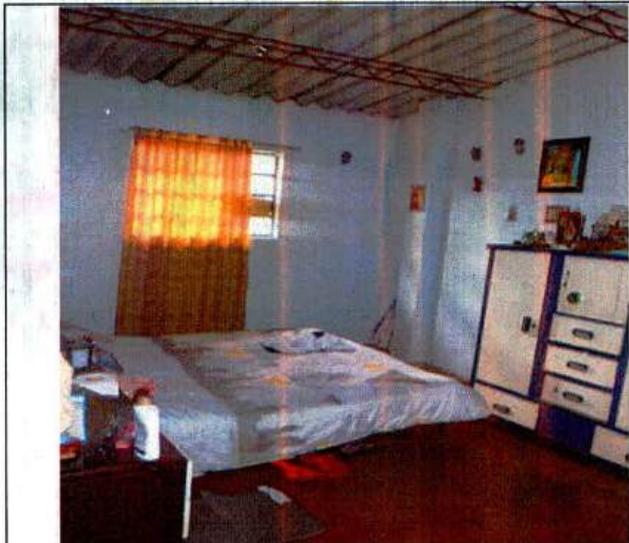
Descripción  
Vista de sala – comedor de C1, piso1



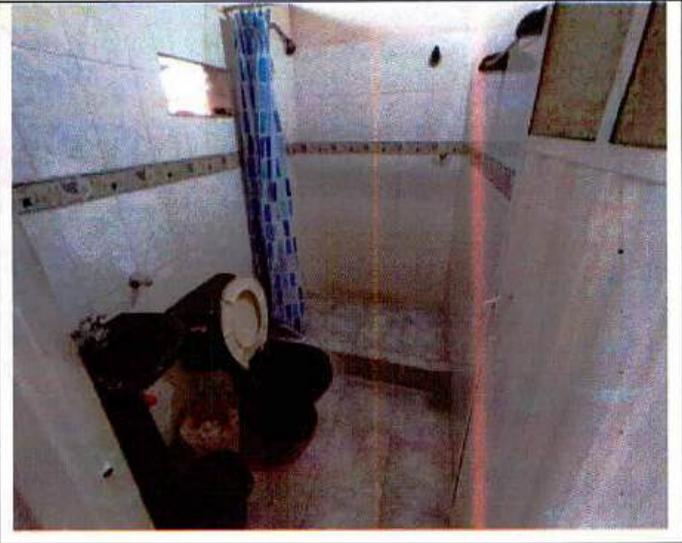
Descripción  
Vista de habitación 1 de C1, piso 1

	<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>	CÓDIGO		
		C40-00001-A0		
<b>REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL</b>		FECHA:	2018-01-07	Página 3 de 7

Fecha	15/12/2023
Predio	TCBG-5-013



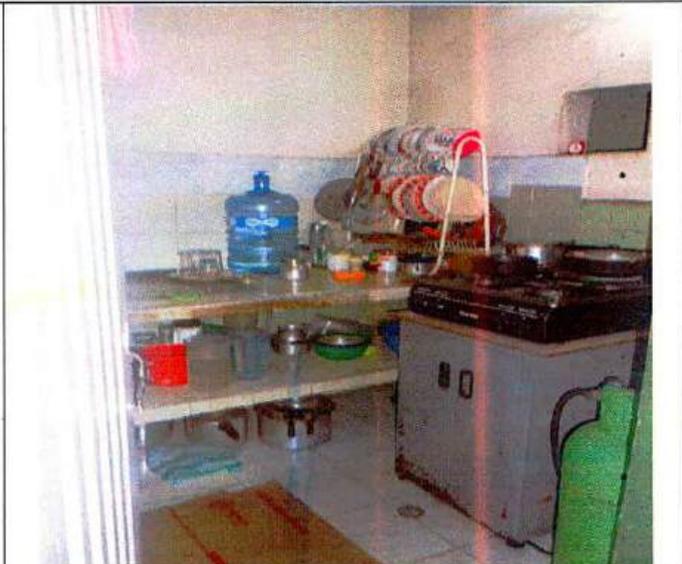
Descripción  
Vista de habitación 2 de C1, piso 1



Descripción  
Vista de baño de C1, piso 1



Descripción  
Vista de baño del local de C1, piso 1.



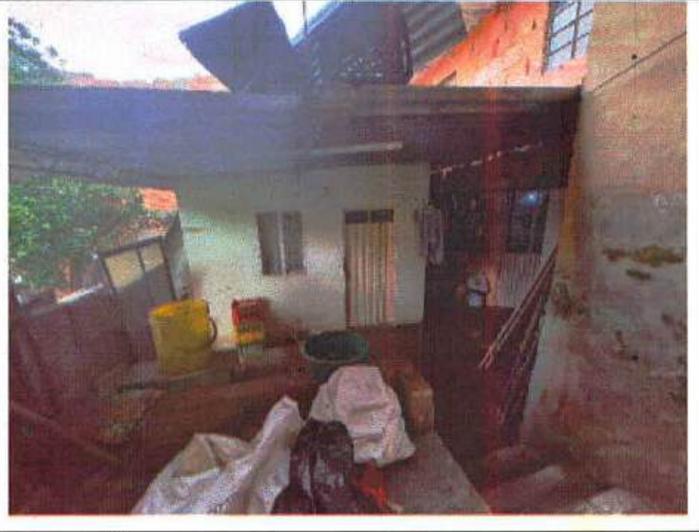
Descripción  
Vista cocina de C1 piso 1.

	<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>	CÓDIGO		
		C40-00001-A0		
<b>REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL</b>	FECHA:	2018-01-07	Página 4 de 7	

Fecha	15/12/2023
Predio	TCBG-5-013



Descripción  
Vista de local de C1, piso 1



Descripción  
Vista de habitación C2.



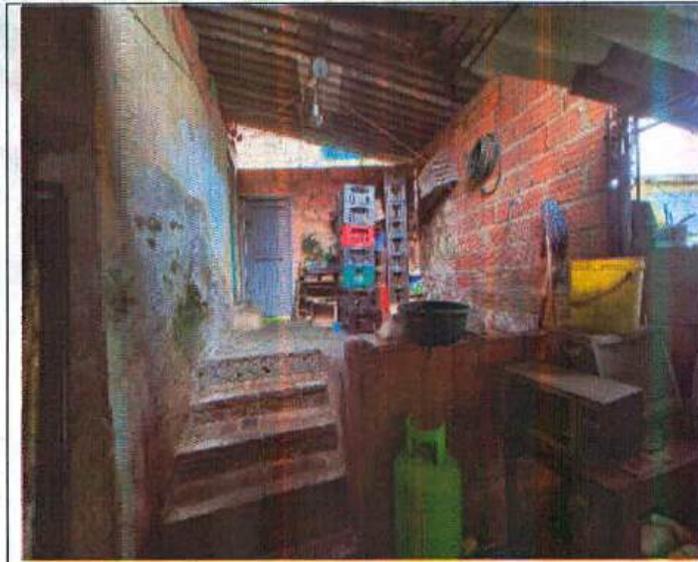
Descripción  
Vista de habitación C2.



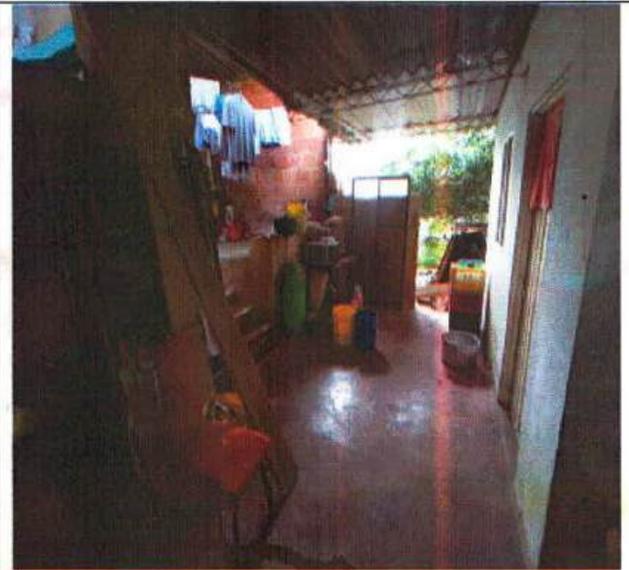
Descripción  
Vista de M1, patio

	<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>	CÓDIGO	
		C40-00001-A0	
<b>REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL</b>	FECHA: 2018-01-07	Página 5 de 7	

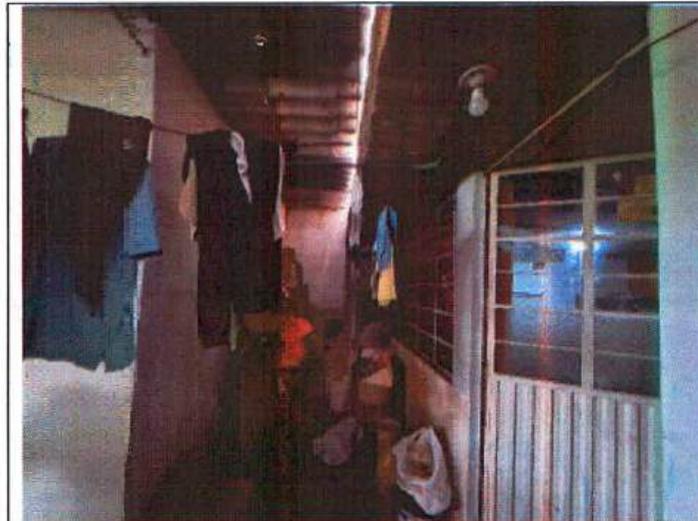
Fecha	15/12/2023
Predio	TCBG-5-013



Descripción  
Vista de M2, depósito.



Descripción  
Vista de M3 enramada.



Descripción  
Vista de M3 enramada.



Descripción  
Vista de M4, zona dura

	<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>	<b>CÓDIGO</b> C40-00001-A0	
	<b>REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL</b>	<b>FECHA:</b> 2018-01-07	Página 6 de 7

Fecha	15/12/2023
Predio	TCBG-5-013



Descripción  
Vista de M5, carreteable



Descripción  
Vista de contador de la luz



Descripción  
Vista de contador del agua.



**AGUAS DEL NORTE E.S.P.**  
Punto de contacto: 01 800 200 2000  
www.aguasdelnorte.com

Vigilados  
Superservicios

**FACTURA PERIODO: PERIODO 3-2023**  
**REFERENCIA PAGO N.165733**  
ULTIMO PAGO REALIZADO  
FECHA: 2023-05-23 VALOR: \$690.0

NIT 900 184 325-9 TEL: 8717277 - 3329421160 - M. 66.2   Barrio San Jorge www.aguasdelnorte.com		Fecha Expedición: 2023-07-00 Fecha Pago Oportuna: 2023-07-17 Fecha Pago para evitar Suspensión: 2023-07-24					
Código del Suscriptor: 1138	LÍNEA: A-LÍNEA 1 FR	Período Facturación: 2023-05-01 2023-06-30	Fecha Pago Oportuna: 2023-07-17				
<b>DATOS DEL SUSCRIPTOR</b> PRIETO HERNANDEZ LEONIDAS A-LÍNEA 1 FR VDA RESGUARDO LOS MARANJOS		<b>DATOS DEL CONSUMO</b> LECTURA ACTUAL: 4.113 (CONSUMO): 57 M3 LECTURA ANTERIOR: 4.078 (Estado de Lectura: LECTURA BUENA)					
Sistema Residencial Datos del medidor: Medidor:		Estado de Lectura: LECTURA BUENA					
PUNTO DE PAGO: Barrio Av Villas 116 contacto 001 800 200 2000 Barrio: San Jorge Correo: 00001							
<b>DESCRIPCIÓN</b>		<b>CANT.</b>	<b>VR UNITARIO</b>	<b>IVA</b>	<b>VR IVA</b>	<b>SUBTOTAL</b>	
CARGO USUARIO (BÁSICO MEDIO-BAJO)		26	1200.00	0.00	0.00	31200.00	
CARGO USUARIO NO COMPLEMENTARIO MEDIO		11	1200.00	0.00	0.00	13200.00	
CARGO FLOJIDEÑO BAJOS		1	2100.00	0.00	0.00	2100.00	
SERVICIO ASESORIA INGENIERIA ESP		1	1000.00	0.00	0.00	1000.00	
SERVICIO CARGO FLUJO		1	-3150.00	0.00	0.00	-3150.00	
SERVICIO CARGO BANCOS		26	-100.00	0.00	0.00	-2600.00	
DEUDO AJUSTE AL PAGO		1	2.00	0.00	0.00	2.00	
<b>Vr.Subtotal</b>			<b>70,100.00</b>	<b>Vr.Iva</b>	<b>0.00</b>	<b>Subtotal</b>	<b>70,100.00</b>

CUENTA VENCIDA: 0.00  
 CANTAL FIANCIACION: 0.00

**TOTAL A PAGAR**  
**70,100.00**

Descripción  
Factura del agua.



**AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE  
CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT**

CÓDIGO

C40-00001-A0

**REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL**

FECHA:

2018-01-07

Página 7 de 7

Fecha	15/12/2023
Predio	TCBG-5-013

1350227-1

Factura de servicios públicos  
No. 112270638-5

**BOGOTÁ, D. C. - BOGOTÁ, D. C. - BOGOTÁ, D. C.**

FECHA DE EMISIÓN: 23 OCT 2023

<b>TOTAL A PAGAR</b> \$250.280	<b>DÍAS FACTURADOS</b> 20	<b>PAGO POR PERÍODO</b> 07 NOV 2023	<b>FECHA SUSPENSIÓN</b> 09 NOV 2023
-----------------------------------	------------------------------	--	--

**-EVOLUCIÓN DEL CONSUMO-**

<b>PERÍODO FACTURADO</b> 01 OCT 2023 A 20 OCT 2023	
<b>PRÓXIMA LECTURA</b> 21119 0023	
<b>TIPO LECTURA</b> Normal	
<b>ANOMALÍA</b> Normal	
<b>CONSUMO PROMEDIO</b> 1000	
<b>CONSUMO PERÍODO</b> 222	

**-INFORMACIÓN DEL CONSUMO-**

Medición	Tipo Medición	LEC. ACTUAL	LEC. ANTERIOR	FACTOR	ENERGÍA CONS.	ENERGÍA FAC.
1	1	170	158	1.08	172	172

**-CALIDAD DEL SERVICIO-**

**INFORMACIÓN DE INTERÉS**

**INFORMACIÓN TÉCNICA**

**INFORMACIÓN TARIFARIA**

<b>CONCEPTO</b>	<b>SUBTOTAL</b>
Consumo de Energía	\$168.099
Valor IVA 19% (168.099 x 0.19) en consumo en IVA 19%	\$32.350
Valor IVA 19% (168.099 x 0.19) en consumo en IVA 19%	\$32.350
<b>SUBTOTAL VALOR CONSUMO</b>	<b>\$119.791</b>

Descripción  
Factura Luz

	<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>		<b>CÓDIGO</b> C40-00001-A0	
	<b>CONCEPTO TÉCNICO PREDIAL</b>		<b>FECHA:</b> 24/05/2018	Página 1 de 1
<b>INFORME TÉCNICO SERVIDUMBRE DE HECHO</b>			<b>FICHA PREDIAL TCBG-5-013</b>	
<b>CONTRATO No.:</b>		APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016		
<b>ANTECEDENTES</b>	<p>El predio denominado LOS NARANJOS, corresponde a un lote de terreno localizado en la zona rural del Municipio de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, con frente sobre la Via Bogotá - Girardot, el cual, tiene levantadas construcciones de uno (1) y dos (2) pisos.</p> <p>Al predio objeto de estudio se le asignó el Folio de Matriculación Inmobiliaria No. 157-84636 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.</p>			
<b>INVESTIGACIÓN PREDIAL</b>	<p>De conformidad con la tradición jurídica del predio objeto de este informe, el señor LEONIDAS PRIETO HERNANDEZ quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía No. 2.842.922, adquirió el derecho real de dominio del bien inmueble objeto de estudio, en virtud de una adjudicación en sucesión de los señores LINO PRIETO LADINO y ANA MARIA HERNANDEZ, otorgada mediante Sentencia del 7 de febrero de 1984, proferida por el Juzgado 1 Civil del Circuito de Fusagasugá, debidamente registrada en la anotación No. 002 del Folio de Matriculación Inmobiliaria de Mayor Extensión No. 157-35963 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.</p> <p>De conformidad con el folio de matriculación inmobiliaria No. 157-84636 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente informe no recaen gravámenes, limitaciones al dominio y/o medidas cautelares que afecten su enajenación, sin embargo, en la Escritura Pública No.805 del 28 de abril de 1994 (clausula sexta) de la Notaría segunda de Fusagasugá, registrada en la anotación No.1 del FMI 157-57523 de Mayor Extensión, dentro del inmueble objeto de estudio queda constituida una servidumbre de paso o tránsito de 3,80m de ancho y 62,55m de largo, como paso exclusivo para la finca de Policarpo Ovalle, finca localiza en la parte posterior del inmueble objeto de este informe.</p> <p>En la visita realizada al predio se identifica un carretable descrito en el inventario predial como M5, el cual, comunica los predios con la vía principal. En la investigación realizada en campo con los propietarios y vecinos del predio en estudio, estos manifiestan que esta construcción anexa corresponde a una servidumbre de paso que siempre ha existido en el predio.</p> <p>Dado lo anterior, se determina a partir de la visita de campo y la tradición jurídica que el predio cuenta con una servidumbre de paso o tránsito de hecho.</p>			
<b>SE ENCUENTRA INSCRITA EN EL CERTIFICADO DE TRADICIÓN</b>	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	No. De Anotación: <u>N/A</u>		
<b>SE ENCUENTRA EN EL ÁREA REQUERIDA</b>	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Observación: <u>Dentro del área requerida se encuentran 7,15 m2 de la servidumbre de paso o tránsito de hecho y se identifica en el inventario predial como M5.</u>		
<b>REGISTRO FOTOGRÁFICO SERVIDUMBRE</b>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>			
<b>RECOMENDACIONES Y OBSERVACIONES</b>	<p>Como se ha mencionado en la Investigación Predial, la servidumbre de paso o tránsito de hecho (M5:Carretable) corresponde al predio objeto de adquisición y 6,40 m2 se encuentran dentro del área requerida. De tal manera que, dentro del encargo valuatorio se debe tener en cuenta para la determinación del valor total del terreno requerido.</p> <p>Este Informe Técnico de Servidumbre es realizado de conformidad con el Apéndice Técnico 7, Capítulo IV, numeral 8.4, literal (e).</p>			

El presente informe técnico de servidumbre, ha sido elaborado a solicitud de la entidad contratante, en fecha 15 de diciembre de 2023

**Elaboró:**


---

**MARLENY QUIROGA DIAZ**  
 M.P:68202-347745 STD

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

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-012024-10827**

**FECHA DE EXPEDICIÓN: 03/07/2024**

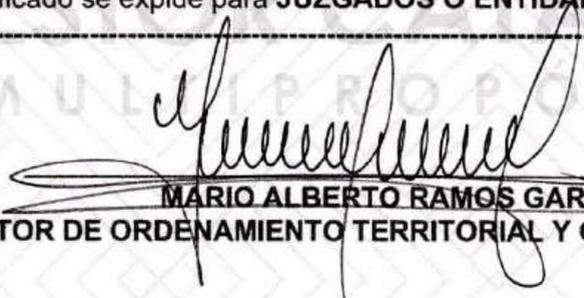
**EL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ  
GESTOR CATASTRAL MULTIPROPÓSITO**  
(Habilitado mediante Resolución 765 de 2020 IGAC)

**CERTIFICA**

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

INFORMACIÓN FÍSICA		INFORMACIÓN ECONÓMICA	
<b>DEPARTAMENTO:</b> 25-CUNDINAMARCA <b>MUNICIPIO:</b> 290-FUSAGASUGÁ <b>NÚMERO PREDIAL NACIONAL:</b> 252900002000000200596000000000 <b>CÓDIGO HOMOLOGADO:</b> BAF0007XTXE <b>NUPRE:</b> 0 <b>DIRECCIÓN:</b> LOS NARANJOS <b>MATRÍCULA INMOBILIARIA:</b> 157-68898 <b>ÁREA DE TERRENO (m<sup>2</sup>):</b> 206 <b>ÁREA CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>):</b> 202		<b>AVALÚO:</b> \$ 68627000	
INFORMACIÓN JURÍDICA			
NUMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DEL PROPIETARIO	TIPO DE DOCUMENTO	NUMERO DE DOCUMENTO
1	PRIETO HERNANDEZ LEONIDAS	C	2842922
<b>TOTAL DE PROPIETARIOS: 1</b>			

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

  
**MARIO ALBERTO RAMOS GARCIA**  
**DIRECTOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y GESTION CATASTRAL**

**GESTIÓN DOCUMENTAL:**

Original Destinatario

Elaboró: Alejandra Sánchez Matiz – Contratista 

Revisó: Oscar Rivera Aguilar – Auxiliar Administrativo 

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

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

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

Teléfonos: 886 81 81 – Fax: 886 81 86

Línea gratuita: 01 8000 12 7070

Código Postal: 252211

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

**NOTAS:**

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


  
**GESTOR CATASTRAL**  
 MULTIPROPOSITO

Dirección: Calle. 6 N° 6 - 24, Alcaldía Fusagasugá - Cundinamarca  
[www.fusagasuga-cundinamarca.gov.co](http://www.fusagasuga-cundinamarca.gov.co)  
[atencioncatastro@fusagasuga-cundinamarca.gov.co](mailto: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:

23-NOV-2023

23101063

## CONCEPTO DE USO DEL SUELO

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

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

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

DATOS DEL PREDIO		DATOS DEL SOLICITANTE	
Código Catastral	00-02-0020-0596-000	Nombre	CONSORCIO RUTA 40
Matrícula Inmobiliaria	157-84636	Documento de Identificación	901019138-1
Vereda	RESGUARDO	Referencia Recibo	42541836003862-7
Dirección	LOS NARANJOS	de pago:	

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

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

## SUELO SUBURBANO DE VIVIENDA, COMERCIO Y SERVICIOS

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



### CONDICIONAMIENTOS

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

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

El mismo documento enuncia como pautas las siguientes:
    - Priorizar las actividades en áreas con un atractivo natural especial suficientemente interesante para convocar turistas.
    - Priorizar las actividades en áreas cuyo ecosistema este en capacidad de amortiguar los efectos de un número determinado de visitantes.
    - Establecer con antelación y en forma clara la disponibilidad de acceso físico al área.
    - Determinar la pertinencia jurídica para utilizar el área con fines turísticos. En otras palabras, identificar el tipo de propiedad (privada, colectiva, pública) y las limitaciones en caso de que existan condiciones especiales de uso y manejo.
    - Los equipamientos conexos necesarios para administración o servicios conexos no pueden ser superiores a 100 m<sup>2</sup> y deberán ser construidos en materiales que no irrumpen en el paisaje, con las debidas redes de servicios públicos para el aprovisionamiento de agua potable y tratamiento y disposición de aguas residuales y dotación de energía
  - b. De conformidad con la Ley 300 de 1996, el agroturismo es un tipo de turismo especializado en el cual el turista se involucra con el campesino en las labores agrícolas, se desarrolla en actividades vinculadas a la agricultura, ganadería u otra actividad, buscando un ingreso adicional rural. En esta zona se podrá desarrollar el esquema de posadas turísticas rurales, en donde se permitirá a los propietarios de los predios que opten por esta actividad, acondicionar y ampliar su vivienda para tal fin, sin sobrepasar los índices de ocupación y construcción en cada categoría.
  - c. Las posadas turísticas y glampings deberán contar con los requerimientos exigibles por las normas en materia turística y deberán ser construidos en materiales que no irrumpen en el paisaje, con los debidos manejos para el aprovisionamiento de agua potable y tratamiento y disposición de aguas residuales y dotación de energía. Además, se deberá dar cumplimiento a las demás normas y lineamientos que para el desarrollo de este tipo de posadas establezcan las autoridades competentes.



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

**OTRAS**

**SISTEMA DE EQUIPAMIENTO RURAL**  
No Aplica

**USOS DEL SISTEMA ECONÓMICO PRINCIPAL**  
**CLÚSTER DE LA ECONOMÍA DEL CUIDADO Y LA SALUD (CECS)**

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

**Área CECS Panamericana:**

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

**ALCANCE NORMATIVO**

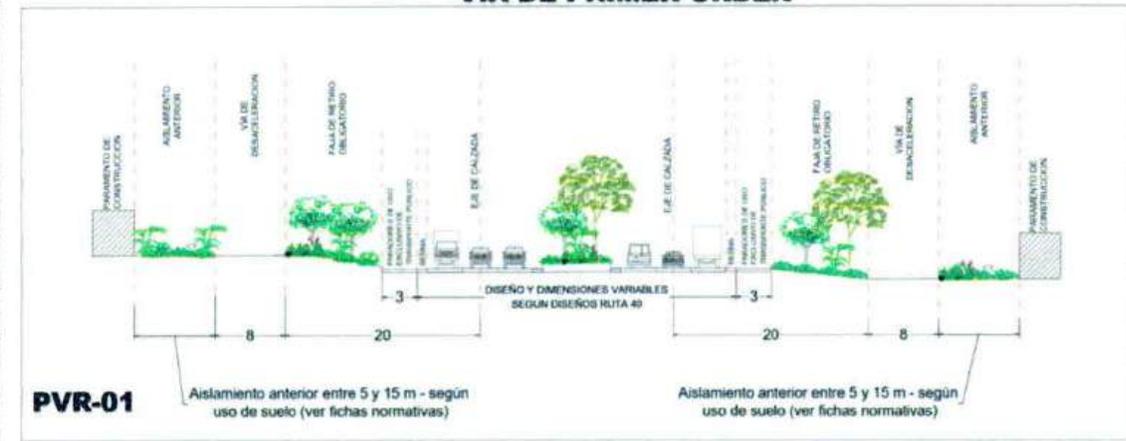
**AFECTACIONES**

**AFECTACIÓN HÍDRICA: NO APLICA**

**AFECTACIÓN VIAL:**

**AUTOPISTA BOGOTÁ-GIRARDOT**

**VÍA DE PRIMER ORDEN**





## CURADURÍA URBANA 1

César Augusto Aguilera Sierra  
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

## CONCEPTO DE USO DEL SUELO

### Vías de primer orden

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

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

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

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

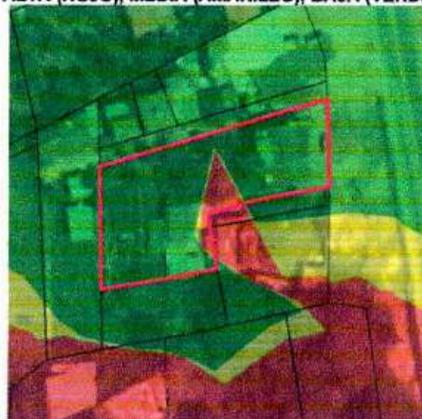
Los accesos y salidas de las calzadas de desaceleración deberán ubicarse como mínimo cada trescientos (300) metros.

### OTRAS AFECTACIONES:

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



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



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





**FOTOGRAFIA AEREA**



**OBSERVACIONES**

- El presente concepto de uso de suelo se expide según en el ACUERDO 100-02.01-10 DE 2023 "por el cual se adopta la revisión general y ajuste del plan de ordenamiento territorial -POT del municipio de Fusagasugá, Cundinamarca y/o Decretos que lo reglamentan."
- El presente concepto es de carácter informativo. No constituye un permiso de funcionamiento. Ni otorga derechos ni obligaciones al peticionario. (Numeral 3 del Artículo 2.2.6.1.3.1, Sección 3 del Decreto 1077 de 2015 del Artículo 2.2.6.1.3.1.)
- Este concepto se expide con base en el artículo 28 de la Ley 1437 DE 2011, por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.
- En el caso de existir reglamento de copropiedad los usos serán los estipulados en el mismo
- La ampliación de estos conceptos, pueden ser verificados en el ACUERDO 100-02.01-10 DE 2023
- LOS USOS QUE SE PUEDEN EJERCER EN EL PREDIO SON LOS AUTORIZADOS POR LA RESPECTIVA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

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

V.B.

**PAULA VANESSA GIL CUENCA**  
**TECNICA ADMINISTRATIVA**



## CONCEPTO DE USO DEL SUELO

FECHA DE EXPEDICIÓN: RADICADO:

15-FEB-2024

2400260 del  
2/02/2024

### ALCANCE

Conforme a la solicitud de los Conceptos de Uso del Suelo presentado por el CONSORCIO VIAL RUTA 40, me permito aclarar las veredas 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, detalladas a continuación:

ID	RADICADO	PREDIO	VEREDA
1	23101064	00-01-0002-0243-000	Chinauta
2	23101065	00-01-0002-1404-000	Chinauta
3	23101067	00-01-0002-2916-000	Chinauta
4	23101069	00-01-0002-0090-000	Chinauta
5	23101071	00-01-0002-0066-000	Chinauta
6	23101073	00-01-0002-0649-000	Chinauta
7	23101075	00-01-0002-0661-000	Chinauta
8	23101076	00-01-0002-0432-000	Chinauta
9	23101079	00-01-0002-0359-000	Chinauta y El espinalito
10	23101082	00-01-0002-0370-000	Chinauta
11	23101086	00-01-0002-0629-000	Chinauta y El espinalito
12	23101088	00-01-0002-0554-000	Chinauta
13	23100021	01-00-1372-0043-000	Barrio Cucharal Urbano y Resguardo Bajo
14	23101089	00-02-0020-0196-000	Resguardo Bajo y Cucharal
15	23101048	00-02-0004-0441-000	La Venta
16	23101054	00-02-0020-0117-000	Resguardo Bajo y Cucharal
17	23101056	00-02-0020-0115-000	Resguardo Bajo
18	23101058	00-02-0020-0565-000	Resguardo Bajo
19	23101060	00-02-0020-0111-000	Resguardo Bajo
20	23101062	00-02-0020-0109-000	Resguardo Bajo
21	23101063	00-02-0020-0596-000	Resguardo Bajo
22	23101066	00-02-0020-0191-000	Resguardo Bajo
23	23101068	00-02-0020-0640-000	Resguardo Bajo
24	23101070	00-02-0020-0108-000	Resguardo Bajo
25	23101072	00-02-0020-0107-000	Resguardo Bajo
26	23101074	00-02-0020-0106-000	Resguardo Bajo



**CURADURÍA URBANA 1**

César Augusto Aguilera Sierra  
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

### CONCEPTO DE USO DEL SUELO

27	23101077	00-02-0006-0054-000	Bosachoque Centro
28	23101083	00-02-0006-0045-000	Bosachoque Centro
29	23101099	00-02-0006-0047-000	Bosachoque Centro
30	23101188	00-02-0006-0136-000	Manga del charco
31	23101110	00-02-0006-0211-000	Manga del charco
32	23101116	00-02-0006-0225-000	Manga del charco
33	23101123	00-02-0006-0119-000	Manga del charco
34	23101118	00-02-0006-0235-000	Manga del charco
35	23101121	00-02-0006-0234-000	Manga del charco
36	23101113	00-02-0006-0110-000	Manga del charco
37	23101097	00-02-0006-0021-000	Manga del charco
38	23101098	00-02-0006-0113-000	Manga del charco
39	23101100	00-02-0006-0249-000	Manga del charco
40	23101101	00-02-0006-0507-000	Manga del charco
41	23101103	00-02-0006-0244-000	Manga del charco
42	23101105	00-02-0006-0532-000	Manga del charco
43	23101107	00-02-0006-0534-000	Manga del charco
44	23101094	01-00-1372-0037-000	Barrio Cucharal Urbano
45	23101090	01-00-0731-0005-000	Barrio Cucharal Urbano

### OBSERVACIONES

- El presente concepto de uso de suelo se expide según en el ACUERDO 100-02.01-10 DE 2023 "por el cual se adopta la revisión general y ajuste del plan de ordenamiento territorial -POT del municipio de Fusagasugá, Cundinamarca y/o Decretos que lo reglamentan."
- El presente concepto es de carácter informativo. No constituye un permiso de funcionamiento. Ni otorga derechos ni obligaciones al peticionario. (Numeral 3 del Artículo 2.2.6.1.3.1, Sección 3 del Decreto 1077 de 2015 del Artículo 2.2.6.1.3.1.)
- Este concepto se expide con base en el artículo 28 de la Ley 1437 DE 2011, por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.
- En el caso de existir reglamento de copropiedad los usos serán los estipulados en el mismo
- La ampliación de estos conceptos, pueden ser verificados en el ACUERDO 100-02.01-10 DE 2023
- LOS USOS QUE SE PUEDEN EJERCER EN EL PREDIO SON LOS AUTORIZADOS POR LA RESPECTIVA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

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

V.B.

**PAULA VANESSA GIL CUENCA**  
TÉCNICA ADMINISTRATIVA



 Agencia Nacional de Infraestructura		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	UCSP-F-165		
		PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		VERSION	001	
		FORMATO	FICHA PREDIAL		FECHA	18/02/2015	
PROYECTO DE CONCESIÓN	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT		UNIDAD FUNCIONAL	5			
CONTRATO No.:	APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016		SECTOR O TRAMO	CUCHARAL-PUENTE RÍO BLANCO			
PREDIO No.:	TCBG-5-013		MARGEN	Izquierda			
ABSC. INICIAL	K 000+393,43		LONGITUD EFECTIVA	20,91			
ABSC. FINAL	K 000+414,34						
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO			CEDULA	2.842.922	MATRICULA INMOBILIARIA		
LEONIDAS PRIETO HERNANDEZ Y OTROS			DIRECCION / EMAIL	3213723385	157-84636		
			DIRECCION DEL PREDIO	LOS NARANIOS	CEDULA CATASTRAL		
					252900020000020059600000000		
VEREDA/BARRIO:	RESGUARDO BAJO	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES	
MUNICIPIO:	FUSAGASUGÁ		MIXTA	NORTE	2,14	LUZ MARINA SANDOVAL SALAZAR [M] 1 - 2)	
DPTO:	CUNDINAMARCA			SUR	0,00	LEONIDAS PRIETO HERNANDEZ Y OTROS [PUNTUAL M] 7)	
		ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO		ORIENTE	7,03 / 9,21 / 4,37	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI [M] 2-4) / VIA BOGOTÁ-GIRARDOT [M] 4-6) / AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI ACCESO AL MEDIO [M] 6-7)	
Predio requerido para:	TERCER CARRIL	TOPOGRAFIA	0 - 7 % Plana	OCIDENTE	19,90	LEONIDAS PRIETO HERNANDEZ Y OTROS [M] 7-1)	
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES			CANTIDAD	UNID
DESCRIPCION			DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CANT			TOTAL AREA CONSTRUIDA				
DENS			M1: Patio, estructura en muros de carga en bloque paletados y pintados, cimentación en concreto de 1.30m de espesor, cubierta en teja de fibrocemento soportado en cerchas metálicas, piso en concreto. Cuenta con dos lavaderos en concreto, uno enchapado en tableta cerámica de 1.40m x 1.30m x 0.80m de alto y otro de 0.80 m x 0.70m x 0.75m de alto con puerta metálica de 0.70m x 2.00m de alto. Adicional cuenta con escaleras de acceso a vivienda en concreto con acabado en granito de 0.80m de ancho con 5 pasos (0.32m paso y 0.16m contrapaso). Comparte muros con la construcción C1 y M2.			6,84	m2
UN			M2: Deposito, Estructura en muros de carga en bloque a la vista, cimentación en concreto y bloque de 1.10m de altura, cubierta en teja de fibrocemento soportado en cercha metálica, piso en concreto. Cuenta con puerta metálica de 0.80m x 2.00m de alto. Adicional cuenta con escaleras de acceso al primer nivel ( sótano y C2) de vivienda en ladrillo a la vista de 1.03m de ancho con 4 pasos de 0.30m paso y 0.17m de contrapaso.			11,05	m2
N/A			M3: Enramada estructura en ladrillo prensado con piso en concreto de 0.10m de espesor con capa de concreto con acabado en mineral rojo, cubierta en teja de fibrocemento soportada en cerchas metálicas, comparte la cubierta con la construcción C2.			18,71	m2
			Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?			SI/NO	
			Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?			NO	
			Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?			NO	
			Aprica Informe de análisis de Área Remanente?			NO	
			De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?			N/A	
FECHA DE ELABORACIÓN:	15/12/2013		AREA TOTAL TERRENO	2040,59	m <sup>2</sup>		
Elaboró:	MARLENY QUIROGA DIAZ M.P.58202-347745 STD		AREA REQUERIDA	37,37	m <sup>2</sup>		
Revisó y Aprobó:			AREA REMANENTE	0,00	m <sup>2</sup>		
Ing. LUISA ACEVEDO CAMARGO M.P.05202-256167 ANP			AREA SOBRANTE	2003,22	m <sup>2</sup>		
			AREA TOTAL REQUERIDA	37,37	m <sup>2</sup>		
			OBSERVACIONES:				
			8. El predio cuenta con una enramada en la parte frontal de la construcción principal C1, con un área de 30.80 m2, al encontrarse en espacio público, no se incluye en el inventario predial.				
			9. La construcción C1 y la construcción anexa M4 se encuentran afectadas parcialmente, las cuales, se incluyen en su totalidad por su estructura. Adicionalmente, la construcción C2 y las construcciones anexas M1, M2 y M3, se incluyen, pese a que no se encuentran afectadas por el área requerida, ya que, estas perderían su estabilidad y funcionalidad al requerirse la construcción C1.				
			10. La construcción identificada como M5 corresponde a la propietaria MARIA CECILIA CANTOR GUTIERREZ, quien tiene participación en el predio al adquirir derechos de cuota como lo indica la anotación No. 2 del FMI 157-84636 mediante la Escritura Pública No 1651 del 03 de octubre de 2011 ante la Notaria Única de Silvania.				
			11. La construcción anexa identificada como M5 Carretable, es de uso general del predio y de conformidad con la Escritura Pública No.805 del 28 de abril de 1994 de la Notaria segunda de Fusagasugá registrada en la anotación No.1 del FMI 157-57523 de Mayor Extensión, dentro del inmueble objeto de estudio queda constituida una servidumbre de paso o tránsito de 3.80m de ancho y 62.35m de largo, como paso exclusivo para la finca de Policarpo Ovalle. (Ver informe técnico de servidumbre).				
			12. En función de las construcciones identificadas como C1 y C2 se encuentra un pozo séptico interno subterráneo, el cual no se puede identificar sus medidas y localización dentro de la construcción C1, sin embargo, se toma en cuenta lo manifestado en la visita de campo.				


  
 31 JUL 2024





Agencia Nacional de  
Infraestructura



PROYECTO

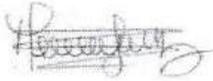
AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

FICHA PREDIAL

TCBG-5-013

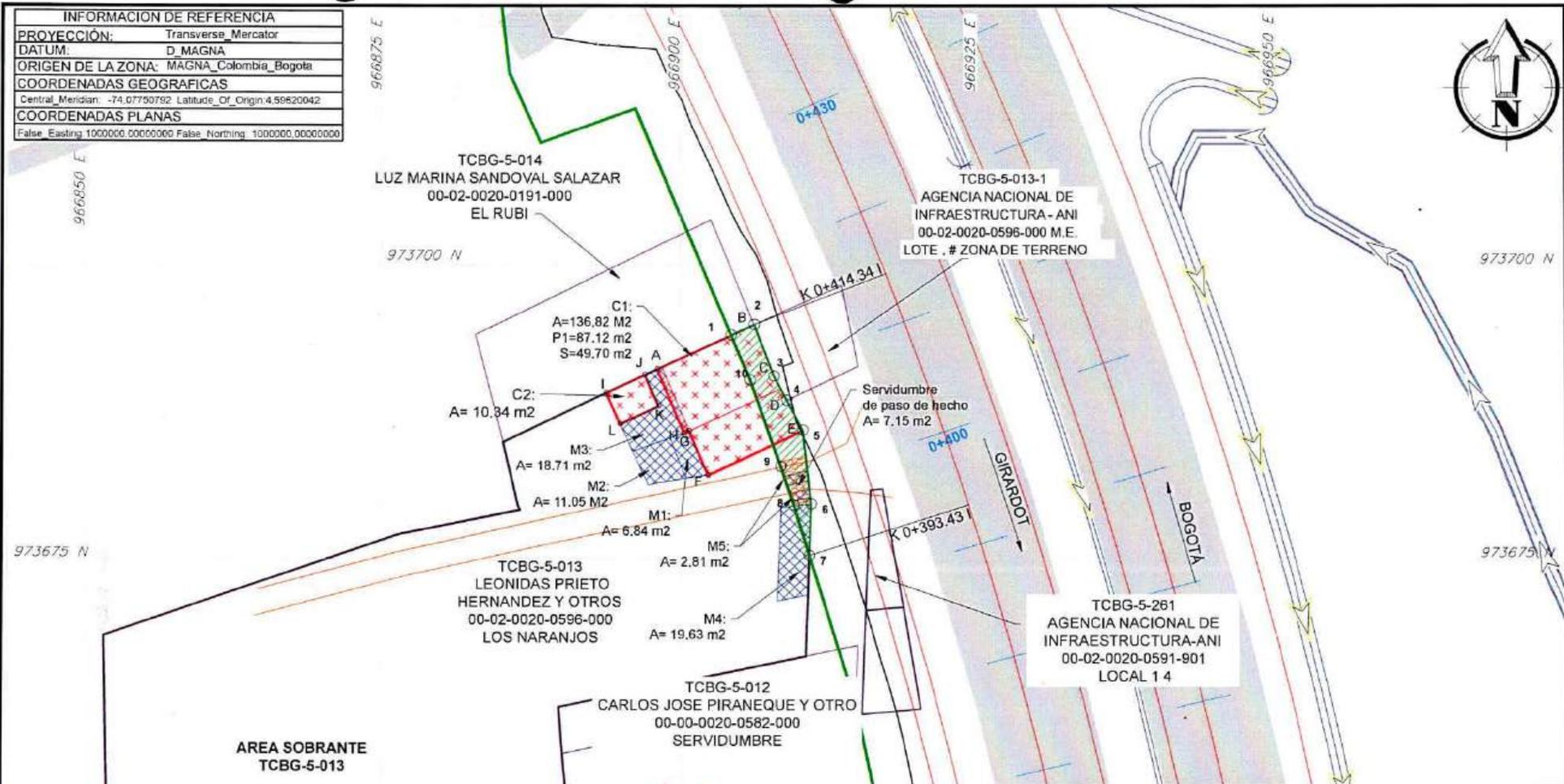
ANEXO FICHA PREDIAL: INFORME DE CONFRONTACIÓN DE ÁREAS

REPORTE DIFERENCIA DE ÁREAS Y LINDEROS

ÁREA REPORTADA EN EL CERTIFICADO CATASTRAL	ÁREA REGISTRADA EN EL TÍTULO DEL PREDIO	CONCEPTO TÉCNICO
206,00 m <sup>2</sup>	2.040,59 m <sup>2</sup>	<p>Según la tradición a 20 años y de conformidad con la Escritura Pública No. 2455 del 23 de agosto de 2018, otorgada en la Notaria 1 de Fusagasugá el área del predio es de 2040.59 m<sup>2</sup>.</p> <p>El área registrada en folio de matrícula inmobiliaria 157-84636 es de 2040.59 m<sup>2</sup>.</p> <p>De acuerdo a lo consignado en el certificado catastral del predio, el área del inmueble es de 206.00 m<sup>2</sup>.</p> <p>La diferencia de áreas entre Escritura Pública No. 2455 del 23 de agosto de 2018, otorgada en la Notaria 1 de Fusagasugá, el folio de matrícula inmobiliaria y el certificado catastral es de 1834.59 m<sup>2</sup>.</p> <p>Teniendo en cuenta la diferencia existente entre las áreas de terreno señaladas en los títulos traslativos del predio, el certificado catastral y el folio de matrícula inmobiliaria; se recomienda al propietario, de ser necesario, solicitar a la Entidad Pública correspondiente, efectuar la respectiva corrección de Folio de Matrícula Inmobiliaria en el certificado catastral y por tanto de la cabida allí especificada, ya que, el polígono evidenciado en la base de datos Geográfica (Geovisor) del Municipio de Fusagasugá - Gesto Catastral Multipropósito tiene mayor área a la especificada en la información alfanumérica.</p>
ELABORÓ		
 MARLENY QUIROGA DIAZ M.P:68202-347745 STD		
FECHA DE ELABORACIÓN:	15/12/2023	



INFORMACION DE REFERENCIA	
PROYECCIÓN:	Transverse_Mercator
DATUM:	D_MAGNA
ORIGEN DE LA ZONA:	MAGNA_Colombia_Bogota
COORDENADAS GEOGRAFICAS	
Central_Meridian:	-74.07750792
Latitude_Origen:	4.59520042
COORDENADAS PLANAS	
False_Easting:	1000000.00000000
False_Northing:	1000000.00000000



**AREA SOBRANTE TCBG-5-013**

Las cédulas catastrales de los predios que tienen la sigla M.E., es por corresponder a la cédula del predio de mayor extensión, ya que, el Municipio de Fusagasugá - Gestor Catastral Multipropósito, no ha realizado el respetivo tramite de desenglobe y actualización de sus bases de datos geográficas y Alfanuméricas.

**INTERVENTORIA**  
**31 JUL 2024**  
**SEG INCOPLAN**

**CONVENCIONES ESPECIFICAS**

ZONA DE PROTECCIÓN	
SERVIDUMBRE	

 Agencia Nacional de Infraestructura	<b>PLANO PREDIAL</b>				
	<b>GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE</b>				
CÓDIGO	GCSP-F-307	VERSIÓN	001	FECHA	09/08/2022
<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>		REVISÓ: OSCAR FABIAN BAUTISTA ORTIZ <small>ING. CIVIL Y ELECTRICAL ENGINEER</small> M.P. 2022-01262-020	<b>CONVENCIONES</b>		
APROBÓ: LUISA ACEVEDO CAMARGO <small>ING. CIVIL</small> M.P. 0022-20147-011		BORDE VIA PROYECTADA EJE VIA PROYECTADA LINEA DE COMPRA CHARLAN DE LLENO CHARLAN DE CORTE EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA BORDE CICLO RUTA PROYECTADA CAMINO O SENDERO VIA EXISTENTE	AREA REQUERIDA AREA CONSTRUIDA AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS AREA REMANENTE LINDERO POSTE CERCAS FUENTES HIDRICAS LINEA ALTA TENSION		
<b>CUADRO DE AREAS (M2)</b>		FECHA ELAB.: 15/12/2023 ESCALA: 1:500	UNIDAD FUNCIONAL: 5 PLANO: 1 de 2	NUMERO PREDIAL NACIONAL: 25290000200000200596000000000 FICHA PREDIAL: TCBG-5-013	
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA DONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:	
37,37 M2	2040,59 M2	147,16 M2	2003,22 M2	0,00 M2	

INFORMACION DE REFERENCIA	
PROYECCIÓN:	Transverse_Mercator
DATUM:	D_MAGNA
ORIGEN DE LA ZONA:	MAGNA_Colombia_Bogota
COORDENADAS GEOGRAFICAS	
Central_Meridian: -74,07790792 Latitude_Or_Origin 4,59620042	
COORDENADAS PLANAS	
False_Easting 1000000.00000000 False_Northing 1000000.00000000	

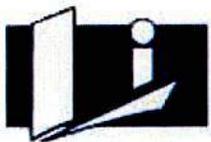
CUADRO DE COORDENADAS			
PUNTO	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	973694.07	966904.26	2.14
2	973694.98	966906.19	4.72
3	973690.57	966907.85	2.31
4	973688.51	966908.92	2.87
5	973685.96	966910.25	6.34
6	973679.66	966910.96	4.37
7	973675.30	966910.80	4.48
8	973679.58	966909.50	3.45
9	973682.86	966908.41	7.81
10	973690.24	966905.85	4.15
1	973694.07	966904.26	
AREA REQUERIDA (m2):			37.37

CUADRO COORDENADAS AREA CONSTRUIDA C2			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
I	973689.18	966893.82	
J	973690.69	966897.04	3.56
K	973688.03	966898.19	2.90
L	973686.52	966894.97	3.56
I	973689.18	966893.82	2.90
AREA CONSTRUIDA C2 =			10.34 m2

CUADRO COORDENADAS AREA CONSTRUIDA C1			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
A	973691.18	966898.08	
B	973694.98	966906.19	8.96
C	973690.57	966907.85	4.72
D	973688.51	966908.92	2.31
E	973685.96	966910.25	2.87
F	973682.14	966902.33	8.80
G	973685.92	966900.76	4.09
H	973685.76	966900.34	0.45
A	973691.18	966898.08	5.87
AREA CONSTRUIDA C1 =			136.82 m2

INTERVENTORIA  
 31 JUL 2024  
 SEG INCOPLAN

ANI		PLANO PREDIAL																																							
Agencia Nacional de Infraestructura		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. CAROLINA Y GONZALEZ M.P. 2022 DUAL 010	CONVENIONES																																						
APROBÓ: LUIS ACEVEDO CAMARGO ING. CIVIL M.P. 2020-08-01-01-01		<table border="0"> <tr> <td>BORDE VIA PROYECTADA</td><td></td> <td>AREA REQUERIDA</td><td></td> </tr> <tr> <td>EJE VIA PROYECTADA</td><td></td> <td>AREA CONSTRUIDA REQUERIDA</td><td></td> </tr> <tr> <td>LINEA DE COMPRA</td><td></td> <td>AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS</td><td></td> </tr> <tr> <td>CHARLAN DE LLENO</td><td></td> <td>AREA REMANENTE</td><td></td> </tr> <tr> <td>CHARLAN DE CORTE</td><td></td> <td>UNICRO</td><td></td> </tr> <tr> <td>EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA</td><td></td> <td>POSTE</td><td></td> </tr> <tr> <td>BORDE CICLO RUTA PROYECTADA</td><td></td> <td>CERCAS</td><td></td> </tr> <tr> <td>CAMINO O SENDERO</td><td></td> <td>FUENTES HIDRICAS</td><td></td> </tr> <tr> <td>VIA EXISTENTE</td><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		CHARLAN DE LLENO		AREA REMANENTE		CHARLAN DE CORTE		UNICRO		EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA		POSTE		BORDE CICLO RUTA PROYECTADA		CERCAS		CAMINO O SENDERO		FUENTES HIDRICAS		VIA EXISTENTE		LINEA ALTA TENSION	
BORDE VIA PROYECTADA		AREA REQUERIDA																																							
EJE VIA PROYECTADA		AREA CONSTRUIDA REQUERIDA																																							
LINEA DE COMPRA		AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS																																							
CHARLAN DE LLENO		AREA REMANENTE																																							
CHARLAN DE CORTE		UNICRO																																							
EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA		POSTE																																							
BORDE CICLO RUTA PROYECTADA		CERCAS																																							
CAMINO O SENDERO		FUENTES HIDRICAS																																							
VIA EXISTENTE		LINEA ALTA TENSION																																							
INTERVENIENTES: CONSORCIO SEG-INCOPLAN	CONCENARIOS: SEG	CONCENARIOS: INCOPLAN	CONCENARIOS: VIA 40	CONCENARIOS: CONSORCIO VIAL																																					
ELABORÓ: MARLENY QUIROGA DIAZ ING. CIVIL M.P. 2022-08-17-01-01	PROPIETARIO: LEONIDAS PRIETO HERNANDEZ Y OTROS																																								
DEJÓ: MARLENY QUIROGA DIAZ ING. CIVIL M.P. 2022-08-17-01-01																																									
CONVENIONES ESPECIFICAS		CUADRO DE AREAS (M2)		FECHA ELAB.: 15/12/2023	UNIDAD FUNCIONAL: 5																																				
ZONA DE PROTECCIÓN		AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:																																				
SERVIDUMBRE		37.37 M2	2040.59 M2	147.16 M2	2003.22 M2																																				
		AREA REMAN:	0.00 M2																																						
				ESCALA: N/A	NUMERO PREDIAL NACIONAL: 25290000200000200596000000000																																				
				PLANO: 2 de 2	FICHA PREDIAL: TCBG-5-013																																				



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



## AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-5-013

CLASE DE INMUEBLE: RURAL- LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIÓN

DIRECCIÓN: LOS NARANJOS

VEREDA/BARRIO: RESGUARDO BAJO

MUNICIPIO: FUSAGASUGÁ

DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

SOLICITANTE:

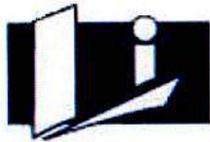
El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017. Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.



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**



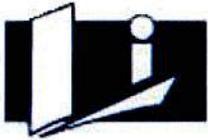
**TABLA DE CONTENIDO**

<b>1. INFORMACIÓN GENERAL.....</b>	<b>4</b>	
1.1. SOLICITANTE .....	4	
1.2. TIPO DE INMUEBLE .....	4	
1.3. TIPO DE AVALÚO .....	4	
1.4. MARCO JURIDICO.....	4	
1.5. DEPARTAMENTO .....	4	
1.6. MUNICIPIO.....	4	
1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO .....	4	
1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE.....	4	
1.9. ABCISADO DE ÁREA REQUERIDA .....	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	
<b>2. DOCUMENTOS CONSULTADOS .....</b>	<b>5</b>	
<b>3. INFORMACIÓN JURÍDICA .....</b>	<b>5</b>	<b>2</b>
3.1. PROPIETARIOS .....	5	
3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN.....	5	
3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA .....	6	
3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS .....	6	
<b>4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR.....</b>	<b>6</b>	
4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR.....	6	
4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE .....	7	
4.3. TOPOGRAFÍA .....	7	
4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS .....	7	
4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS.....	7	
4.6. SERVICIOS PÚBLICOS .....	7	
4.7. SERVICIOS COMUNALES .....	7	
4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE .....	7	
<b>5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA .....</b>	<b>8</b>	
<b>6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE .....</b>	<b>9</b>	
6.1. UBICACIÓN.....	9	
6.2. ÁREA DEL TERRENO.....	10	
6.3. LINDEROS .....	10	
6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO.....	10	
6.5. UNIDADES FISIOLÓGICAS .....	11	



**PREDIO TCBG-5-013**

6.6.	SERVICIOS PÚBLICOS: .....	11
6.7.	ÁREAS CONSTRUIDAS .....	11
6.8.	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS .....	12
6.9.	ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES .....	13
6.10.	CULTIVOS ESPECIES .....	14
7.	MÉTODO DE AVALÚO .....	14
8.	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA .....	15
8.1.	RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS .....	15
8.2.	DEPURACIÓN DEL MERCADO .....	15
9.	INVESTIGACIÓN DIRECTA .....	15
9.1.	PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS .....	15
10.	CÁLCULOS VALOR TERRENO .....	16
10.1.	PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN) .....	16
10.2.	ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE .....	16
10.3.	SERVIDUMBRES .....	17
10.4.	ZONAS DE PROTECCIÓN .....	17
11.	CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS .....	17
11.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN .....	17
11.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI .....	18
12.	CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES .....	18
13.	CONSIDERACIONES GENERALES .....	19
14.	RESULTADO DE AVALÚO .....	20
15.	DOCUMENTOS ANEXOS .....	21



**PREDIO TCBG-5-013**

- Escritura Pública No. 970 del 18 de abril de 2017, otorgada en la Notaria 1ra de Fusagasugá.
- Escritura Pública No. 2455 del 23 de agosto de 2018, otorgada en la Notaria 1ra de Fusagasugá.

**3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 157-84636 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

**3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-84636 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, limitaciones al dominio y/o medidas cautelares que afecten su enajenación.

Fuente: Estudio de títulos TCBG - 5-013

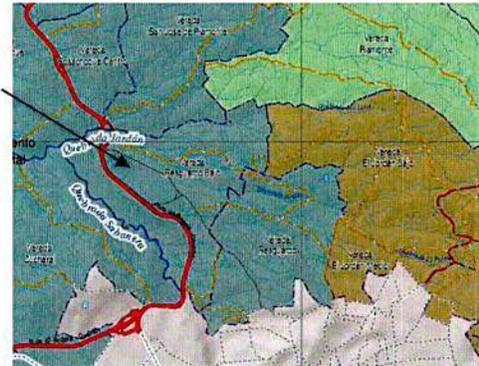
**NOTA:** El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

**4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

**4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** La vereda Resguardo Bajo se localiza al norte del casco urbano del municipio de Fusagasugá. Esta vereda limita al norte con las veredas Piamonte y San José de Piamonte, al occidente con la vereda Cucharal, al oriente con la vereda El Jordán Bajo, al sur-oriente con la vereda Resguardo y al sur con el casco urbano de Fusagasugá.

6

**LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO FUSAGASUGÁ – CUNDINAMARCA**



Fuente: Google Maps, Consulta: 29 de febrero de 2024,  
<https://www.google.com/maps/place/Fusagasuga,+Cundinamarca>



**PREDIO TCBG-5-013**

- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente el sector depende principalmente del comercio localizado a lo largo del corredor de servicios y de actividades agropecuarias.
- 4.3. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía Plana (0-7%).
- 4.4. **CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico 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. <sup>1</sup>
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MQTd, y tiene las siguientes características <sup>2</sup>:

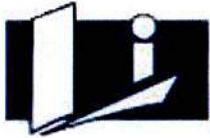
TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLÓGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN	VALOR POTENCIAL
MQTd	Templado húmedo	Rocas sedimentarias arenosas y limoarcillosas	Humic Dystrudepts, Typic Udorthents	Superficiales, con buen drenaje y de fertilidad baja.	Media a alta	61

7

- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica, gas y alcantarillado, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas.
- 4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Fusagasugá.
- 4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al norte del municipio, al norte de la cabecera urbana, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, al sector se puede acceder en servicio particular, publico individual (taxi) y/o mototaxi y público colectivo (rutas intermunicipales), a cualquier hora prestados desde el centro del municipio, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 5 minutos.

<sup>1</sup> Ibíd.

<sup>2</sup> Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Agrología. Estudio General de suelos del Departamento de Cundinamarca. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso, Bogotá D.C., 1994.



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:

**SUELO SUBURBANO DE VIVIENDA, COMERCIO Y SERVICIOS”.**

**Uso principal:** Conservación de flora y fauna, así como actividades agropecuarias tradicionales.

**Usos compatibles en:** Vivienda campestre, viveros, infraestructura para distrito de adecuación de tierras, ecoturismo, etnoturismo y agroturismo, centro regional integral de respuesta (CRIR), comercio y servicios rurales grupo 1 y 2.

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

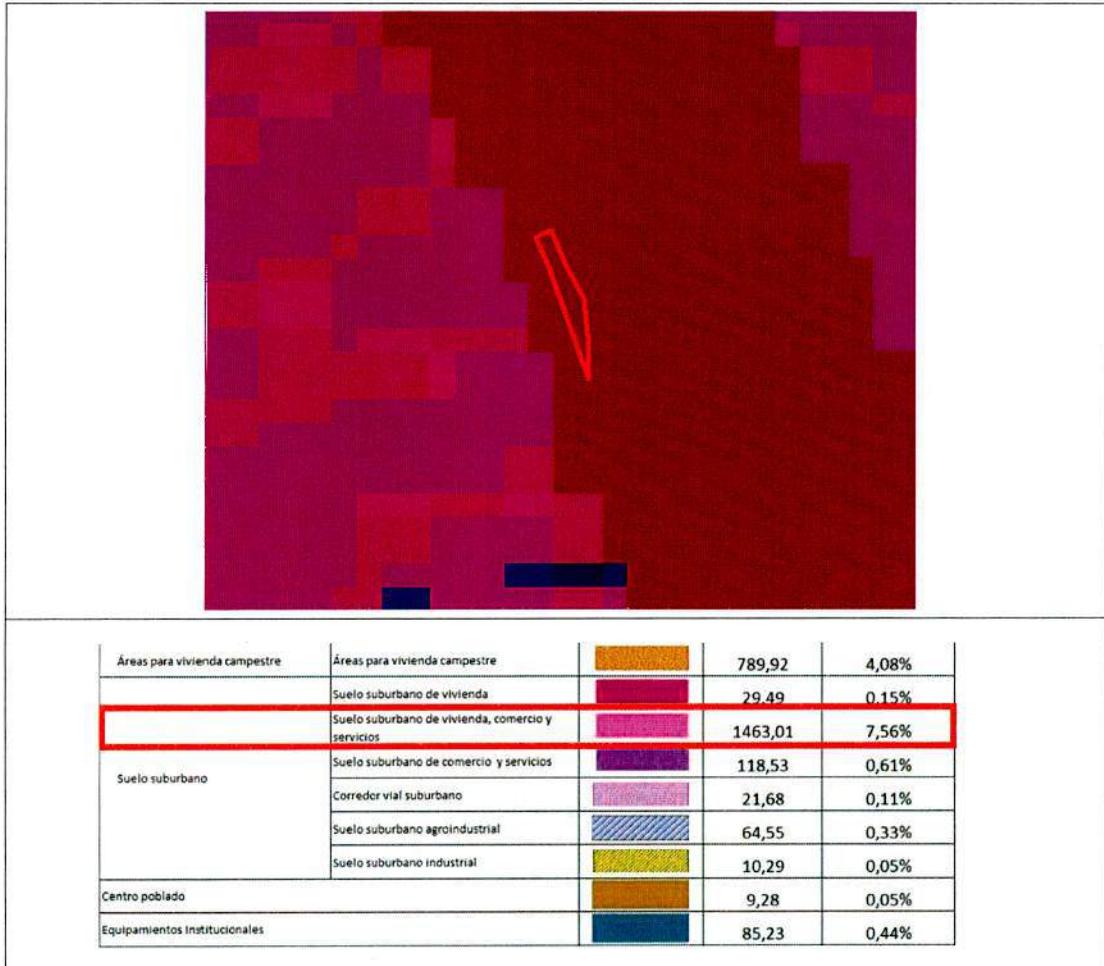
**Uso prohibido:** los no mencionados como uso principal, compatible o condicionado. Todos en concordancia con las normas sobre preservación ambiental vigente. En cuanto a:

8

**PARAMETROS NORMATIVOS:**

- Densidad suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios: Máximo 7 unidades por hectárea (aplica a partir de 2 hectáreas).
- Edificabilidad básica: Índice de Ocupación máximo para desarrollos residenciales comerciales y de servicios: 0,3. Índice de Construcción máximo para desarrollos residenciales, comerciales y de servicios: 0,7.
- Edificabilidad adicional: número de pisos adicionales máximo para desarrollos comerciales y de servicios: 0,6.

Afectaciones: Afectación vial para vías de primer orden, también se contempla amenaza media por fenómenos de remoción en masas y por incendios; además de una amenaza baja, media y alta por inundación (Ver anexo 15.2 – Certificación uso del suelo)



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

9

## 6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

- 6.1. **UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado a 3,75 km aproximadamente del perímetro urbano del municipio de Fusagasugá-Cundinamarca, predio medianero para el que se accede por la carretera Nacional Bogotá – Girardot.



**UBICACIÓN DEL PREDIO**



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

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

10

ÁREA TOTAL TERRENO:	2.040,59 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA:	37,37 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE:	0,00 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE:	2.003,22 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	37,37 m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial TCBG-5-013.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	2,14 m	LUZ MARINA SANDOVAL SALAZAR (Mj 1 - 2
ORIENTE	7,03 / 9,21 / 4,37 m	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (Mj 2-4) / VIA BOGOTÁ- GIRARDOT (Mj 4-6) / AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI ACCESO AL MEDIO (Mj 6-7)
SUR	0,00 m	LEONIDAS PRIETO HERNANDEZ Y OTROS (PUNTUAL Mj 7)
OCCIDENTE	19,90 m	LEONIDAS PRIETO HERNANDEZ Y OTROS (Mj 7 -1)

Fuente: Ficha predial TCBG-5-013.

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



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

**Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1):** Área: 37,37 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática medio húmedo, con pendiente plana, su uso actual es Mixto (Residencial y Comercial), cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, corresponde a SUELO SUBURBANO DE VIVIENDA, COMERCIO Y SERVICIOS.

**6.6. SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio objeto de avalúo cuenta con los servicios públicos básicos de energía eléctrica y acueducto. (Ver observaciones generales de Ficha predial TCBG 5-013).

**6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales.

CONSTRUCCIÓN	USO	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
<b>C1:</b> Vivienda de 1 piso y sótano de uso comercial y residencial. Estructura en columnas y vigas de concreto (0.25m x 0.25m), cimentación en concreto de 0.30m de espesor mínimo y espesor máximo de 1.00m, cubierta en teja de fibrocemento soportado en cerchas metálicas con canales metálicos de aguas, muros en bloques pañetados y pintados internamente y fachada, piso en concreto, puertas y ventanas metálicas en ornamentación sencilla, entre piso en placa de concreto de 0.20m de espesor. Sótano: (A:49.70 m2) Distribución: Sala-comedor, Cocina y una habitación. Cuenta con puerta de acceso metálica de 0.90m de ancho x 2.20m de alto y con escalera interna de acceso al primer piso en concreto de 0.85m de ancho con 10 pasos de 0.23m y contrapasos de 0.18m en concreto. Cocina, cuenta con muro en bloque pañetado y pintado de 3.00m de largo x 0.90m de alto y piso en concreto. Primer piso: (A:87.12 m2) Piso en concreto con mineral rojo. Distribución: Sala-Comedor, 2 habitaciones, dos	Mixto	136,82 m <sup>2</sup>	23	Bueno	100

11



<p>baños, una cocina y local. Baños: Uno con 3 servicios sanitario, lavamanos y ducha, paredes y piso enchapado en tableta cerámica, el otro ubicado en el local de 1.55m x 1.03m con 2 servicios lavamanos y sanitario, paredes con enchape de 1.20m de altura, piso enchapado en tableta cerámica. Cocina: Piso enchapado en tableta cerámica, en dos muros de la cocina enchapados en baldosa cerámica a 1.60m de alto, cuenta con mesón enchapado en tableta cerámica de 2.06m de largo x 0.62m de ancho x 0.85m de alto y entrepaño enchapado en tableta cerámica a 0.30m de alto. Local Comercial con piso en concreto con mineral rojo, cubierta en teja fibrocemento sobre cerchas metálicas, muros pañetados y pintados, puerta de acceso a local de dos hojas metálica de 2.00m x 2.00m de alto. Puerta de acceso a vivienda metálica de 1.13m x 2.00m de alto.</p>					
<p><b>C2:</b> Habitación bajo rasante, Estructura en muros de carga en bloque pañetados y pintados, cimentación en concreto de 0,20mts de espesor, cubierta en teja de fibrocemento soportada en cercha metálica, piso en concreto enchapado en tableta cerámica. Cuenta con puerta de acceso de 0,90 m x 2,20 m de alto y ventana metálica.</p>	Mixto	10,34 m <sup>2</sup>	23	Bueno	70

12

**6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales:

ÍTEM	CARACTERÍSTICAS	
	C1	C2
<b>CIMENTACIÓN</b>	Cimentación Ciclópea y zapatas	Cimentación Ciclópea
<b>ESTRUCTURA</b>	Vigas y columnas de concreto	Muros de carga
<b>ENTREPISO</b>	Placa de concreto	No aplica
<b>FACHADA</b>	Pañete y pintura	Pañete y pintura



CUBIERTA	Teja de fibrocemento	Teja de fibrocemento
CIELO RASO	No Aplica	No aplica
PISOS	Cerámica y mineral rojo	Cerámica
COCINA	Mesón en concreto enchapado	No aplica
BAÑOS	Mobiliario sencillo	No aplica
ACABADOS BAÑO	Enchape con cerámica	No aplica
ACABADOS MUROS	Pañete y pintura	Pañete y pintura
OTROS	No Aplica	No aplica
VETUSTEZ	23 años	23 años
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno	Bueno

**6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexos:

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Patio, Estructura en muros de carga en bloque pañetados y pintados, cubierta en teja de fibrocemento soportado en cerchas metálicas, piso en concreto. Cuenta con dos lavaderos en concreto, uno enchapado en tableta cerámica de 1,40 m x 1,30 m x 0,80 m de alto y otro de 0,80 m x 0,70 m x 0,75 m de alto con puerta metálica de 0,70 m x 2,00 m de alto. Adicional cuenta con escaleras de acceso a vivienda en concreto con acabado en granito de 0,80 m de ancho con 5 pasos (0,32 m de paso y 0,16 m de contrapaso). Comparte muros con la construcción C1 y M2.	6,84	m <sup>2</sup>	23	Bueno	70
M2: Deposito, Estructura en muros de carga en bloque a la vista, cimentación en concreto y bloque de 1.10m de altura, cubierta en teja de fibrocemento soportado en cercha metálica, piso en concreto. Cuenta con puerta metálica de 0,80m x 2,00m de alto. Adicional cuenta con escaleras de acceso al primer nivel de vivienda en ladrillo a la vista de 1,03m de ancho con 4 pasos de 0,29 m y 0,17 m de contrapaso.	11,05	m <sup>2</sup>	23	Bueno	70

13



M3: Enramada, estructura en ladrillo prensado con piso en concreto de 0,10mts de espesor con capa de concreto con acabado en mineral rojo, cubierta en teja de fibrocemento soportada en cerchas metálicas, comparte la cubierta con la construcción C2.	18,71	m <sup>2</sup>	23	Bueno a regular	70
M4: Zona dura en ladrillo, cubrimiento en concreto con acabado en granito y enchape en tableta de gres de 0,30m de alto, cuenta con enramada en columnas de madera de 2,00mts x 2.00mts, cubierta en teja de zinc sobre cercha de madera.	19,63	m <sup>2</sup>	23	Bueno	100
M5: Carreteable, dos placas huellas en concreto de 0,70 m aproximadamente de ancho x 0,10 m de espesor para paso vehicular.	2,81	m <sup>2</sup>	8	Bueno	20

**6.10. CULTIVOS ESPECIES:** La franja objeto de adquisición predial al momento de la visita, no presenta cultivos y/o especies objeto de avalúo.

**7. MÉTODO DE AVALÚO**

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

**MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.**

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

**MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.**

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



**8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA**

**8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:**

**Unidad Fisiográfica 1**

Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno bajo el régimen normativo SUELO SUB URBANO DE VIVIENDA, COMERCIO Y SERVICIOS, se encontraron Las siguientes ofertas:

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

**8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:**

**Unidad Fisiográfica 1**

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

15

ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGÁ-CORREDOR VIAL												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR (m <sup>2</sup> )	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR (m <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL
1	322-712-6966	mobiliaria Multibroker	Fusagasugá	La Puerta	Finca	\$ 1.200.000.000,00	\$ 1.080.000,000	5.000	\$ 193.000	100,00	\$ 1.150.000	\$ 115.000,000
2	322-712-6966	mobiliaria Multibroker	Fusagasugá	La Puerta	Lote	\$ 300.000.000,00	\$ 287.000,000	1.790	\$ 165.922	0,00	\$ 1.150.000	\$ -
3	302 827 6427	Jaime Jimenez	Fusagasugá	La Puerta	Finca	\$ 3.200.000.000,00	\$ 3.168.000,000	16.000	\$ 180.590	309,52	\$ 800.000	\$ 278.568,000
4	3105805920-3106989631	Edwin	Fusagasugá	El Triunfo	Lote con construcción	\$ 2.800.000.000,00	\$ 2.716.000,000	10.000	\$ 187.100	1.100,00	\$ 950.000	\$ 1.045.000,000
MEDIA ARITMETICA						\$ 176.652,82						
DESVIACION ESTÁNDAR						12.765,96		LÍMITE SUPERIOR		\$ 189.421,78		
COEFICIENTE DE VARIACION						7,23%		LÍMITE INFERIOR		\$ 163.883,86		

**9. INVESTIGACIÓN DIRECTA**

**9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:**

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



10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1 PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Unidad Fisiográfica 1

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

16

De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el valor promedio encontrado en la zona teniendo en la ubicación del predio objeto de avalúo, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Metros cuadrados	m2	\$ 177.000
	Hectárea	Ha	1.770.000.000

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad Fisiográfica 1

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



**PREDIO TCBG-5-013**

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

**Oferta 3:** Finca ubicada la vereda La Puerta en el municipio de Fusagasugá, con un área de terreno de 16.000 m<sup>2</sup>, cuenta con un área construida de 309,52 m<sup>2</sup> comprendida por casa, jardinera y terraza adicionalmente cuenta con zonas sociales de piscina, kiosko, salón de juegos, cancha de futbol, cancha de baloncesto, frutales y extensas zonas verdes.

**Oferta 4:** Lote con construcción ubicado en la vereda El Triunfo, municipio de Fusagasugá, con un área de terreno de 10.000 m<sup>2</sup>, con área construida de aproximadamente 1100 m<sup>2</sup> conformado por una bodega, vitrina comercial y dos casas.

**10.3. SERVIDUMBRES**

Teniendo en cuenta la observación en la ficha predial TCBG-5-013 y con base a la respuesta emitida mediante el oficio con el radicado 8002019ER22934-O1 de diciembre 23 de 2019 por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, autoridad competente en el tema de avalúos, se aclara que, si bien el predio cuenta con una servidumbre de paso o tránsito la cual se menciona en la Escritura Pública No. 805 del 28 de abril de 1994, otorgada en la Notaría 2 de Fusagasugá, en dicha escritura no se cuenta con claridad respecto a discriminación de la cuantía del valor que se pagó por el terreno. Por lo anterior, se advierte la situación de la existencia de la servidumbre en el presente avalúo comercial, en el ítem 3.4, pero no se descuenta del presente avalúo comercial.

17

**10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN**

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

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

**11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN**

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



**11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI**

La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales:

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1	23	100	23,00%	2	16,31%	\$ 1.553.015,28	\$ 253.344,94	\$ 1.299.670,34	\$ 1.299.700
C2	23	70	32,86%	2	23,80%	\$ 1.203.766,48	\$ 286.527,20	\$ 917.239,28	\$ 917.200

La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones anexas:

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	23	70	32,86%	2	23,80%	\$ 1.525.652,10	\$ 363.144,21	\$ 1.162.507,89	\$ 1.162.500
M2	23	70	32,86%	2	23,80%	\$ 794.594,33	\$ 189.133,77	\$ 605.460,56	\$ 605.500
M3	23	70	32,86%	2,5	28,12%	\$ 349.456,50	\$ 98.283,87	\$ 251.172,63	\$ 251.200
M4	23	100	23,00%	2	16,31%	\$ 310.702,95	\$ 50.685,28	\$ 260.017,67	\$ 260.000
M5	8	20	40,00%	2	29,82%	\$ 193.920,18	\$ 57.836,11	\$ 136.084,07	\$ 136.100

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

En el área a intervenir no se encuentran cultivos y/o especies objeto de avalúo.



### 13. CONSIDERACIONES GENERALES

- La franja presenta una ubicación con frente sobre la vía Nacional Bogotá - Girardot, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- La franja está ubicada en un sector donde hay presencia de desarrollo urbanístico comercial, el sector cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos básicos.
- La franja presenta una topografía definida como Plana (0-7%).
- Teniendo en cuenta la observación en la ficha predial TCBG-5-013 y con base a la respuesta emitida mediante el oficio con el radicado 8002019ER22934-O1 de diciembre 23 de 2019 por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, autoridad competente en el tema de avalúos, se aclara que, si bien el predio cuenta con una servidumbre de paso o tránsito la cual se menciona en la Escritura Pública No. 805 del 28 de abril de 1994, otorgada en la Notaría 2 de Fusagasugá, en dicha escritura no se cuenta con claridad respecto a la discriminación de la cuantía del valor que se pagó por el terreno. Por lo anterior, se advierte la situación de la existencia de la servidumbre en el presente avalúo comercial, en el ítem 3.4, pero no se descuenta del presente avalúo comercial.
- El predio objeto de avalúo no presenta zonas de protección en el área requerida.
- De acuerdo a lo establecido por el Decreto 1170 de 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.
- 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.

19



**14. RESULTADO DE AVALÚO**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	Ha	0,003737	\$ 1.770.000.000	\$ 6.614.490
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 6.614.490</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
C1	m2	136,82	\$ 1.299.700	\$ 177.824.954
C2	m2	10,34	\$ 917.200	\$ 9.483.848
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 187.308.802</b>
<b>CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				
M1	m2	6,84	\$ 1.162.500	\$ 7.951.500
M2	m2	11,05	\$ 605.500	\$ 6.690.775
M3	m2	18,71	\$ 251.200	\$ 4.699.952
M4	m2	19,63	\$ 260.000	\$ 5.103.800
M5	m2	2,81	\$ 136.100	\$ 382.441
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				<b>\$ 24.828.468</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 218.751.760</b>

**TOTAL AVALÚO: DOSCIENTOS DIECIOCHO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y UN MIL SETECIENTOS SESENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$218.751.760,00).**

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 del proyecto  
 RAA AVAL-80095537





15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

C1



C1

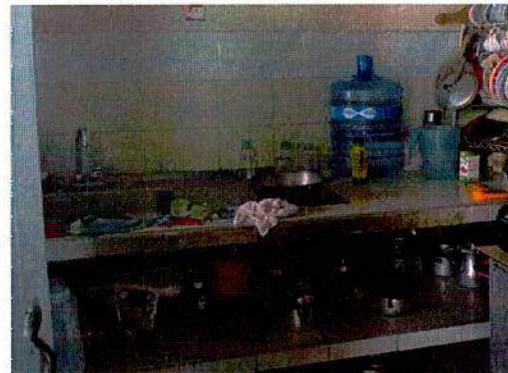


21

C1



C1





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

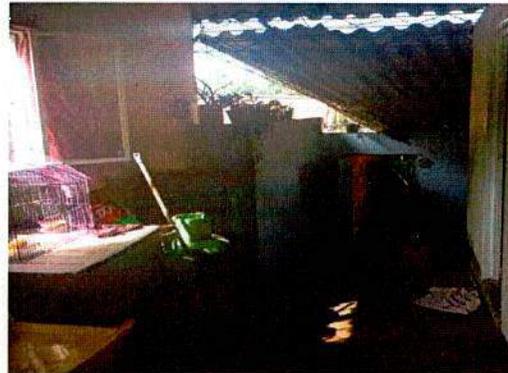


PREDIO TCBG-5-013

C1



C1



C1



C1



C1



C1



22

**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**



C2



C2



C2



C2



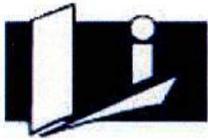
**CONSTRUCCIONES ANEXAS**

M1



M2





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-5-013

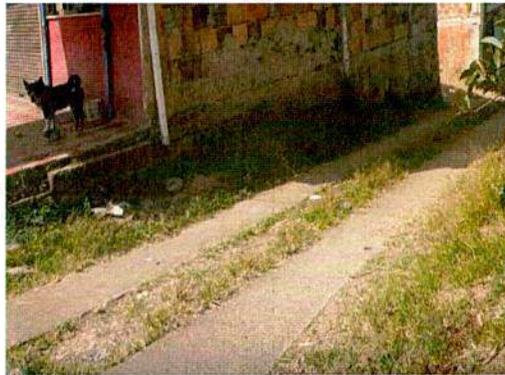
M3



M4



M5





15.2. CERTIFICADO USO DE SUELO

5-013.



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

**CONCEPTO DE USO DEL SUELO**

FECHA DE EXPEDICIÓN: 23-NOV-2023  
RADICADO: 23101063

**CONCEPTO DE USO DEL SUELO**

EL PRESENTE CONCEPTO SE EXPIDE SEGÚN EL NUMERAL 3, ARTICULO 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 ejecutados."*

DATOS DEL PREDIO		DATOS DEL SOLICITANTE	
Código Catastral	00-02-0020-0596-000	Nombre	CONSORCIO RUTA 40
Matrícula Inmobiliaria	157-84636	Documento de Identificación	901019138-1
Vereda	RESGUARDO	Referencia Recibo de pago:	42541836003842-7
Dirección	LOS NARANJOS		

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

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

**SUELO SUBURBANO DE VIVIENDA, COMERCIO Y SERVICIOS**

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

Carrera 6 No. 7-35 Oficina 207 Centro Comercial Escondido Center, Segundo (2) Piso, Fusagasugá. Corutam 324 2863016. Correo: info@curaduriafusagasuga.com

25



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

**CONCEPTO DE USO DEL SUELO**

**CONDICIONAMIENTOS**

1. Las zonas del Suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios que De conformidad con el plano FRI-REGLAMENTACIÓN DEL SUELO RURAL se encuentren al interior del clúster de turismo, clúster de la economía del cuidado y de la salud - CECS y clúster de educación, seguirán la definido en el ARTÍCULO 208 de este Acuerdo.

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

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

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

18. Las edificaciones desarrolladas en el Suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios debe cumplir con los Estándares Máximos Permisibles de Niveles de Ruido Ambiental definidos en el artículo 17. de la Resolución 627 de 2004 y el artículo 2.2.5.1.2.13. Clasificación de sectores de restricción de ruido Ambiental del Decreto 1076 de 2015, o las normas que lo adicionen, complementen o sustituyan.

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

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

29. Ecoturismo, etnoturismo y agroturismo

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

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

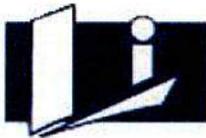
El mismo documento enuncia como pautas las siguientes:

- Priorizar las actividades en áreas con un atractivo natural especial suficientemente interesante para convocar turistas.
- Priorizar las actividades en áreas cuyo ecosistema este en capacidad de amortiguar los efectos de un número determinado de visitantes.
- Establecer con antelación y en forma clara la disponibilidad de acceso físico al área.
- Determinar la pertinencia jurídica para utilizar el área con fines turísticos. En otras palabras, identificar el tipo de propiedad (privada, colectiva, pública) y las limitaciones en caso de que existan condiciones especiales de uso y manejo.
- Los equipamientos conexos necesarios para administración o servicios conexos no pueden ser superiores a 100 m2 y deberán ser construidos en materiales que no irrumpen en el paisaje, con las debidas redes de servicios públicos para el aprovisionamiento de agua potable y tratamiento y disposición de aguas residuales y dotación de energía

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

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

Carrera 4 No. 9-38 Oficina 217 Centro Comercial Escorial Center, Segundo (2) Piso, Fusagasugá  
Celular 314 240336 Correo: info@curaduria1fusagasuga.com



**CURADURÍA URBANA 1**

César Augusto Aguilera Sierra

Arquitecto URBANISTA

• Fusagasugá - Córdoba •

**CONCEPTO DE USO DEL SUELO**

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

**OTRAS**

**SISTEMA DE EQUIPAMIENTO RURAL**  
No Aplica

**USOS DEL SISTEMA ECONÓMICO PRINCIPAL**  
**CLÚSTER DE LA ECONOMÍA DEL CUIDADO Y LA SALUD (CECS)**  
Las oportunidades económicas que trae consigo la economía del cuidado y la salud, entendiendo la inversión de la pirámide poblacional y la capacidad que tiene el municipio de ofertar estos servicios en la Provincia del Sumapaz, justifican la definición de polígonos en donde se concentren actividades económicas relacionadas con el clúster de la economía del cuidado y la salud en adelante CECS.  
**Área CECS Panamericana:**  
Se establece como un área enfocada a los servicios propios de la economía del cuidado y la salud promoviendo la generación de una oferta de empleo formal cualificado que contribuye al crecimiento económico del municipio. Se deberá propender por el aprovechamiento del tránsito masivo de vehículos de la vía Panamericana, dándole una connotación de vitrina comercial al Suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios y al Suelo suburbano de comercio y servicios.

**ALCANCE NORMATIVO**

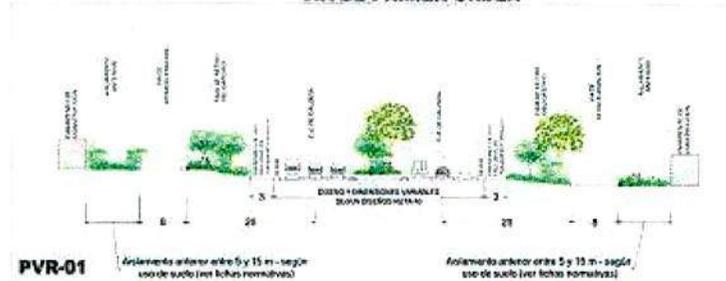
**AFECTACIONES**

**AFECTACIÓN HÍDRICA: NO APLICA**

**AFECTACIÓN VIAL:**

AUTOPISTA BOGOTÁ-GIRARDOT

**VÍA DE PRIMER ORDEN**





## CURADURÍA URBANA 1

César Augusto Aguilera Sierra

Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

### CONCEPTO DE USO DEL SUELO

#### Vías de primer orden

Acorde con el numeral 30 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 los principales zonas de producción y consumo del país y de esta con las 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:

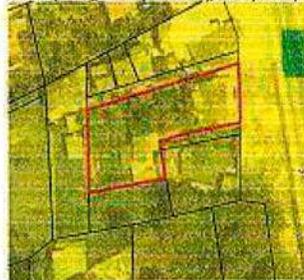
AMENAZA FENOMENOS POR REMOCIÓN EN MASA:  
ALTA (ROJO), MEDIA (AMARILLO), BAJA (VERDE)



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



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



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**

**FOTOGRAFIA AEREA**



**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 la 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 la Contenciosa Administrativa.
- d) En el caso de existir reglamenta 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.**

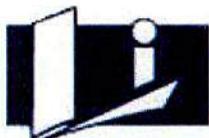
29

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

V.B.

  
**PAULA VANESSA GIL CUENCA**  
 TECNICA ADMINISTRATIVA

Carrera 6 No. 7-36 Oficina 217 Centro Comercial Espectral Center, Segundo (2) Piso, Fusagasugá.  
Catalán: 324 2803535. Correo: info@curaduriafusagasuga.com



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

**CONCEPTO DE USO DEL SUELO**

FECHA DE EXPEDICIÓN: RADICADO:

15-FEB-2024 2400260 del  
2/02/2024

**ALCANCE**

Conforme a la solicitud de los Conceptos de Uso del Suelo presentado por el CONSORCIO VIAL RUTA 40, me permito aclarar las veredas 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, detalladas a continuación:

ID	RADICADO	PREDIO	VEREDA
1	23101064	00-01-0002-0243-000	Chinauta
2	23101065	00-01-0002-1404-000	Chinauta
3	23101067	00-01-0002-2916-000	Chinauta
4	23101069	00-01-0002-0090-000	Chinauta
5	23101071	00-01-0002-0066-000	Chinauta
6	23101073	00-01-0002-0649-000	Chinauta
7	23101075	00-01-0002-0661-000	Chinauta
8	23101076	00-01-0002-0432-000	Chinauta
9	23101079	00-01-0002-0359-000	Chinauta y El espinalito
10	23101082	00-01-0002-0370-000	Chinauta
11	23101086	00-01-0002-0629-000	Chinauta y El espinalito
12	23101088	00-01-0002-0554-000	Chinauta
13	23100021	01-00-1372-0043-000	Barrio Cucharal Urbano y Resguardo Bajo
14	23101089	00-02-0020-0196-000	Resguardo Bajo y Cucharal
15	23101048	00-02-0004-0441-000	La Venta
16	23101054	00-02-0020-0117-000	Resguardo Bajo y Cucharal
17	23101056	00-02-0020-0115-000	Resguardo Bajo
18	23101058	00-02-0020-0565-000	Resguardo Bajo
19	23101060	00-02-0020-0111-000	Resguardo Bajo
20	23101062	00-02-0020-0109-000	Resguardo Bajo
22	23101066	00-02-0020-0191-000	Resguardo Bajo
23	23101068	00-02-0020-0640-000	Resguardo Bajo
24	23101070	00-02-0020-0108-000	Resguardo Bajo
25	23101072	00-02-0020-0107-000	Resguardo Bajo
26	23101074	00-02-0020-0106-000	Resguardo Bajo

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 •

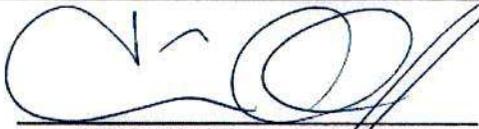
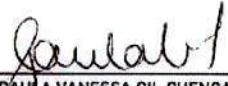
**CONCEPTO DE USO DEL SUELO**

27	23101077	00-02-0006-0054-000	Bosachoque Centro
28	23101083	00-02-0006-0045-000	Bosachoque Centro
29	23101099	00-02-0006-0047-000	Bosachoque Centro
30	23101188	00-02-0006-0136-000	Manga del charco
31	23101110	00-02-0006-0211-000	Manga del charco
32	23101116	00-02-0006-0225-000	Manga del charco
33	23101123	00-02-0006-0119-000	Manga del charco
34	23101118	00-02-0006-0235-000	Manga del charco
35	23101121	00-02-0006-0234-000	Manga del charco
36	23101113	00-02-0006-0110-000	Manga del charco
37	23101097	00-02-0006-0021-000	Manga del charco
38	23101098	00-02-0006-0113-000	Manga del charco
39	23101100	00-02-0006-0249-000	Manga del charco
40	23101101	00-02-0006-0507-000	Manga del charco
41	23101103	00-02-0006-0244-000	Manga del charco
42	23101105	00-02-0006-0532-000	Manga del charco
43	23101107	00-02-0006-0534-000	Manga del charco
44	23101094	01-00-1372-0037-000	Barrio Cucharal Urbano
45	23101090	01-00-0731-0005-000	Barrio Cucharal Urbano

31

**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.

 <b>CESAR AUGUSTO AGUILERA SIERRA</b> CURADOR URBANO 1 DE FUSAGASUGÁ	v.B.  <b>PAULA VANESSA GIL CUENCA</b> TÉCNICA ADMINISTRATIVA
---	---

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



**15.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES PRINCIPALES**

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA									
ANALISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU-									
TCBG-5-013									
CONSTRUCCION	ITEM	Detalle del ítem	unidad	valor unit.	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adaptado	Unidad del ítem
C1		Repartido	m <sup>2</sup>	\$ 2.843,00	49,37	\$ 140.267,10			
		Inscripción Matrícula	m <sup>3</sup>	\$ 36.925,00	19,49	\$ 734.069,00			
		Cimentación c/depaa	m <sup>3</sup>	\$ 489.485,00	14,91	\$ 6.996.723,15			
		Mqta. 3030 CM	m	\$ 232.016,00	246,23	\$ 62.099.161,26			
		Columna c/2 cm x 30 cm	m	\$ 238.730,00	51,99	\$ 12.441.129,76			
		Zacata en concreto común 3000 PSI	m <sup>3</sup>	\$ 698.765,00	16,40	\$ 7.267.156,90			
		Estructura metálica para leja fibrocemento	m	\$ 30.312,00	194,54	\$ 3.168.816,44			
		Leja fibrocemento N4	m <sup>2</sup>	\$ 35.565,00	87,17	\$ 3.101.038,45			
		Cableado 50 líneas galvanizada 6M	m	\$ 47.194,00	11,42	\$ 538.953,48			
		Módulo p/ab	m <sup>2</sup>	\$ 5.499,00	87,32	\$ 479.072,88			
		Trinchera de concreto visto	m <sup>2</sup>	\$ 288.976,88	3,49	\$ 1.068.525,61			
		Placa en concreto 3000 PSI 10 cm malla electrosoldada	m <sup>2</sup>	\$ 128.786,00	49,79	\$ 6.391.294,29			
		Placa concreto 3000 PSI 10 cm malla electr. Empaño	m <sup>2</sup>	\$ 91.140,00	87,32	\$ 7.946.115,80			
		Muro divisorio bloques esmaltado No. 4	m <sup>2</sup>	\$ 35.491,00	319,04	\$ 11.333.793,46			
		Muro puerta limpa	mp	\$ 131.860,00	8,00	\$ 1.054.880,00			
		Puerta linterna perfilado CAL 18	m <sup>2</sup>	\$ 209.782,00	14,09	\$ 2.953.529,38			
		Ventana cerámica 1,2x1,2 VEDRO 30M	un	\$ 161.432,00	3,00	\$ 484.296,00			
		Plafón lac. muros 14	m <sup>2</sup>	\$ 20.842,00	639,12	\$ 13.377.131,04			
		Módulo sobre puerta 2 manos	m <sup>2</sup>	\$ 9.957,00	69,14	\$ 679.226,54			
		Piso cerámica 33,8X33,8 CM	m <sup>2</sup>	\$ 62.820,00	58,00	\$ 3.144.000,00			
		Modulo tipo I	un	\$ 381.540,00	2,00	\$ 763.080,00			
		Solera pintada basegras 8"	un	\$ 109.748,00	2,00	\$ 219.496,00			
		Punto AF basegras	un	\$ 27.327,00	2,00	\$ 54.654,00			
		Levanteras con Sertesa Tipo I	un	\$ 278.730,00	2,00	\$ 557.460,00			
		Solera pintura impermeable 2"	un	\$ 89.850,00	2,00	\$ 179.700,00			
		Punto AF con levanteras	un	\$ 27.795,00	2,00	\$ 55.590,00			
		Puerta con ghera Tipo I	un	\$ 116.476,00	1,00	\$ 116.476,00			
		Solera pintura durate 2"	un	\$ 73.965,00	1,00	\$ 73.965,00			
		Leja de fibra HVI	un	\$ 263.759,00	1,00	\$ 263.759,00			
		Empaño formato 20 x20 cm	m <sup>2</sup>	\$ 95.347,00	22,54	\$ 2.168.056,18			
		Módulo en concreto	m <sup>2</sup>	\$ 155.248,00	5,36	\$ 832.036,13			
		Levanteras con ghera	un	\$ 351.918,00	1,00	\$ 351.918,00			
		Solera pintura impermeable 2"	un	\$ 35.071,00	1,00	\$ 35.071,00			
		Punto AF levanteras	un	\$ 27.785,00	1,00	\$ 27.785,00			
		Puerta PP4, Aluminio 2 vidrios 4 estampados lineales	un	\$ 432.374,00	1,00	\$ 432.374,00			
		Solera laminada en seco EMF	un	\$ 22.395,00	1,00	\$ 22.395,00			
		Solera laminada en seco EMF	un	\$ 284.754,00	1,00	\$ 284.754,00			
		Solera interruptor basegras PUC	un	\$ 161.739,00	1,00	\$ 161.739,00			
		Solera Electricas Tomacorrientes doble altura	un	\$ 144.744,00	1,00	\$ 144.744,00			
		Tablero eléctrico 12 circuitos	un	\$ 331.258,00	1,00	\$ 331.258,00			
Acrometria de circuito cable CU 35C/2*1x10AWG C/PVC	m	\$ 289.925,00	25,00	\$ 6.498.875,00					
Muro de fibra HVI	mp	\$ 49.930,00	50,00	\$ 2.496.500,00					
Muro de fibra	mp	\$ 25.741,00	250,00	\$ 6.435.250,00					
<b>Total costo directo</b>						<b>\$ 184.768.304,31</b>			
Administración						\$ 8.238.415,22			
Imprevistos						\$ 3.443.045,13			
Utilidad						\$ 19.883.793,30			
<b>Total</b>						<b>\$ 212.483.549,86</b>	<b>\$ 1.553.015,28</b>		m <sup>2</sup>
<b>Total Construcción m<sup>2</sup></b>				<b>área</b>		<b>136,82</b>			

Nota 1: El valor de repartido se toma de la construdata 207

[http://www.columbiageneradoresprecios.info/obra\\_nueva/estructuras/Comercio\\_analisis/estructuras\\_de\\_comercio\\_valor.html](http://www.columbiageneradoresprecios.info/obra_nueva/estructuras/Comercio_analisis/estructuras_de_comercio_valor.html)

CONSTRUCCION	ITEM	Detalle del ítem	unidad	valor unit.	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adaptado	Unidad del ítem	
C2		Repartido	m <sup>2</sup>	\$ 2.843,00	13,34	\$ 38.036,62				
		Inscripción Matrícula	m <sup>3</sup>	\$ 36.925,00	3,17	\$ 116.467,59				
		Muro divisorio bloques esmaltado No. 4	m <sup>2</sup>	\$ 35.491,00	24,93	\$ 872.613,87				
		Cimentación c/depaa	m <sup>3</sup>	\$ 489.485,00	2,07	\$ 971.760,55				
		Placa en concreto 3000 PSI 10 cm malla electrosoldada	m <sup>2</sup>	\$ 128.819,00	19,34	\$ 2.498.827,48				
		Plafón lac. muros 14	m <sup>2</sup>	\$ 20.842,00	43,13	\$ 900.181,46				
		Módulo sobre puerta 2 manos	m <sup>2</sup>	\$ 9.957,00	45,13	\$ 449.548,71				
		Piso cerámica 33,8X33,8 CM	m <sup>2</sup>	\$ 62.820,00	13,34	\$ 838.358,20				
		Leja fibrocemento N4	m <sup>2</sup>	\$ 35.565,00	19,34	\$ 687.656,30				
		Estructura metálica para leja fibrocemento	m	\$ 30.312,00	15,52	\$ 470.646,24				
		Puerta linterna perfilado CAL 18	m <sup>2</sup>	\$ 209.782,00	1,88	\$ 392.589,96				
		Solera laminada en seco EMF	un	\$ 284.754,00	1,00	\$ 284.754,00				
		Solera interruptor basegras PUC	un	\$ 161.739,00	1,00	\$ 161.739,00				
		Solera Electricas Tomacorrientes doble altura	un	\$ 144.744,00	2,00	\$ 289.488,00				
		Tablero eléctrico 12 circuitos	un	\$ 331.258,00	1,00	\$ 331.258,00				
		Acrometria de circuito cable CU 35C/2*1x10AWG C/PVC	m	\$ 289.925,00	5,00	\$ 1.449.625,00				
		Muro de fibra HVI	mp	\$ 49.930,00	50,00	\$ 2.496.500,00				
		Muro de fibra	mp	\$ 25.741,00	50,00	\$ 1.287.050,00				
		<b>Total costo directo</b>						<b>\$ 10.883.436,81</b>		
		Administración						\$ 541.171,54		
Imprevistos						\$ 324.792,82				
Utilidad						\$ 737.656,16				
<b>Total</b>						<b>\$ 12.446.956,43</b>	<b>\$ 1.203.765,48</b>		m <sup>2</sup>	
<b>Total Construcción m<sup>2</sup></b>				<b>área</b>		<b>10,34</b>				

Fuente: Construdata 209



**15.4. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS**

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA									
ANALISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU									
TCBG-5-013									
ANEXO	ITEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit.	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem
M1	M1: Patio, estructura en muros de carga en bloques perforados y pintados, cimentación en concreto de 1.30m de espesor, cubierta en teja de fibrocemento soportado en cerchas metálicas, piso en concreto. Cuenta con dos lavaderos en concreto, uno enchapado en tabletas cerámicas de 1.40m x 0.70m y otro de 0.80m x 0.70m x 0.75m de alto con puerta metálica de C.70m x 2.00m de alto. Adicional cuenta con escaleras de acceso a vivienda en concreto con acabado en granito de 0.80m de ancho con 5 pasos (0.30m paso y 0.17m contrapeso). Comparte muros con la construcción C-1. M2.	Replanteo	m2	\$ 2.943,00	6,84	\$ 20.130,12	\$ 10.435.460,38	\$ 1.525.652,10	m2
		Excavación manual general	m3	\$ 23.552,00	9,58	\$ 225.628,16			
		Concreto corriente grava común 3000 PSI	m3	\$ 422.939,00	8,89	\$ 3.759.927,71			
		Muro bloque concreto estructural 9 CM	m2	\$ 119.530,00	13,64	\$ 1.630.389,20			
		Pañete liso muros 1:4	m2	\$ 28.642,00	13,64	\$ 390.676,88			
		Vinilo sobre pañete 2 manos	m2	\$ 8.367,00	13,64	\$ 122.309,88			
		Muro divisorio bloque estrado No. 4	m2	\$ 35.491,00	6,57	\$ 233.175,87			
		Pañete impermeabilizante muros 1:4	m2	\$ 38.038,00	6,57	\$ 249.909,66			
		Enchape formato 20 x20 cm	m2	\$ 65.347,00	6,14	\$ 401.230,58			
		Punto A.F. Lavadero	un	\$ 35.528,00	2,00	\$ 71.052,00			
		Placa en concreto 3000 PSI 10cm malla elec.	m2	\$ 126.786,00	6,84	\$ 867.216,24			
		Estructura metálica para teja fibrocemento	m	\$ 30.312,00	13,62	\$ 412.849,44			
		Teja fibrocemento N°4	m2	\$ 35.595,00	8,21	\$ 292.234,95			
		Alfajete de piso 4cm	m2	\$ 209.782,00	1,40	\$ 293.694,80			
		Escalera de concreto visto	m2	\$ 288.978,68	1,33	\$ 385.454,89			
Strongmix mármol y granito (25KG)	un	\$ 49.900,00	1,00	\$ 49.900,00					
Mano de obra	Hc	\$ 25.741,00	40,00	\$ 1.029.640,00					
<b>Total costo directo</b>						<b>\$ 10.431.460,38</b>			
<b>Total Construcción</b>			<b>área</b>		<b>6,84</b>	<b>\$ 1.525.652,10</b>			

[http://www.columbiagestiondeprecios.inbo.gov.co/estructuras/Concreto\\_armado/Escaleras/Escalera\\_de\\_concreto\\_visto.htm](http://www.columbiagestiondeprecios.inbo.gov.co/estructuras/Concreto_armado/Escaleras/Escalera_de_concreto_visto.htm)

Nota 2: El valor de la excavación manual general está errado en la construcción 208, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

M2	M2: Deposito. Estructura en muros de carga en bloques a la vista, cimentación en concreto y bloques de 1.10m de altura, cubierta en teja de fibrocemento soportado en cercha metálica, piso en concreto. Cuenta con puerta metálica de 0.80m x 2.00m de alto. Adicional cuenta con escaleras de acceso al primer nivel ( sótano y C2) de vivienda en ladrillo a la vista de 1.03m de ancho con 4 pasos de 0.30m paso y 0.17m de contrapeso.	Replanteo	m2	\$ 2.943,00	11,05	\$ 32.526,15	\$ 8.790.267,39	\$ 794.594,33	m2			
		Excavación manual general	m3	\$ 23.552,00	1,11	\$ 26.142,72						
		Placa en concreto 3000 PSI 10cm malla elec.	m2	\$ 126.786,00	11,05	\$ 1.400.865,30						
		Alfajete de piso 4cm	m2	\$ 25.115,00	11,05	\$ 277.526,75						
		Estructura metálica para teja fibrocemento	m	\$ 30.312,00	16,06	\$ 486.810,72						
		Teja fibrocemento N°4	m2	\$ 35.595,00	11,05	\$ 393.324,75						
		Puerta llimina colado rofile CAL 16	m2	\$ 209.782,00	1,60	\$ 335.651,20						
		Muro bloque concreto estructural 9 CM	m2	\$ 119.530,00	37,03	\$ 4.426.195,90						
		Muro fachada ladrillo prensado liviano	m2	\$ 94.719,00	1,94	\$ 183.754,86						
		Mortero 1:4	m3	\$ 481.336,00	0,38	\$ 187.721,04						
		Mano de obra	Hc	\$ 25.741,00	40,00	\$ 1.029.640,00						
		<b>Total costo directo</b>									<b>\$ 8.786.267,39</b>	
		<b>Total Construcción</b>			<b>área</b>					<b>11,05</b>	<b>\$ 794.594,33</b>	

Nota 1: El valor de Replanteo se toma de la construcción 207

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

[http://www.columbiagestiondeprecios.inbo.gov.co/estructuras/Concreto\\_armado/Escaleras/Escalera\\_de\\_concreto\\_visto.htm](http://www.columbiagestiondeprecios.inbo.gov.co/estructuras/Concreto_armado/Escaleras/Escalera_de_concreto_visto.htm)

M3	M3: Enramada estructura en ladrillo prensado con piso en concreto de 0.10m de espesor con capa de concreto con acabado en mineral rojo, cubierta en teja de fibrocemento soportado en cerchas metálicas, comparte la cubierta con la construcción C2.	Replanteo	m2	\$ 2.862,00	16,71	\$ 53.548,02	\$ 6.538.331,15	\$ 343.456,50	m2			
		Excavación manual general	m3	\$ 23.552,00	3,74	\$ 88.084,48						
		Placa en concreto 3000 PSI 10cm malla elec.	m2	\$ 126.786,00	16,71	\$ 2.123.166,06						
		Aislado de piso 4 cm	m2	\$ 25.115,00	16,71	\$ 419.901,65						
		Mástico polvo	m2	\$ 5.499,00	16,71	\$ 91.886,29						
		Muro fachada ladrillo prensado liviano	m2	\$ 94.719,00	14,60	\$ 1.382.897,40						
		Estructura metálica para teja fibrocemento	m	\$ 30.312,00	25,90	\$ 785.080,80						
		Teja fibrocemento N°4	m2	\$ 35.595,00	16,71	\$ 594.982,45						
		Mano de obra	Hc	\$ 25.741,00	24,00	\$ 617.784,00						
		<b>Total costo directo</b>									<b>\$ 6.538.331,15</b>	
		<b>Total Construcción</b>			<b>área</b>					<b>16,71</b>	<b>\$ 343.456,50</b>	

Nota 1: El valor de Replanteo se toma de la construcción 207

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

M4	M4: Zona dura en concreto de 0.30m de alto, con acabado en granito y enchape en tabletas de gres, cuenta con enramada en columnas de madera de 2.00m x 2.00m, cubierta en teja de zinc sobre cercha de madera.	Replanteo	m2	\$ 2.862,00	19,63	\$ 56.181,06	\$ 6.090.096,00	\$ 310.702,95	m2			
		Excavación manual general	m3	\$ 23.552,00	3,93	\$ 92.559,36						
		Placa en concreto 3000 PSI 10cm malla elec.	m2	\$ 126.786,00	19,63	\$ 2.488.809,18						
		Piso gres formato 10 x 10 cm	m2	\$ 83.315,00	9,82	\$ 818.153,30						
		Strongmix mármol y granito (25KG)	un	\$ 49.900,00	2,45	\$ 122.255,00						
		Columna en madera 0.30X0.18X2.9 M Sapele	m	\$ 471.717,00	2,00	\$ 943.434,00						
		Teja Aluzinc Seam Sencil 2.0' x 45cm CAL_24	m2	\$ 20.818,00	19,63	\$ 408.657,34						
		Estructura de madera para teja de fibrocemento	m	\$ 30.312,00	24,98	\$ 757.193,76						
		Mano de obra	Hc	\$ 25.741,00	16,00	\$ 411.856,00						
		<b>Total costo directo</b>									<b>\$ 6.090.096,00</b>	
		<b>Total Construcción</b>			<b>área</b>					<b>19,63</b>	<b>\$ 310.702,95</b>	

Nota 1: El valor de Replanteo se toma de la construcción 207

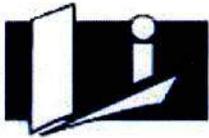
Nota 2: El valor de la excavación manual general está errado en la construcción 209, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

M5	M5: Carretable, dos placa hueles en concreto de 0.70 m aproximadamente de ancho x 0.10 m de espesor para paso vehicular.	Replanteo	m2	\$ 2.862,00	2,81	\$ 8.042,22	\$ 544.915,70	\$ 193.920,18	m2
		Excavación manual general	m3	\$ 23.552,00	0,28	\$ 6.594,56			
		Concreto corriente grava común 3000 PSI	m3	\$ 422.939,00	0,28	\$ 118.422,92			
		Mano de obra	Hc	\$ 25.741,00	16,00	\$ 411.856,00			
		<b>Total costo directo</b>							
<b>Total Construcción</b>			<b>área</b>		<b>2,81</b>	<b>\$ 193.920,18</b>			

Nota 1: El valor de Replanteo se toma de la construcción 207

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

Fuente: Construdata 209

**15.5. PRESUPUESTO TRASLADO DE SERVICIOS PÚBLICOS**

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

**Item 1.** Construdata ED. 209  
**Item 2.** [https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-975071153-caja-para-1-contador-trifasico-modever-\\_JM#position=7&search\\_layout=stack&type=item&tracking\\_id=1a3b05c0-a02d-496a-88a6-39c0c5f38513](https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-975071153-caja-para-1-contador-trifasico-modever-_JM#position=7&search_layout=stack&type=item&tracking_id=1a3b05c0-a02d-496a-88a6-39c0c5f38513)  
**Item 3.** <https://interelectricas.com.co/breakers/1272-breaker-de-riel-abb-bipolar-2-x-63a-6-ka.html>  
**Item 4.** <https://interelectricas.com.co/tuberia-metalica-y-pvc/844-boquilla-de-1-pulg-tuerca-contratuerca.html>  
**Item 5.** <https://interelectricas.com.co/red-trenzada/759-tensor-para-acometida-b-p-x-21-mm.html>  
**Item 6.** <https://ineldec.com/producto/cable-concentrico-antifraude-monofasico-8-8/>  
**Item 7, 8, 9 y 10:** TARIFAS DE ENERGÍA ELÉCTRICA (\$/kWh). REGULADAS POR LA COMISIÓN DE REGULACIÓN DE ENERGÍA Y GAS (CREG). ENERO 2024 - <https://www.enel.com.co/content/dam/enel-co/espac3%B1cl/personas/17-1/2024/pliego-tarifario-enel-enero-2024.pdf>

Fuente: Construdata 209

34

MEDIDOR ACUEDUCTO URBANO					
Ítem	Cantidad	Unidad	Valor unitario 2017	Valor unitario 2024	Subtotal
Materiales	1	un	\$ 101.900	\$ 149.100	\$ 149.100
Mano de Obra	1	un	\$ 100.588	\$ 147.100	\$ 147.100
Transporte	1	un	\$ 71.174	\$ 104.100	\$ 104.100
Equipo	1	un	\$ 5.974	\$ 8.700	\$ 8.700
AIU	1	un	\$ 179.073	\$ 261.900	\$ 261.900
Medidor	1	un	\$ 232.000	\$ 339.400	\$ 339.400
<b>Total</b>					<b>\$ 1.010.300</b>

**Soporte:** Emserfusa - Resolución de gerencia N° 48 - <http://www.emserfusa.com.co/descargar.php?idFile=3587>  
**Nota:** Precios actualizados de acuerdo al IPC

Fuente: Construdata 209



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

**Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815**



**PREDIO TCBG-5-013**

**15.6. RESPUESTA EMITIDA POR EL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTIN CODAZZI**



INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI 19-01-2020 09:15  
Al Contestar Cite Nr.:8002020EE72-01 - F.1 - A.0  
ORIGEN: Sed. GIT AVALUOS/PALACIOS ROBERTO PEDRO ENRIQUE  
DESTINO: LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C. PINZON RODRIGUEZ  
ASUNTO: L. RESPUESTA 2019ER 22934 - 2019EE 5579  
OBS: RADICACION PEDRO PALACIOS

5210/

Bogotá

Ingeniero  
OMAR PINZON RODRIGUEZ  
Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.  
Carrera 74B N° 24 C - 33 barrio Modelia  
lonjainmobogota@hotmail.com  
Bogotá D.C.

Asunto: Respuesta su Derecho de Petición recibido y radicado con el N° 8002019ER22934 del 23 de diciembre de 2019.

35

Respetado Señor Pinzón Rodríguez:

Estando dentro del plazo legal contenido en el artículo 14 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015, nos permitimos reiterar nuestra respuesta a su solicitud mediante oficio con radicación IGAC N° 8002019EE5579 del 02 de mayo de 2019, el cual anexo al presente.

Atentamente,

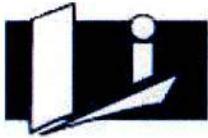
PEDRO ENRIQUE PALACIOS ROBERTO  
Coordinador GIT Avalúos

A cargo: Jairo Patricio Osorio  
Código: 309 4000

Carrera 16 N° 40 11  
Crematario: 309 4700 - 309 4000  
Servicio al Ciudadano: 309 4000 - Ext. 91331  
Bogotá  
www.igac.gov.co

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

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



**15.7. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.**

**I. CONSIDERACIONES**

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

**II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES**

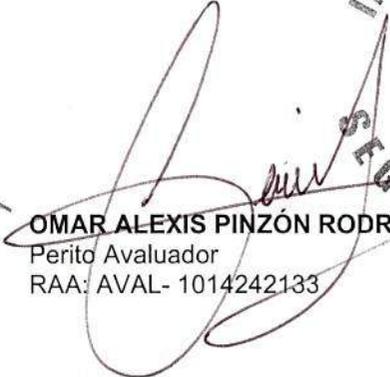
1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$0	
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 2.656.682	Traslado de un medidor de energía eléctrica y un medidor de acueducto
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$0	
5. Impuesto Predial	\$0	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$0	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$0	
<b>DAÑO EMERGENTE</b>	<b>\$ 2.656.682</b>	
2. LUCRO CESANTE		
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$0	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$0	
<b>LUCRO CESANTE</b>	<b>\$0</b>	
3. INDEMNIZACION		
<b>TOTAL INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$ 2.656.682</b>	
<b>DOS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE</b>		
<small>OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 29 de febrero de 2024, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante correo electrónico.</small>		

36

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 del proyecto  
 RAA AVAL-80095537



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

**Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815**



**PREDIO TCBG-5-013**

## **ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS**

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.  
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS  
ACTA N° TCBG-5-013**

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.**

Actuó como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Total avalúo
1	TCBG-5-013	\$ 218.751.760

37

### **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 Fittc y Corvini, método potencial de desarrollo, realizando los ejercicios aplicables dentro de esta metodología y como conclusión obtenida del justiprecio comercial se obtuvo como resultado: el valor para el área de terreno y el valor de la construcción en los casos que aplica. La información anterior está contenida en los informes de los estudios valuatorios.

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

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

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



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-5-013

COMITÉ DE AVALÚOS



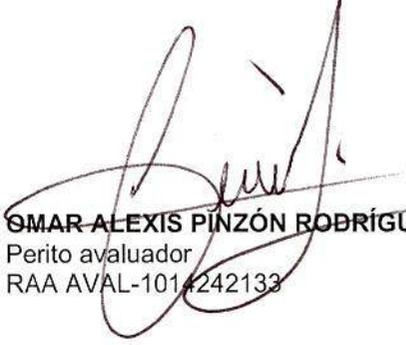
**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**  
Representante Legal  
RAA AVAL-17035154



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



**JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO**  
Director del proyecto  
RAA AVAL-80095537



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

38