

Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20241610053271**

Bogotá D.C., **09 OCT 2024**

Señores:

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE JOSE BERNARDO TORRES PRIETO (C.C. No. 2.710.579)**

Predio denominado "LAS BRISAS" (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".

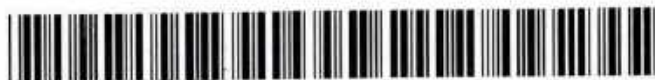
**ASUNTO:**

Notificación por AVISO de la Aclaración a la Oferta Formal de Compra No. 20241610047401 del 12 de septiembre de 2024. Predio TCBG-5-003.

Respetados señores:

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

En virtud de lo anterior, el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, el día 12 de septiembre de 2024 expidió la Aclaración a la Oferta Formal de Compra No. 20241610047401 por medio de la cual se dispone la adquisición de un Predio denominado "LAS BRISAS" (según Folio de Matricula Inmobiliaria y Escritura Pública), Vereda El Resguardo, Municipio de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, localizado en las abscisas: Abscisa inicial: K000+152,26 I - Abscisa final: K000+240,63 I; localizado en el margen izquierdo, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 157-10396 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Cedula Catastral No. 25-290-00-02-00-00-0020-0117-0-00-00-0000, cuyo titular del predio es el señor: **JOSE BERNARDO TORRES PRIETO**, identificado con Cedula de Ciudadanía No. 2.710.579, quien se encuentra fallecido de conformidad al Registro Civil de Defunción, Indicativo Serial No. 9042249.



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20241610053271**

Que el día 16 del mes de septiembre del año 2024, se envió al predio la citación con radicado No. 20241610047411, para la notificación personal de la Aclaración a la Oferta arriba indicada, a través de la ventanilla externa, la cual certificó que fué recibida por la Sra. Gloria Torres, identificación: 39613465, así mismo la citación enunciada, fue publicada en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI, durante el periodo del 16 de septiembre de 2024 hasta su fecha de desfijación el día 20 de septiembre de 2024, donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal.

Así mismo, y en virtud de lo consignado en el artículo 69 ibidem, se emite el presente Aviso ante la imposibilidad de notificar a **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE JOSE BERNARDO TORRES PRIETO (C.C. No. 2.710.579)**; 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 Aclaración a 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 aclaración a la 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. 20241610047401

Bogotá D.C., 12 SEP 2024

Señores:

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE  
JOSE BERNARDO TORRES PRIETO (C.C. No. 2.710.579)**

Predio denominado "LAS BRISAS" (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 **ACLARACIÓN A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA No. 202150000036881** de fecha 20 de agosto de 2021, y se dispone la adquisición de una franja de terreno, construcciones anexas, cultivos y especies ubicados en las siguientes abscisas: Abscisa inicial: K000+152,26 l – Abscisa final: K000+240,63 l; localizado en el margen izquierdo del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT**, unidad Funcional 5, a segregarse del Predio denominado Predio denominado "LAS BRISAS" (Según Folio de Matricula Inmobiliaria y Escritura Pública), Vereda Ela Resguardo, Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. 25-290-00-02-00-00-0020-0117-0-00-00-0000, Matricula Inmobiliaria No. **157-10396** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-5-003**.

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.

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF Oficina 301,  
Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013  
www.viasumapaz.com



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 20241610047401

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 se expidió la Oferta formal de compra No. 202150000036881 de fecha 20 de agosto de 2021, emitida por el Concesionario, registrada en la anotación No. 018 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 157-10396 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

No obstante, se hizo necesario realizar un ajuste en los insumos prediales por modificación a la línea de compra por ajuste en el diseño; en consecuencia, el Concesionario determinó la necesidad de emitir la presente aclaración a la Oferta Formal de Compra dirigida al actual titular del derecho real de dominio.

Así las cosas, mediante el presente, el Concesionario se permite aclarar la Oferta Formal de Compra No. 202150000036881 de fecha 20 de agosto de 2021, en los siguientes términos:

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-5-003**, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado "LAS BRISAS" (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria y Escritura Pública), Vereda El Resguardo, Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. 25-290-00-02-00-00-0020-0117-0-00-00-0000, Matrícula Inmobiliaria No. 157-10396 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO COMA CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (595,48 M<sup>2</sup>)**, junto con sus construcciones anexas, cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el 09 de **FEBRERO** de 2024, por la suma de: **CIENTO TREINTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$135.589.645,00)**. Correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones anexas, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:





Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 20241610047401

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	Ha	0,016929	\$ 1.640.000.000	\$ 27.763.560
TERRENO U.F.2	Ha	0,042619	\$ 200.092.000	\$ 8.527.721
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 36.291.281</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	un	1,00	\$ 628.000	\$ 628.000
M2	m	19,57	\$ 88.100	\$ 1.724.117
M3	un	1,00	\$ 1.357.800	\$ 1.357.800
M4	m2	400,00	\$ 170.200	\$ 68.080.000
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 71.789.917</b>
<b>ESPECIES Y/O CULTIVOS</b>				
Café Caturra (producción)	un	200,00	\$ 43.449	\$ 8.689.800
Café Castilla (producción)	un	200,00	\$ 43.449	\$ 8.689.800
Café típico (producción)	un	150,00	\$ 43.449	\$ 6.517.350
Quebrajacho (D: 0,40 m a 0,60 m)	un	4,00	\$ 141.584	\$ 566.336
Ocobo (D: 0,20 m a 0,40 m)	un	8,00	\$ 40.149	\$ 321.192
Aguacate (producción)	un	1,00	\$ 163.574	\$ 163.574
Yarumo (D: 0,20 m a 0,40 m)	un	1,00	\$ 33.980	\$ 33.980
Limón mandarino (producción)	un	1,00	\$ 94.566	\$ 94.566
Naranja (producción)	un	1,00	\$ 33.980	\$ 33.980
Pomarroja (producción)	un	7,00	\$ 33.980	\$ 237.860
Vegetación nativa	m2	60,00	\$ 2.800	\$ 168.000
Urapan (D: 0,20 m a 0,40 m)	un	1,00	\$ 125.237	\$ 125.237
Oropel (D: 0,40 m a 0,60 m)	un	2,00	\$ 141.584	\$ 283.168
Mango (producción)	un	1,00	\$ 81.787	\$ 81.787
Madre de agua (D: 0,40 m a 0,60 m)	un	10,00	\$ 148.239	\$ 1.482.390
Pastos naturales	m2	71,95	\$ 270	\$ 19.427
<b>TOTAL ESPECIES Y/O CULTIVOS</b>				<b>\$ 27.508.447</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 135.589.645</b>

Adicionalmente, se reconoce la suma de **UN MILLÓN SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.646.382,00)**, que corresponde al valor de daño emergente (Por concepto de traslado de un medidor de energía eléctrica), 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:





Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 20241610047401

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	\$1.646.382	Traslado de un medidor de energía eléctrica
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>\$1.646.382</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>\$1.646.382</b>	
<b>UN MILLÓN SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE</b>		
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 09 de febrero de 2024, por solicitud directa de, Contrato Ruta 43, 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 párrafo 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 aclaración de la oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual el propietario tendrá un término de **quince (15) días**





Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 20241610047401

**hábiles para manifestar su voluntad**, bien sea aceptándola o rechazándola, con ocasión de lo cual deberá manifestarlo al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse al número telefónico 3102550753 o a los correos electrónicos [correspondencia@consorcioruta40.com](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 de la aclaración de la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la de la aclaración de la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles requeridos por motivos de utilidad pública no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria, de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 4° del artículo 15 de la ley 9° 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 **VIA 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. 20241610047401

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-5-003, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C**, el **09 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:	5
PREDIO No. :	TCBG-5-003
NOMBRE PROPIETARIO:	JOSE BERNARDO TORRES PRIETO
DIRECCION PREDIO:	LAS BRISAS


No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UN
	N/A		

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UN
1	M1: Portón peatonal en reja metálica de 0,95 m x 0,80 m de alto soportado en varas de bambú; adicionalmente cuenta con dos lozas en concreto para acceso al predio de 1,00 m x 0,50 m x 0,10 m de espesor.	1	Un
2	M2: Cerramiento en malla eslabonada metálica de 1,80 m de alto soportada sobre postes de madera con 2 hilos de alambre de púas en la parte superior.	19,57	m
3	M3: Portón vehicular de dos hojas en estructura metálica y malla eslabonada metálica. Cada hoja mide 2,37 m x 1,80 m de alto.	1	Un
4	M4: Enramada de 2 estructuras con piso en tierra, columnas en guadua y en concreto reforzado de diámetro 0,15 m. La cubierta de cada estructura es a dos aguas en lámina de zinc, soportadas sobre una estructura de cerchas en ángulo metálico. En una de las estructuras de la Enramada se encuentra una habitación en muros de ladrillo H-10 pintados con cubierta en lámina de zinc apoyado en los muros, piso en cemento rústico, puerta de madera, dimensiones 5,00 x 6,00 m aproximadamente, baño de 3,00 x 2,00 m aproxi con inodoro, lavamanos y zona para ducha( 2 servicios) , parte del piso con baldosa y parte en cemento, puerta de madera, paredes ladrillo a la vista .Oficina con muros en ladrillo pañetados y pintados , piso en cemento esmaltado, cubierta placa de concreto de espesor aproximado de 0,12 m, puerta metálica , dimensiones: 3,00 x 5,00 m aproximadamente, y Zona dura en concreto con acabado esmaltado y decorado perimetralmente con baldosas de espesor aproximado 0,25 m y dimensiones 3,00 x 4,50 m. La enramada cuenta con cerramiento lateral y posterior en malla eslabonada metálica de altura 1.80 m.	400,00	m <sup>2</sup>

No.	DESCRIPCION CULTIVOS Y ESPECIES	CANTIDAD	UN
1	Café Catuma (producción)	200	Un
2	Café Castilla (producción)	200	Un
3	Café típico (producción)	150	Un
4	Quebrajacho (D: 0,40 m a 0,60 m)	4	Un
5	Ocobo (D: 0,20 m a 0,40 m)	8	Un
6	Aguacate (producción)	1	Un
7	Yerumo (D: 0,20 m a 0,40 m)	1	Un
8	Limón mandarino (producción)	1	Un
9	Naranja (producción)	1	Un
10	Pomarina (producción)	7	0
11	Vegetación nativa	60,00	m <sup>2</sup>
12	Urapan (D: 0,20 m a 0,40 m)	1	Un
13	Oropel (D: 0,40 m a 0,60 m)	2	Un
14	Mango (producción)	1	Un
15	Madre de agua (D: 0,40 m a 0,60 m)	10	Un
16	Pastos naturales	71,95	m <sup>2</sup>

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

REPRESENTANTE DEL CONCESIONARIO

	<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 1 de 9

Fecha	24/11/2023
Predio	TCBG-5-003



VISTA GENERAL ÁREA REQUERIDA EN SENTIDO BOGOTA – GIRARDOT



VISTA GENERAL ÁREA REQUERIDA LINDERO NORTE




PASTOS NATURALES

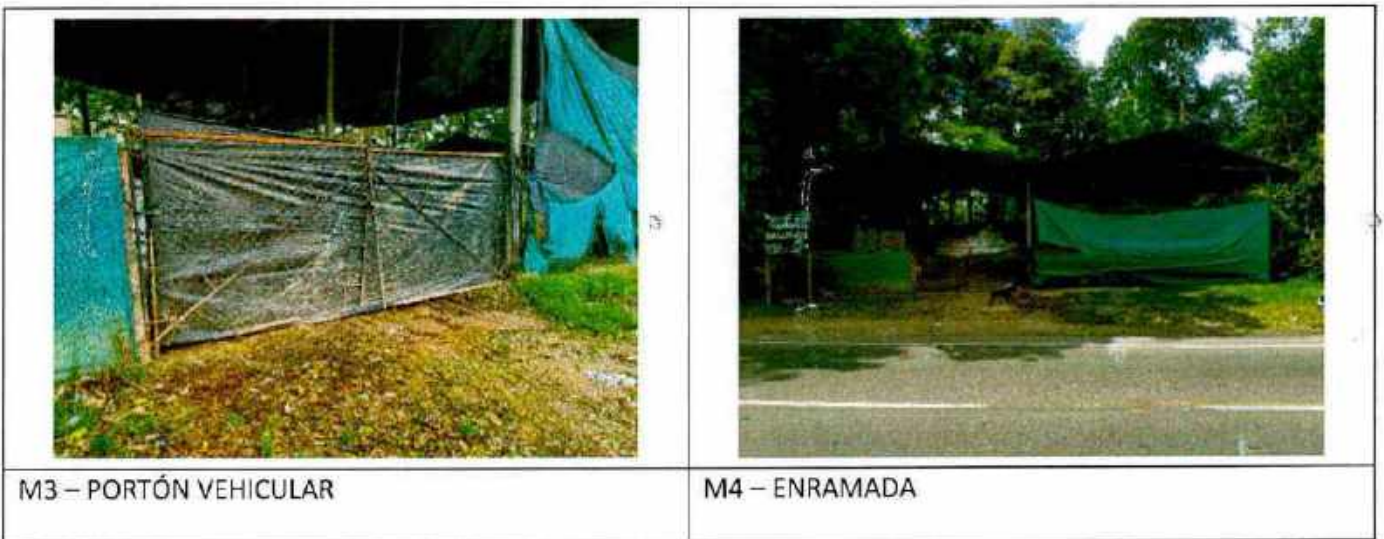
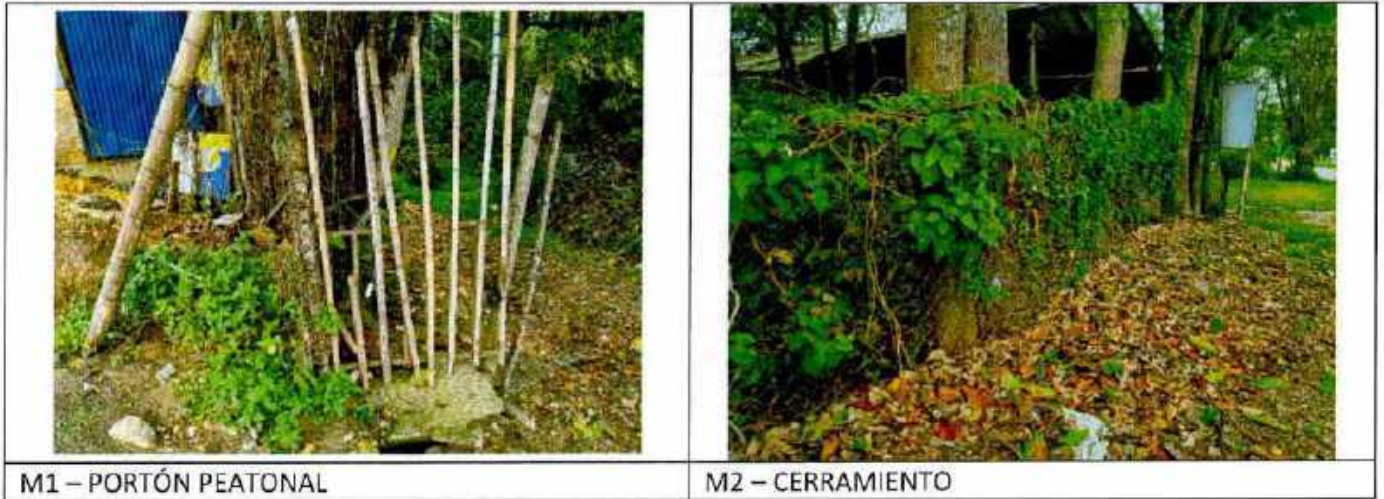



VISTA GENERAL ÁREA REQUERIDA - EN SENTIDO GIRARDOT - BOGOTA



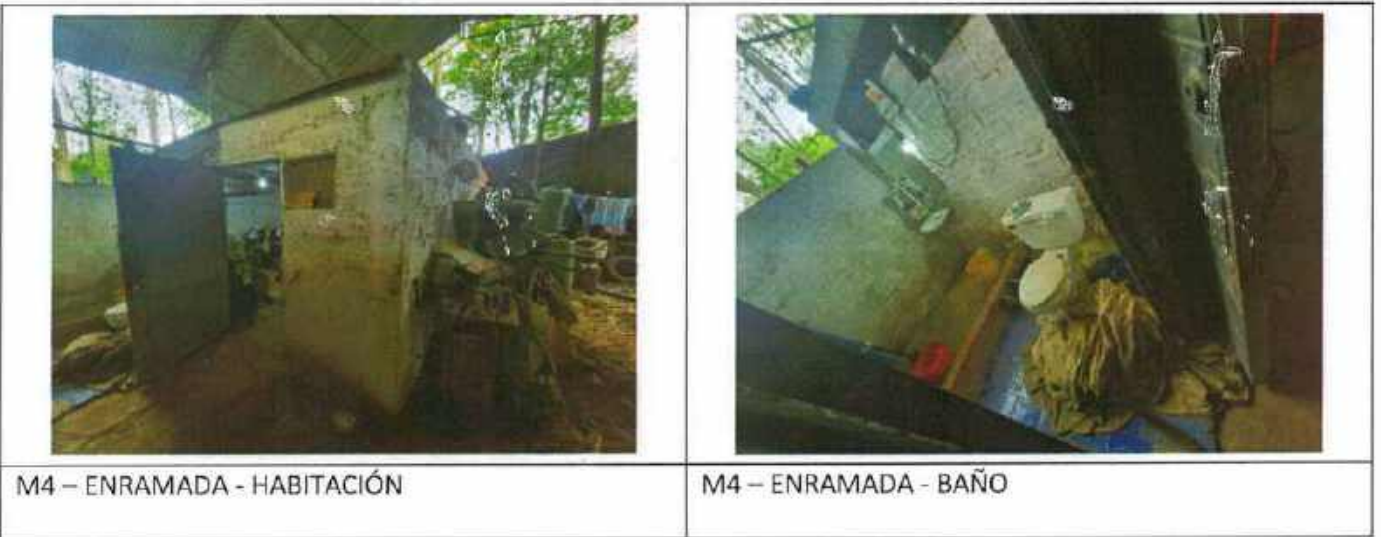
	<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>	<b>CÓDIGO</b> C40-00001-A0	
		<b>REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL</b>	<b>FECHA:</b> 2018-01-07

Fecha	24/11/2023
Predio	TCBG-5-003




	<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 3 de 9



Fecha	24/11/2023
Predio	TCBG-5-003






	<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 4 de 9

Fecha	24/11/2023
Pedio	TCBG-5-003

	
M4 – ENRAMADA - OFICINA	M4 – ENRAMADA – ZONA DURA



	
M4 – ENRAMADA – CERRAMIENTO	PLANTAS DE CAFÉ CATURRA

8


	<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 5 de 9

Fecha	24/11/2023
Predio	TCBG-5-003

	
PLANTAS DE CAFÉ CASTILLA	PLANTAS DE CAFÉ TÍPICO

	
QUEBRAJACHO	OCOBO




	<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 9

Fecha	24/11/2023
Predio	TCBG-5-003


	
AGUACATE	YARUMO



	
LIMÓN MANDARINO	NARANJO

8


	<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 7 de 9

Fecha	24/11/2023
Predio	TCBG-5-003

	
POMORROSO	URAPAN

	
OROPELE	MANGO




	<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 8 de 9

Fecha	24/11/2023
Pedio	TCBG-5-003

	
MADRE DE AGUA	VEGETACIÓN NATIVA

	
DRENAJE	DRENAJE

4

	<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 9 de 9

Fecha	24/11/2023
Predio	TCBG-5-003

	
MEDIDOR DE ENERGÍA	RECIBO DE ENERGÍA

1



	<b>CERTIFICADO CATASTRAL BÁSICO TIPO 1</b>	<b>Código: FO-POT-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, párrafo 3.

**CERTIFICADO No.: GCM-012024-10043**  
**FECHA DE EXPEDICIÓN: 06/02/2024**

**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> 252900002000000200117000000000 <b>CÓDIGO HOMOLOGADO:</b> BAF0007XPBF <b>NUPRE:</b> BAF0007XPBF <b>DIRECCIÓN:</b> LAS BRISAS <b>MATRÍCULA INMOBILIARIA:</b> 157-10396 <b>ÁREA DE TERRENO (m<sup>2</sup>):</b> 20000 <b>ÁREA CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>):</b> 116		<b>AVALÚO:</b> \$ 266648000	
INFORMACIÓN JURÍDICA			
NUMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DEL PROPIETARIO	TIPO DE DOCUMENTO	NUMERO DE DOCUMENTO
1	TORRES PRIETO JOSE BERNARDO	C	2710579
<b>TOTAL DE PROPIETARIOS: 1</b>			


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


  
**MARIO ALBERTO RAMOS GARCIA**

**DIRECTOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y GESTIÓN CATASTRAL**

**GESTIÓN DOCUMENTAL:**

Original Destinatario

Elaboró: Edgar Sebastian Cubillos Hortua - Contratista 

Revisó: Oscar Humberto Rivera Aguilar - Auxiliar Administrativo 

**NOTA:**

La información expedida en los certificados no acredita prueba para establecer actos constitutivos de posesión, ni sanea los vicios de que adolezca la titulación.

Dirección: Calle 6 N° 5 - 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)  
 Teléfono: 886 81 81 - Fax: 886 81 88  
 Línea gratuita: 01 8000 12 7070  
 Código Postal: 252211



	<b>CERTIFICADO CATASTRAL BÁSICO TIPO 1</b>	<b>Código: FO-POT-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>

- 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. (Resolución 1040 de 2023 emitida por el IGAC).
- Los datos personales contenidos en el presente documento serán tratados conforme a los principios y deberes definidos en la Ley 1581 de 2012 y demás normas que traten y regulen esta materia.
- El presente Certificado fue emitido en formato digital conforme a la información alfanumérica consignada en el Sistema de Información Catastral del Gestor Catastral de Fusagasugá.
- La base de datos del Gestor Catastral de Fusagasugá no incluye información de los catastros diferentes al municipio de Fusagasugá.
- Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: [atencioncatastro@fusagasugacundinamarca.gov.co](mailto:atencioncatastro@fusagasugacundinamarca.gov.co)
- [GCM-012024-10043](#)

**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:

22-NOV-2023

23101054

## 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	00-02-0020-0117-000	Nombre	CONSORCIO RUTA 40
Matrícula Inmobiliaria	157-10396	Documento de Identificación	901019138-1
Vereda	RESGUARDO	Referencia Recibo de pago:	42541836003862-2
Dirección	LAS BRISAS		

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

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

EL PREDIO SE DIVIDE EN DOS USOS DIFERENTES

## IMAGEN LOCALIZACIÓN USOS



## 1. 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





## CURADURÍA URBANA 1

César Augusto Aguilera Sierra  
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

## CONCEPTO DE USO DEL SUELO

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

### CONDICIONAMIENTOS

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

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

El mismo documento enuncia como pautas las siguientes:

    - Priorizar las actividades en áreas con un atractivo natural especial suficientemente interesante para convocar turistas.
    - Priorizar las actividades en áreas cuyo ecosistema este en capacidad de amortiguar los efectos de un número determinado de visitantes.
    - Establecer con antelación y en forma clara la disponibilidad de acceso físico al área.





- Determinar la pertinencia jurídica para utilizar el área con fines turísticos. En otras palabras, identificar el tipo de propiedad (privada, colectiva, pública) y las limitaciones en caso de que existan condiciones especiales de uso y manejo.
- Los equipamientos conexos necesarios para administración o servicios conexos no pueden ser superiores a 100 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.

## 2. ÁREAS DE RESTAURACIÓN ECOLÓGICA POMCA

<b>CLASIFICACIÓN DEL SUELO:</b> Rural	<b>DESCRIPCION:</b> Son aquellas áreas del Cerro Fusacatán y la vereda Los Robles donde su objetivo principal es la restauración y conservación de los recursos hídricos superficiales y subterráneos, así como la protección las coberturas naturales presentes en las zonas consideradas estratégicas para el manejo de las zonas de recuperación para la preservación (relictos de bosque andino y subandino), sobre la base de la investigación científica y que serán objeto de restauración ecológica. De igual forma, se encuentran las áreas que han sido degradadas y que requieren protección de la biodiversidad; y las áreas que han sido degradadas y que requieren prácticas de manejo sostenible.
<b>USO PRINCIPAL:</b> Recuperación y conservación de los cuerpos de agua y sus recursos conexos.	<b>USO COMPATIBLE:</b> Recreación pasiva o contemplativa. Ecoturismo y etnoturismo. Restauración y rehabilitación ecológica. Investigación de la biodiversidad y sus servicios ecosistémicos. Investigación científica y monitoreo. Infraestructura para educación ambiental. Reforestación con especies nativas acordes al bioclima de la zona. Sistemas de Alerta Temprana.
<b>USO CONDICIONADO Y/O RESTRINGIDO:</b> Agroforestería, silvoagricultura, silvicultura, piscicultura. Aprovechamiento de productos forestales no maderables. Captación de aguas. Obras de adecuación para la mitigación de amenazas naturales. Infraestructura básica para el establecimiento de usos principales, compatibles y condicionados. Deportes de aventura. Infraestructura requerida para actividades de monitoreo hidrometeorológico, ambiental (calidad de agua, suelo, aire). Infraestructura para servicios públicos	<b>USO PROHIBIDO:</b> Agropecuario mecanizado, recreación masiva, parcelaciones con fines de construcción de vivienda campestre, minería y extracción de materiales de construcción. Los demás no previstos como principales, compatibles o condicionados.





(exceptuando infraestructuras asociadas a la Gestión Integral de Residuos Sólidos)

**CONDICIONAMIENTOS**

1. Para el aprovechamiento de productos forestales maderables y no maderables se deberá tramitar el respectivo permiso de aprovechamiento forestal.
2. Se deberá promover la disminución en el uso de agroquímicos para el desarrollo de actividades agropecuarias, para lo cual se tendrá que contar con asistencia técnica de la Secretaría de Agricultura y Ambiente o quien haga sus veces.
3. Para realizar la reforestación de estas zonas se deberán utilizar especies nativas.
4. **Recreación Pasiva**  
"Se entiende por recreación pasiva el conjunto de acciones y medidas dirigidas al ejercicio de actividades contemplativas, que tienen como fin el disfrute escénico y la salud física y mental, para las cuales tan solo se requieren instalaciones mínimas".  
Se deberá cumplir con la siguiente normativa:
  - a. Los senderos ecológicos tienen uso peatonal y fines de educación ambiental y recreación pasiva. Pueden ser hechos en materiales como tierra, gravilla, troncos de madera, piedra, adoquín ecológico; también pueden ser elevados en madera para que no impacten el área. Dichos materiales deberán permitir la infiltración y escorrentía natural del agua.
  - b. La recreación pasiva se puede adelantar a través de caminatas y jornadas ecológicas y no implica el establecimiento de instalaciones que afecte las áreas de las zonas de preservación y/ o de restauración.
  - c. El interesado en realizar actividades de recreación pasiva debe presentar el correspondiente estudio de capacidad de carga para realizar esta actividad a la Secretaría de Agricultura y Ambiente o la que haga sus veces.
  - d. La recreación pasiva no conlleva la construcción de infraestructura orientada a la concentración de público.
5. No se permite generar discontinuidades en la cobertura vegetal nativa, ni fragmentación del hábitat de la fauna nativa.
6. No se permite afectar zonas de ronda hídrica u otras que presenten fragilidad o importancia ecosistémica.
13. **Ecoturismo y etnoturismo**
  - a. La Actividad ecoturística de conformidad con los lineamientos de Política Nacional de Ecoturismo Comunitario, y la Ley 300 de 1996 tendrá en cuenta:  
"El Ecoturismo es aquella forma de turismo especializado y dirigido que se desarrolla en áreas con un atractivo natural especial y se enmarca dentro de los parámetros del desarrollo humano sostenible. El Ecoturismo busca la recreación, el esparcimiento y la educación del visitante a través de la observación, el estudio de los valores naturales y de los aspectos culturales relacionados con ellos. El Ecoturismo es una actividad controlada y dirigida que produce un mínimo impacto sobre los ecosistemas naturales, respeta el patrimonio cultural, educa y sensibiliza a los actores involucrados acerca de la importancia de conservar la naturaleza"Son pautas para el desarrollo del ecoturismo, las siguientes:
    - Priorizar las actividades en áreas con un atractivo natural especialmente 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.

**OTROS**

**SISTEMA DE EQUIPAMIENTO RURAL**

No Aplica





**CURADURÍA URBANA 1**

César Augusto Aguilera Sierra  
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

## CONCEPTO DE USO DEL SUELO

### 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:



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

#### 1. Directrices para las rondas hídricas

Las directrices para las rondas hídricas serán las siguientes:

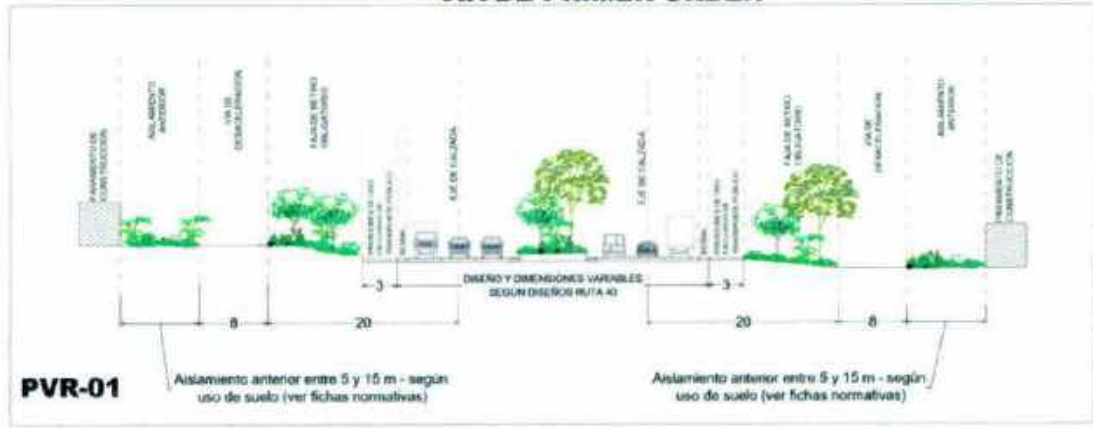
- Las rondas de los cuerpos hídricos presentes en el suelo urbano serán de 30 m para todos los cuerpos hídricos permanentes e intermitentes a partir de la cota máxima de inundación.
- Para el suelo de expansión y suelo rural, se exigen 30 metros de ronda a partir de la cota máxima de inundación de todos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



AFECTACIÓN VIAL:

AUTOPISTA BOGOTÁ-GIRARDOT

VÍA DE PRIMER ORDEN



Vías de primer orden

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

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

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

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

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





**OTRAS AFECTACIONES:**

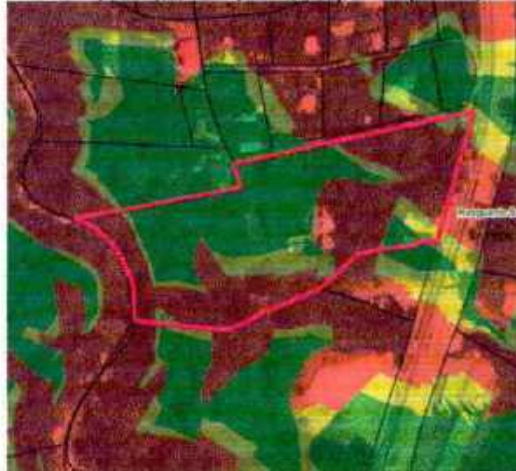
**AMENAZA FENOMENOS POR REMOCION EN MASA:  
ALTA (ROJO), MEDIA (AMARILLO), BAJA (VERDE)**



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



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



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



**FOTOGRAFIA AEREA**





**CURADURÍA URBANA 1**

César Augusto Aguilera Sierra  
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

## CONCEPTO DE USO DEL SUELO

### 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.
- g)

CESAR AUGUSTO AGUILERA SIERRA  
CURADOR URBANO DE FUSAGASUGÁ

V.B.

RAULA VANESSA GIL CUENCA  
TECNICA ADMINISTRATIVA





**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
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



PROYECTO DE CONCESIÓN: AMPLIACIÓN TRAMO CUMBI-SOR CALZADA - BOGOTÁ - IBERRODUT. UNIDAD FUNCIONAL: 5

CONTRATO No.: APP M3 024 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2014

PREIO No.: TC80-5-003 SECTOR O TRAMO: CUCHARAL-PUENTE RÍO BLANCO

ABSC. INICIAL: K000+153,76  
 ABSC. FINAL: K000+240,63

MARGEN: 3,00 m  
 LONGITUD PRELIMINAR: 86,87

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREIO: JOSE BERNARDO TORRES PRIETO

CEDULA: 2.710.579

DIRECCION / EMAIL: 311 580 9692 / 320 628 3236

DIRECCION DEL PREIO: LAS BRISAS

MATRICULA INMOBILIARIA: 157-10396

CEDULA CATASTRAL: 25190000200000200112003000000

VEREDA/BARRIO: RUSAGABUGA

MUNICIPIO: RUSAGABUGA

OPITO: CUNESTRAMARCA

Preio requerido para: TERCER CATEGORÍA

CLASIFICACION DEL SUELO: RURAL

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREIO: MIXTA

TOPOGRAFIA: Mixta

LINDEROS: NORTE 20,23 / SUR 5,29 / ORIENTE 85,91 / OCCIDENTE 128,86

LONGITUD: 20,23 / 13,82

ANCHURA: 5,29

COORDENADAS: 85,91 / 128,86

COORDINADAS: MIGUEL ANTONIO HERNANDEZ BARRON (CAMBIO VECINAL AL MEDIO (M) 1 - 31) / AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (M) 1 - 5) / JOSE ALZANDRO MARQUEZ GRANADOS (M) 101 - 11) / AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (M) 8 - 10) / JOSE BERNARDO TORRES PRIETO (M) 11 - 1)

**INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES**

DESCRIPCION	CANT.	UN.	UN.																						
Caña Cañarra (producción)	200	ca	ca																						
Caña Cañarra (producción)	200	ca	ca																						
Caña Tule (producción)	190	ca	ca																						
Quilinchay (0,100 m x 0,40 m)	4	Quilinchay (0,175 m x 0,40 m)	6	Aguacate (producción)	1	Vainilla (0,6,35 m x 0,40 m)	1	Limón mandarín (producción)	1	Melón (producción)	1	Papaya (producción)	7	Vegetación nativa	10,00	Uva (0,175 m x 0,40 m)	1	Ornamental (0,100 m x 0,40 m)	2	Melón (producción)	1	Melón de agua (0,100 m x 0,40 m)	10	Plantas nativas	75,26
Quilinchay (0,175 m x 0,40 m)	6																								
Aguacate (producción)	1																								
Vainilla (0,6,35 m x 0,40 m)	1																								
Limón mandarín (producción)	1																								
Melón (producción)	1																								
Papaya (producción)	7																								
Vegetación nativa	10,00																								
Uva (0,175 m x 0,40 m)	1																								
Ornamental (0,100 m x 0,40 m)	2																								
Melón (producción)	1																								
Melón de agua (0,100 m x 0,40 m)	10																								
Plantas nativas	75,26																								

**DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES**

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID.
1	M1: Perteneciente a una zona residencial de 0,96 m x 0,96 m de alto soportado en viga de bambú; adicionalmente cuenta con dos leas en concreto para acceso al predio de 1,00 m x 0,30 m x 0,30 m de espesor.	1	ca
2	M2: Cercado por malla estalabada metálica de 2,00 m de alto soportado sobre postes de madera con 2 hilos de alambre de púas en la parte superior.	18,57	m
3	M3: Perteneciente a una zona residencial de 2,37 m x 1,00 m de alto.	1	ca
4	M4: Estructura de 2 volúmenes con piso en tierra, columnas en gusano y en concreto reforzado de diámetro 0,15 m. La cubierta de cada estructura es a 60 según en lasca de arc, soportadas sobre una estructura de tierra en ángulo metálico. En una de las estructuras se encuentra una habitación en muros de ladrillo de 10 plantas con soporte en suelo de arcilla apoyado en los muros, piso en cemento rubia, puerta de madera, dimensiones 6,00 x 6,00 m aproximadamente, baño de 3,00 x 2,00 m aproximado, lavamanos y mesa para ducha (2 servicios), parte del piso con baldosa y parte en concreto de espesor aproximado de 0,12 m, puerta metálica, dimensiones 3,00 x 5,00 m aproximadamente, y zona para en concreto con acabado acabado y decorado perimetralmente con baldosa de espesor aproximado 0,25 m y dimensiones 3,00 x 4,00 m. La estructura cuenta con cerramiento lateral y posterior en malla estalabada metálica de alambre 1,80 m.	400,00	m <sup>2</sup>

Tiene el inmueble licencia urbanística, urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, espacio público?  
 Tiene el inmueble registro de propiedad horizontal Ley 675 DE 2001?  
 Tiene el inmueble aprobado plan parcelar en el momento del levantamiento de la Ficha Preliminar?  
 Aplica Informe de Análisis de Riesgo Ambiental?  
 De acuerdo al estado de salud, la fecha que expira el decreto 2770 debe adquirirse?

ÁREA TOTAL TERRENO: 1896,95 m<sup>2</sup>  
 ÁREA REQUERIDA: 595,48 m<sup>2</sup>  
 ÁREA REMANENTE: 1300,00 m<sup>2</sup>  
 ÁREA SOBRENTE: 1700,87 m<sup>2</sup>  
 ÁREA TOTAL REQUERIDA: 595,48 m<sup>2</sup>

FECHA DE ELABORACIÓN: 18/02/2015

Elaboró: ING. MARILYN GARCIA DIAZ

Revisó y Aprobó: ING. CARLOS ANDRÉS CASTRILLÓN

**OBSERVACIONES:**

- El área total del predio se toma de la Escritura Pública No. 0624 del 16-05-2011, NOTARÍA ÚNICA DE SILVANA, ubicada en cuanto a la tradición, registrada en la Oficina Pública 1413 del 2 de noviembre del año 2011 de la Oficina Única de Silvana, registrada en la anotación No. 03 del FPM 157-05590.
- En el folio de matrícula 157-05590, en la anotación No. 033 se registra una servidumbre parcelar por un área de 906,95 m<sup>2</sup> del predio en favor de AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI mediante Escritura Pública No. 0048 del 16 de mayo de 2012, notaría Única de Silvana, registrando un folio de matrícula (matrícula) 157-020094 correspondiente al predio TC80-5-003-1 y cubren dentro de la misma parte restante de 1839,35 m<sup>2</sup> a favor de JOSE BERNARDO TORRES PRIETO.
- De conformidad con el Acuerdo 009-05-10 de fecha 18 de octubre de 2012 "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN GENERAL Y AJUSTE DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE RUSAGABUGA - CUNDINAMARCA" y la cartografía adjunta, el área requerida del predio se encuentra en una clasificación del suelo RURAL.
- La dirección del predio se encuentra en la zona de RUSAGABUGA - CUNDINAMARCA.
- El área requerida del predio se encuentra soportada por 43,16 m<sup>2</sup> de RAL 90,00 m<sup>2</sup> de vegetación nativa, 73,95 m<sup>2</sup> de cultivos nativos y 410,36 m<sup>2</sup> soportada por cultivos de café y especies vegetales.
- Los linderos de contacto corresponden al señor Fernando Torres y la señora Carla Torres, respectivamente, quienes figuran en calidad de hijos del propietario fallecido.
- Las actividades económicas que se presentan en el predio son: residencial, comercial y agrícola, sin embargo, dentro del área requerida solo se encuentra la actividad económica comercial y agrícola.
- En el sitio de campo al señor JUAN PABLO ZUJUNGA ARAZOLA (identificado con C.C. 79.557.81), en calidad de arrendatario parcial del predio, por un área de 400 m<sup>2</sup> de M4, manifiesta ser propietario de las construcciones anexas M1 y M3, sin embargo, al entrevistarse al propietario del predio fallecido, no se pudo firmar el formato de reconocimiento que permite identificar como propietario en los planos visuales preliminares.
- El señor JOSE BERNARDO TORRES PRIETO actual titular inscrito del predio objeto de estudio, se encuentra fallido de conformidad con el Registro Civil de Defunciones con inscripciones No. 9042749.
- Dentro del área requerida se encuentran 40,56 m<sup>2</sup> de la mejor M4, el resto afectado por estructura se hace el reconocimiento total de la mejor.
- La topografía del área requerida en total: 387,51 m<sup>2</sup> (urbana) y 259,94 m<sup>2</sup> (rural).
- El predio objeto de estudio se encuentra en un caso de aguas comunales donde a un arroyo, al cual, de conformidad con el capítulo III, Normas Urbanísticas Distritales del Acuerdo No. 100-02-03-10 del 18 de octubre de 2012 "POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN GENERAL Y AJUSTE DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE RUSAGABUGA - CUNDINAMARCA", artículo 40 y sus parámetros de categoría de SUELO RURAL, se destinan un área de 426,18 m<sup>2</sup> en beneficio público.
- En el área requerida del predio se encuentra un medidor de energía No. 2567022, servicio prestado por la Empresa ENEL, de conformidad con lo establecido en la visita de campo esta se encuentra a nombre del arrendatario, el señor JUAN PABLO ZUJUNGA ARAZOLA, el medidor presta el servicio a la entrada M1 y a una construcción principal localizada en la parte posterior del predio. Dado lo anterior debe ser trasladado.





PROYECTO

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

FICHA PREDIAL

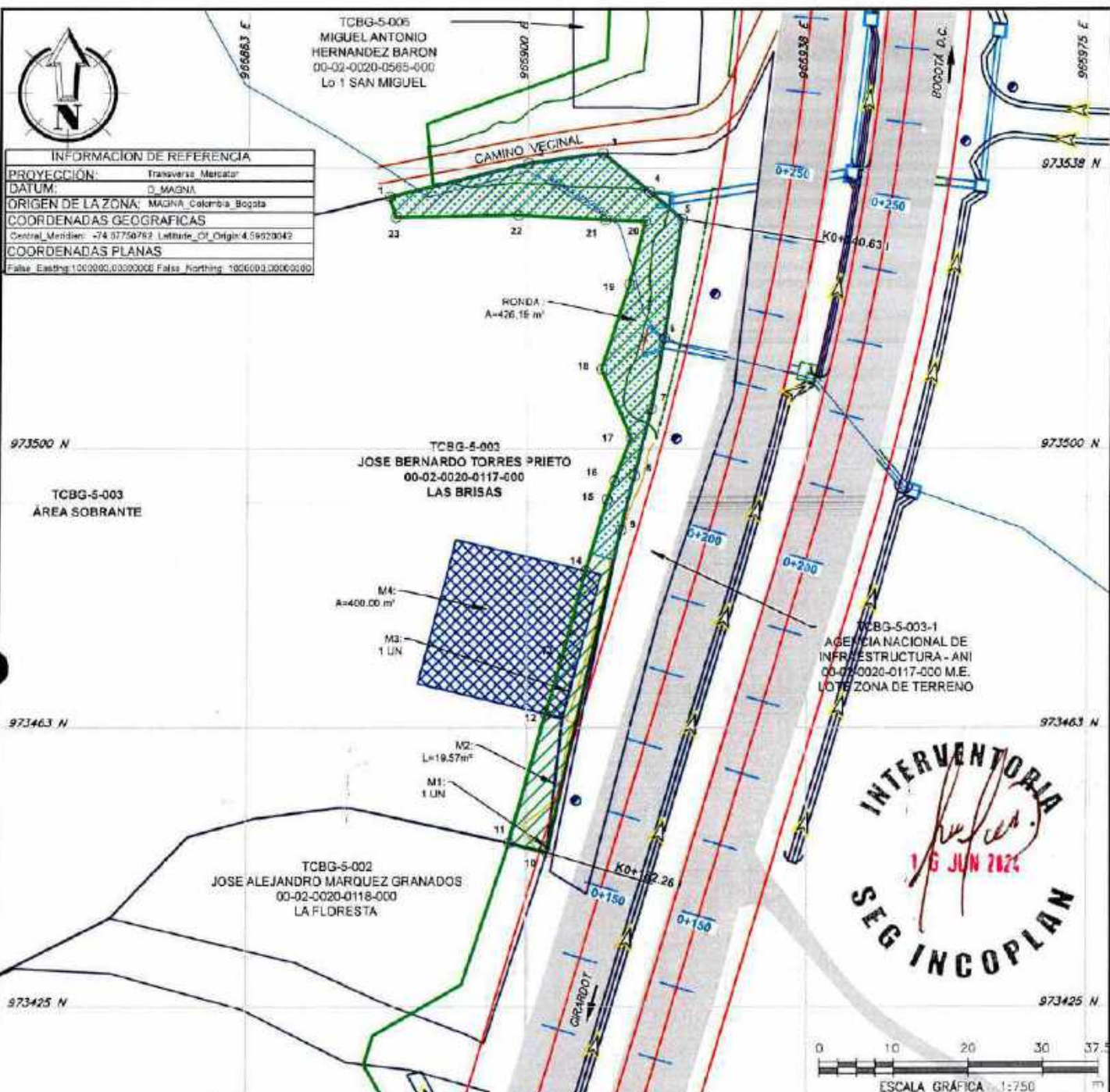
TCBG-5-003

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
20.000,00 m <sup>2</sup>	18.296,35 m <sup>2</sup>	<p>Según la tradición a 20 años y de conformidad con la Escritura Pública No. 0664 del 16-05-2012 NOTARIA UNICA de SILVANIA, el área del predio es de 18296,35 m<sup>2</sup>.</p> <p>El área registrada en folio de matrícula inmobiliaria 157-10396 es de 18296,35 m<sup>2</sup>, información tomada de la anotación No.14 ya que en el ítem de cabida y linderos no se especifica.</p> <p>De acuerdo con lo consignado en el certificado catastral del predio, el área del inmueble es de 2 Ha 0000 m<sup>2</sup>.</p>
ELABORÓ		<p>La diferencia de áreas entre Escritura Pública No. 0664 del 16-05-2012 NOTARIA UNICA de SILVANIA y el folio de matrícula inmobiliaria es de 0,00 m<sup>2</sup>.</p> <p>La diferencia de áreas entre el certificado catastral y Escritura Pública No. 0664 del 16-05-2012 NOTARIA UNICA de SILVANIA es de 1703,65 m<sup>2</sup>.</p> <p>La diferencia de áreas entre el certificado catastral y el folio de matrícula inmobiliaria es de 1703,65 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 actualización de cabida en el certificado catastral.</p>
Ing. MARLENY QUIROGA DIAZ M.P: 68202-347745 STD		
FECHA DE ELABORACIÓN:	24/11/2023	





INFORMACION DE REFERENCIA	
PROYECCION:	Transversa Mercator
DATUM:	D. MAGNA
ORIGEN DE LA ZONA:	MAGNA, Colombia, Bogota
COORDENADAS GEOGRAFICAS	
Central Meridian:	-74.07750762
Latitude Of Origin:	4.59029042
COORDENADAS PLANAS	
False Easting:	1000000.00000000
False Northing:	1000000.00000000

973500 N

TCBG-5-003  
AREA SOBRENTE

973463 N

973425 N

Las cadenas catastrales de los predios que tienen la sigla M.E. es por corresponder al predio de mayor extensión, ya que, el Municipio de Fusagasugá - Gestor Catastral Multipropósito no ha realizado el respectivo trámite de desenglobe y actualización en sus bases de datos Geográficas y Alfanuméricas.

<p>Agencia Nacional de Infraestructura</p>	<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 BAILESTA ORTIZ APROBÓ: CAMILO ANTONIO CASTILLO DIAZ	<b>CONVENCIONES</b>				
			BORDO VIA PROYECTADA E.E. VIA PROYECTADA LÍNEA DE EDIFICIO ZANJAS DE LINDIO CHAPLAN DE CORTE L.C. DE OCU RUIA PROYECTADA BARRIO OJO RUIA PROYECTADA CAÑO O SEÑORIO M. EXISTENTE				
ELABORÓ: MARLENY QUIROGA DIAZ DIBUJÓ: MARLENY QUIROGA DIAZ		PROPIETARIO: JOSE BERNARDO TORRES PRIETO		AREA REQUERIDA AREA TOTAL AREA CONS. AREA SOBRE. AREA REMAN.			
<b>CONVENCIONES ESPECIFICAS</b> ZONA DE PROTECCIÓN SERVIDUMBRE		CUADRO DE AREAS (m <sup>2</sup> ) 585.48 m <sup>2</sup> 18290.35 m <sup>2</sup> 0.00 m <sup>2</sup> 17700.87 m <sup>2</sup> 0.00 m <sup>2</sup>		FECHA ELAB.: 24/11/2023 ESCALA: 1:750		UNIDAD FUNCIONAL: 5 PLANO: 1 de 2	
				NUEVO PREDIAL NACIONAL: 2529000200000280117800000000		FECHA PREDIAL: TCBG-5-003	

CUADRO DE COORDENADAS			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	973533.74	966881.43	19.14
2	973538.24	966900.03	10.09
3	973539.59	966910.03	8.12
4	973534.41	966916.29	5.69
5	973530.79	966920.58	16.12
6	973514.84	966918.35	9.65
7	973505.34	966916.63	9.23
8	973496.38	966914.43	7.45
9	973489.15	966912.61	44.46
10	973445.78	966902.84	5.29
11	973447.06	966897.71	18.00
12	973464.39	966902.60	7.46
13	973471.54	966904.73	12.50
14	973483.61	966907.95	10.01
15	973493.21	966910.78	2.68
16	973495.72	966911.74	6.14
17	973501.45	966913.95	10.03
18	973510.65	966909.95	11.98
19	973522.05	966913.63	8.70
20	973530.49	966915.73	5.34
21	973530.67	966910.39	11.72
22	973531.27	966898.68	16.45
23	973531.02	966882.24	2.84
1	973533.74	966881.43	
AREA REQUERIDA (m2):			595.48



INFORMACION DE REFERENCIA	
PROYECCION:	Transversa_Mercator
DATUM:	D_MAGNA
ORIGEN DE LA ZONA:	MAGNA_Colombia_Bogota
COORDENADAS GEOGRAFICAS	
Central_Meridian:	-74.07750792
Latitude_Origen:	4.58600042
COORDENADAS PLANAS	
False_Easting:	1000000.00000000
False_Northing:	1000000.00000000

ANI Agencia Nacional de Infraestructura		PLANO PREDIAL GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE																					
CÓDIGO	GCSP-F-307	VERSIÓN	001	FECHA	09/08/2022																		
AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT		REVISOR: OSCAR FABIAN SAUTISTA ORTIZ DISEÑADOR: CARMELO ANDRÉS CASTELLO DIAZ	CONVENCIONES																				
LABORO: MARLENY QUIROGA DIAZ		<table border="0"> <tr> <td>AREA REQUERIDA</td> <td>[Green hatched]</td> </tr> <tr> <td>AREA CONSTRUIDA REQUERIDA</td> <td>[Red hatched]</td> </tr> <tr> <td>AREA CONSTRUCCIONES AREAS</td> <td>[Blue hatched]</td> </tr> <tr> <td>AREA REMANENTE</td> <td>[Yellow hatched]</td> </tr> <tr> <td>LINEERO</td> <td>[Blue line]</td> </tr> <tr> <td>POSTE</td> <td>[Blue circle]</td> </tr> <tr> <td>SEÑAL</td> <td>[Blue square]</td> </tr> <tr> <td>PLANTAS HORRONS</td> <td>[Blue square]</td> </tr> <tr> <td>LINEA ALTA TENSION</td> <td>[Blue line]</td> </tr> </table>				AREA REQUERIDA	[Green hatched]	AREA CONSTRUIDA REQUERIDA	[Red hatched]	AREA CONSTRUCCIONES AREAS	[Blue hatched]	AREA REMANENTE	[Yellow hatched]	LINEERO	[Blue line]	POSTE	[Blue circle]	SEÑAL	[Blue square]	PLANTAS HORRONS	[Blue square]	LINEA ALTA TENSION	[Blue line]
AREA REQUERIDA	[Green hatched]																						
AREA CONSTRUIDA REQUERIDA	[Red hatched]																						
AREA CONSTRUCCIONES AREAS	[Blue hatched]																						
AREA REMANENTE	[Yellow hatched]																						
LINEERO	[Blue line]																						
POSTE	[Blue circle]																						
SEÑAL	[Blue square]																						
PLANTAS HORRONS	[Blue square]																						
LINEA ALTA TENSION	[Blue line]																						
LABORANTE: MARLENY QUIROGA DIAZ		PROPIETARIO: JOSE BERNARDO TORRES PRIETO																					
DEBIDO: MARLENY QUIROGA DIAZ		FECHA ELAB: 24/11/2023																					
CONVENCIONES ESPECIFICAS		CUADRO DE AREAS (m²)		UNIDAD FUNCIONAL: 5																			
ZONA DE PROTECCIÓN	[Blue hatched]	AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONSTR:	AREA SOBRE:																		
SERVIDUMBRE	[Red hatched]	595.48 m²	18286.35 m²	0.00 m²	17700.87 m²																		
		AREA ROMANA:	ESCALA: N/A		PLANO: 2 de 2																		
		0.00 m²			NUMERO PREDIAL NACIONAL: 252803002000000200117000000000																		
					FORMA PREDIAL: TCRB-5-003																		

1





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

Feb 2.



## AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-5-003

CLASE DE INMUEBLE: RURAL- LOTE DE TERRENO

DIRECCIÓN: LAS BRISAS

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 09 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.</b>	<b>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.	ABSCISADO 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.</b>	<b>DOCUMENTOS CONSULTADOS .....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>INFORMACIÓN JURÍDICA .....</b>	<b>5</b>
3.1.	PROPIETARIOS .....	5
3.2.	TÍTULO DE ADQUISICIÓN .....	5
3.3.	MATRÍCULA INMOBILIARIA .....	5
3.4.	OBSERVACIONES JURÍDICAS .....	5
<b>4.</b>	<b>DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR .....</b>	<b>6</b>
4.1.	DELIMITACIÓN DEL SECTOR .....	6
4.2.	ACTIVIDAD PREDOMINANTE .....	6
4.3.	TOPOGRAFÍA .....	6
4.4.	CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS .....	6
4.5.	CONDICIONES AGROLÓGICAS .....	7
4.6.	SERVICIOS PÚBLICOS .....	7
4.7.	SERVICIOS COMUNALES .....	7
4.8.	VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE .....	7
<b>5.</b>	<b>REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA .....</b>	<b>7</b>
<b>6.</b>	<b>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 FISIAGRÁFICAS .....	10
6.6.	SERVICIOS PÚBLICOS: .....	10
6.7.	ÁREAS CONSTRUIDAS .....	11





6.8.	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS.....	11
6.9.	ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES.....	11
6.10.	CULTIVOS ESPECIES.....	12
<b>7.</b>	<b>MÉTODO DE AVALÚO.....</b>	<b>12</b>
<b>8.</b>	<b>INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA.....</b>	<b>13</b>
8.1.	RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS.....	13
8.2.	DEPURACIÓN DEL MERCADO.....	14
<b>9.</b>	<b>INVESTIGACIÓN DIRECTA.....</b>	<b>14</b>
9.1.	PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS.....	14
<b>10.</b>	<b>CÁLCULOS VALOR TERRENO.....</b>	<b>15</b>
10.1.	PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN).....	15
10.2.	ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE.....	16
10.3.	EJERCICIO RESIDUAL.....	17
10.4.	SERVIDUMBRES.....	17
10.5.	ZONAS DE PROTECCIÓN.....	17
<b>11.</b>	<b>CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS.....</b>	<b>17</b>
11.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN.....	17
11.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI.....	18
<b>12.</b>	<b>CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.....</b>	<b>19</b>
<b>13.</b>	<b>CONSIDERACIONES GENERALES.....</b>	<b>20</b>
<b>14.</b>	<b>RESULTADO DE AVALÚO.....</b>	<b>21</b>
<b>15.</b>	<b>DOCUMENTOS ANEXOS.....</b>	<b>22</b>



**1. INFORMACIÓN GENERAL**

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

**1.2. TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno.

**1.3. TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.

**1.4. MARCO JURIDICO:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Decreto 1170 de 2015, Decreto 2181 de 2006, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014, Resolución IGAC 316 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.

**1.5. DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.

**1.6. MUNICIPIO:** Fusagasugá.

**1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO:** Resguardo bajo.

**1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Las Brisas.

**1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K000+152,26 l y abscisa final K000+240,63 l.

**1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Mixto (Residencial, Comercial y Agrícola).

**1.11. USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del municipio de Fusagasugá – Cundinamarca, el predio se encuentra en suelo rural y el uso por norma es SUELO SUBURBANO DE VIVIENDA, COMERCIO Y SERVICIOS Y AREAS DE RESTAURACION ECOLOGICA POMCA.

**1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

Cedula. Catastral actual	25-290-00-02-00-00-0020-0117-0-00-00-0000
Área de terreno	2 Ha 0,0 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
Área de construcción	116,0 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2024	\$ 266.648.000

Fuente: Certificado Catastral.

**1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 18 de octubre de 2023.

**1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 09 de febrero de 2024.





**2. DOCUMENTOS CONSULTADOS**

- Ficha Predial del predio TCBG-5-003.
- Certificado Uso del Suelo expedido por la Secretaría de Planeación del municipio de Fusagasugá – Cundinamarca el 22 de noviembre de 2023.
- Estudio de Títulos del predio TCBG-5-003 elaborado el 24 de noviembre de 2023.
- Certificado Catastral expedido por el Gestor Catastral Multipropósito del municipio de Fusagasugá – Cundinamarca el 06 de febrero de 2024.
- Títulos de Adquisición.
- Folio de Matrícula Inmobiliaria 157-10396 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

**3.1. PROPIETARIOS**

Propietarios	Identificación	%
JOSE BERNARDO TORRES PRIETO	C.C. No. 2.710.579	100

**Observación (1):** El titular de derecho de dominio del predio objeto de estudio, el señor **JOSE BERNARDO TORRES PRIETO**, quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía No. 2.710.579, se encuentra fallecido como lo acredita el Registro Civil de Defunción con Indicativo Serial 9042249 emitido por la Registraduría Nacional del Estado Civil, por consiguiente, su capacidad legal para contratar es Nula.

5

**3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:**

- Escritura Pública No. 333 del 08 de marzo de 1954 otorgada en la Notaria Primera de Fusagasugá.
- Escritura pública No. 924 del 07 de junio de 1979 otorgada en la Notaria Primera de Fusagasugá.

**3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 157-10396 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

**3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 157-10396 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio recaen gravámenes, o medidas cautelares que afecten su enajenación:

- **Anotación 016: Oferta Formal de Compra en Bien Rural**, inscrita mediante el Oficio No. 36881 de fecha del 26 de octubre de 2021, proferido por la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI.

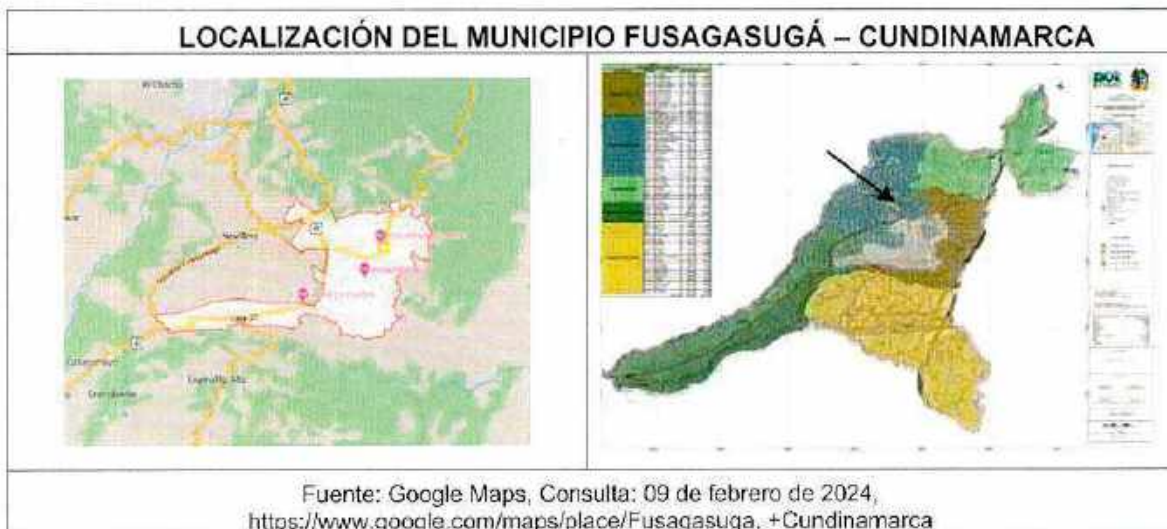
Fuente: Estudio de títulos del predio TCBG-5-003.

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



**4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

**4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** La vereda El Resguardo Bajo se localiza al norte del casco urbano del municipio de Fusagasugá, en el Corregimiento Occidental. Esta vereda limita al norte con las veredas San José de Piamonte y Bosachoque Centro, al occidente con la vereda Cucharal, al oriente con la vereda El Jordan Medio y el Jordan bajo y al sur con el casco urbano de Fusagasugá y la vereda Resguardo.



**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 Mixta (plana y ondulada).

**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>

<sup>1</sup> Ibid.





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	LITOLOGÍA	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

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, público individual (taxi) y/o mototaxi y público colectivo (rutas intermunicipales), a cualquier hora prestados desde el centro del municipio, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 5 minutos.

7

5. **REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

**NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Fusagasugá – Cundinamarca, aprobado mediante Acuerdo No. 100-02.01-10 de 2023 "POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN GENERAL Y AJUSTE DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ, CUNDINAMARCA" y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la Curaduría urbana 1, el predio objeto de avalúo se encuentra clasificado como suelo rural, el cual tiene asignado el uso normativo de "SUELO SUBURBANO DE VIVIENDA, COMERCIO Y SERVICIOS y AREAS DE RESTAURACION ECOLOGIA POMCA" (Ver anexo 15.2 – Certificación uso del suelo). No obstante, a lo anterior, según las observaciones de la ficha predial TCBG-5-003 la franja de adquisición predial presenta un área de 426,19 m2 correspondiente a ZONA DE PROTECCION.

<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.



**SUELO SUBURBANO DE VIVIENDA, COMERCIO Y SERVICIOS** el cual tiene:

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

**Usos compatibles:** 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: 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.

Así mismo presenta afectación hídrica y afectación vial para vías de primer orden, también se contempla amenaza baja y media en fenómenos por remoción en masas, amenaza media por incendios y una amenaza baja, media y alta por inundación.

8

**Fuente:** Anexo 15.2 – Certificación uso del suelo

### **PARÁMETROS NORMATIVOS:**

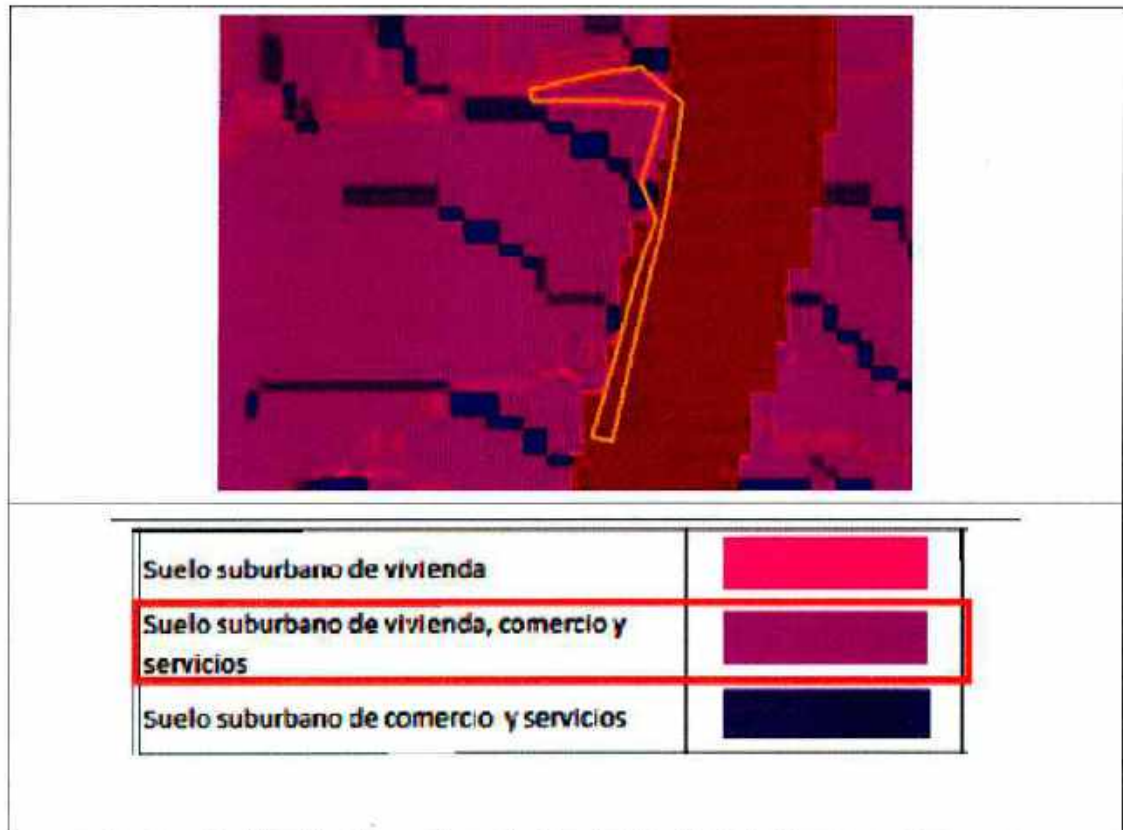
Densidad suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios: Máximo 7 unidades por hectárea (aplica a partir de 2 hectáreas).

Edificabilidad básica: Índice de Ocupación máximo para desarrollos residenciales comerciales y de servicios: 0,3. Índice de Construcción máximo para desarrollos residenciales, comerciales y de servicios: 0,7.

Edificabilidad adicional: Número de pisos adicionales máximos para desarrollos comerciales y de servicios: 3, Índice de Construcción adicional máximo para desarrollos comerciales y de servicios :0.6.

**Fuente:** POT - Acuerdo 100-02.01-10 de 2023 artículo 205.





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

**6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE**

**6.1. UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado a 1.02 km aproximadamente del perímetro urbano del municipio de Fusagasugá-Cundinamarca.

**UBICACIÓN DEL PREDIO**



Fuente: Google Earth, Consulta: 09 de febrero de 2024.



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

ÁREA TOTAL TERRENO:	18.296,35 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA:	595,48 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE:	0,00 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE:	17.700,87 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	<b>595,48 m<sup>2</sup></b>

Fuente: Ficha predial TCBG-5-003.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	29,23 m	MIGUEL ANTONIO HERNANDEZ BARON (CAMINO VECINAL AL MEDIO) (Mj 1 - 3)
	13,82 m	
ORIENTE	86,91 m	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (Mj 5 - 10)
SUR	5,29 m	JOSE ALEJANDRO MARQUEZ GRANADOS (Mj 10 - 11)
OCCIDENTE	123,86 m	JOSE BERNARDO TORRES PRIETO (Mj 11 - 1)

Fuente: Ficha predial TCBG-5-003.

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

10

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

**Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1):** Área: 169,29 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática templado húmedo, con pendiente mixta (plana y ondulada), su uso actual es mixto (comercial y agrícola), cuenta con disponibilidad de aguas suficientes Correspondiente a un uso del suelo de SUELO SUBURBANO DE VIVIENDA, COMERCIO Y SERVICIOS.

**Unidad Fisiográfica 2 (U.F.2):** Área: 426,19 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática templado húmedo, con pendiente mixta (plana y ondulada), su uso actual es mixto (comercial y agrícola), cuenta con disponibilidad de aguas suficientes Correspondiente a un uso del suelo de ZONA DE PROTECCION.

6.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio objeto de avalúo cuenta con el servicio público básico correspondiente a energía eléctrica. (Ver observaciones generales de Ficha predial TCBG 5-003).





- 6.7. **ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.8. **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.9. **ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexo:

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
<b>M1:</b> Portón peatonal en reja metálica de 0,95m x 0,80m de alto soportado en varas de bambú; adicionalmente cuenta con dos lozas en concreto para acceso al predio de 1,00m x 0,50m x 0,10m de espesor.	1	un	13	Bueno a Regular	30
<b>M2:</b> Cerramiento en malla eslabonada metálica de 1,80 m de alto soportada sobre postes de madera con 2 hilos de alambre de púas en la parte superior.	19,57	m	23	Bueno a Regular	50
<b>M3:</b> Portón vehicular de dos hojas en estructura metálica y malla eslabonada metálica. Cada hoja mide 2,37 m x 1,80 m de alto.	1	un	13	Bueno	30
<b>M4:</b> Enramada de 2 estructuras con piso en tierra, columnas en guadua y en concreto reforzado de diámetro= 0,15m. La cubierta de cada estructura es a dos aguas en lámina de zinc, soportadas sobre una estructura de cercha en ángulo metálico. En una de las estructuras de la Enramada se encuentra una habitación en muros de ladrillo H-10 pintados con cubierta en lamina de zinc apoyado en los muros, piso en cemento rustico, puerta de madera, dimensiones 5,00 x 6,00 m aproximadamente, baño de 3,00 x 2,00 m aproxí con inodoro, lavamanos y zona para ducha( 2 servicios) , parte del piso con baldosa y parte en cemento, puerta de madera, paredes ladrillo a la vista .Oficina con muros en ladrillo pañetados y pintados , piso en cemento esmaltado,	400,00	m <sup>2</sup>	18	Bueno	60



cubierta placa de concreto de espesor aproximado de 0,12 m, puerta metálica, dimensiones 3,00 x 5,00 m aproximadamente, y Zona dura en concreto con acabado esmaltado y decorado perimetralmente con baldosa de espesor aproximado 0,25 m y dimensiones 3,00 x 4,50 m. La enramada cuenta con cerramiento lateral y posterior en malla eslabonada metálica de altura 1,80 m.					
--	--	--	--	--	--

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

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD
Café Caturra (producción)	200	un
Café Castilla (producción)	200	un
Café típico (producción)	150	un
Quebrajancho (D: 0,40 m a 0,60m)	4	un
Ocobo (D: 0,20 m a 0,40 m)	8	un
Aguacate (producción)	1	un
Yarumo (D: 0,20 m a 0,40 m)	1	un
Limón mandarino (producción)	1	un
Naranja (producción)	1	un
Pomarrosa (producción)	7	un
Vegetación nativa	60,00	m <sup>2</sup>
Urapan (D: 0,20 m a 0,40 m)	1	un
Oropel (D: 0,40 m a 0,60 m)	2	un
Mango (producción)	1	un
Madre de agua (D: 0,40 m a 0,60 m)	10	un
Pastos naturales	71,95	m <sup>2</sup>

Fuente: Fucha predial TCBG-5-003

**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:**

13

**Unidad Fisiográfica 1**

Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno bajo el régimen normativo SUELO SUBURBANO 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	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (M2)	ÁREA 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

**Unidad Fisiográfica 2**

Para determinar el valor por hectárea de terreno bajo el régimen normativo ZONA DE PROTECCIÓN, se encontraron las siguientes ofertas:

ESTUDIO DE MERCADO PROTECCIÓN								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (Ha)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)
1	3002857695	Angel Salinas	Sivania	Santa Rita	Finca	\$ 280.000.000,00	1,000	80,00
2	3045325363	Grupo Inmobiliaria	Granada	Camital	Finca	\$ 1.700.000.000,00	8,000	80,00
3	3245821406	Inmobiliaria	Sivania	Suble	Finca	\$ 610.000.000,00	2,580	0,00





**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:

ESTUDIO DE MERCADO P.SAGASUGA-CORREDOR VIAL														
ITEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - 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	325-713-6965	Inmobiliaria Multioptima	Fusagasugá	La Puente	Finca	\$ 1.200.000.000,00	\$ 1.045.000.000	8.000	\$	133.000	100,00	\$	1.145.000	\$ 115.000,000
2	325-712-6966	Inmobiliaria Multioptima	Fusagasugá	La Puente	Lote	\$ 300.000.000,00	\$ 247.000.000	1.700	\$	189.802	0,00	\$	1.146.000	\$ -
3	302 827 6427	Jaime Jiménez	Fusagasugá	La Puente	Finca	\$ 3.200.000.000,00	\$ 3.166.000.000	16.000	\$	150.590	309,52	\$	600.000	\$ 278.599,000
4	3108616325-3-169949931	Edwin	Fusagasugá	El Triunfo	Lote con construcción	\$ 2.800.000.000,00	\$ 2.714.000.000	10.000	\$	107.100	1.000,00	\$	558.000	\$ 1.645.000,000
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 176.662,80								
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						12.768,86 LÍMITE SUPERIOR	\$ 199.421,70							
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						7,33% LÍMITE INFERIOR	\$ 183.893,90							

**Unidad Fisiográfica 2**

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

ESTUDIO DE MERCADO PROTECCIÓN														
ITEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES			CULTIVOS	
								ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR/m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR/m <sup>2</sup>
1	3002857695	Ange Salinas	Sivaria	Santa Rita	Finca	\$ 260.000.000	\$ 239.200.000	1,000	\$ 194.200.000	60,00	\$ 750.000	\$ 45.000.000	\$ -	\$ -
2	3049325981	Grupo Inmobiliaria	Genade	Cental	Finca	\$ 1.700.000.000	\$ 1.530.000.000	8,000	\$ 163.250.000	80,00	\$ 800.000	\$ 64.000.000	\$ -	\$ -
3	3243521406	Inmobiliaria	Sivaria	Suba	Finca	\$ 610.000.000	\$ 549.000.000	2,560	\$ 198.628.125	0,00	\$ -	\$ -	GLOBAL	\$ 40.000.000
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 182.092.708,33								
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						8.000.000,20 LÍMITE SUPERIOR	\$ 200.092.708,54							
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						4,16% LÍMITE INFERIOR	\$ 184.092.708,13							

**9. INVESTIGACIÓN DIRECTA**

**9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:**

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





## 10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

## 10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

## Unidad Fisiográfica 1

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

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

15

UNIDAD FISIOGRÁFICA	UNIDAD	VALOR
U.F.1	Metro cuadrado M2	\$164.000
	Hectárea ha	\$1.640.000.000

## Unidad Fisiográfica 2

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



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

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.2	Hectárea	ha	\$200.092.000
	Metro cuadrado	M2	\$20.009,2

## 10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

### Unidad Fisiográfica 1

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

**Oferta 2:** Lote ubicado en la vereda Chinauta 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 Chinauta 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 fútbol, 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.

### Unidad Fisiográfica 2

**Oferta 1:** Finca ubicada en la vereda Santa Rita del municipio de Silvania, Cundinamarca, con una extensión de terreno de 10.000 metros cuadrados y





**PREDIO TCBG-5-003**

cuenta con una construcción de 60 m<sup>2</sup> que consta de 4 habitaciones, sala comedor, cocina y baño, disponibilidad de servicios públicos, área con vegetación nativa para conservación.

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

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

**10.3. EJERCICIO RESIDUAL**

Para el presente informe avalúo no se realiza ejercicio residual.

**10.4. SERVIDUMBRES**

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

**10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN**

El predio El predio objeto de avalúo presenta una zona de protección con área de 426,19 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática templado húmedo, con pendiente mixta (plana y ondulada), su uso actual es mixto (residencial, comercial y agrícola), cuenta con disponibilidad de aguas suficientes correspondiente a un uso del suelo de ZONA DE PROTECCION

17

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

**11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN**

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



**11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI**

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

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	13	30	43,33%	2,5	36,60%	\$ 990.500,05	\$ 362.479,22	\$ 628.020,83	\$ 628.000
M2	23	50	46,00%	2,5	38,91%	\$ 144.173,75	\$ 56.102,33	\$ 88.071,42	\$ 88.100
M3	13	30	43,33%	2	32,81%	\$ 1.020.793,14	\$ 662.944,32	\$ 1.357.848,82	\$ 1.357.800
M4	18	60	30,00%	2	21,53%	\$ 216.864,02	\$ 46.698,85	\$ 170.165,17	\$ 170.200



**12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES****12.1 SOPORTE DE VALORES DE CULTIVOS Y/O ESPECIES**

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

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Café Caturra (producción)	200	un	\$ 43.449
Café Castilla (producción)	200	un	\$ 43.449
Café típico (producción)	150	un	\$ 43.449
Quebrajacho (D: 0,40 m a 0,60 m)	4	un	\$ 141.584
Ocobo (D: 0,20 m a 0,40 m)	8	un	\$40.149
Aguacate (producción)	1	un	\$163.574
Yarumo (D: 0,20 m a 0,40 m)	1	un	\$ 33.980
Limón mandarino (producción)	1	un	\$ 94.566
Naranja (producción)	1	un	\$ 33.980
Pomarrosa (producción)	7	un	\$ 33.980
Vegetación nativa	60,00	m <sup>2</sup>	\$ 2.800
Urapan (D: 0,20 m a 0,40 m)	1	un	\$ 125.237
Oropel (D: 0,40 m a 0,60 m)	2	un	\$ 141.584
Mango (producción)	1	un	\$ 81.787
Madre de agua (D: 0,40 m a 0,60 m)	10	un	\$ 148.239
Pastos naturales	71,95	m <sup>2</sup>	\$ 270

19

**Nota:** Se adopta valor de "Café de monte" como nombre común de la especie "Café Caturra", "Café Castilla" y "Café típico",

Se adopta valor de "Limón" como nombre común de la especie "Limón mandarino",

Se adopta valor de "Naranja Agrio" como nombre común de la especie "Naranja",

Se adopta valor de "Oropiel - Nispero" como nombre común de la especie "Oropel",

Se adopta valor de "Cajeto" como nombre común de la especie "Madre de Agua",

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



### **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 mixta (plana y ondulada)
- El predio objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área requerida.
- El predio objeto de avalúo presenta una zona de protección con área de 426,19 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática templado húmedo, con pendiente mixta (plana y ondulada), su uso actual es mixto (residencial, comercial y agrícola), cuenta con disponibilidad de aguas suficientes correspondiente a un uso del suelo de ZONA DE PROTECCION.
- De conformidad con la ficha predial suministrada por el solicitante, se indica que el inmueble a la fecha no cuenta con ninguna licencia de urbanización y/o parcelación vigente que recaiga sobre el inmueble objeto de avalúo comercial corporativo.
- 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. 20
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaremos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.





**14. RESULTADO DE AVALÚO**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	Ha	0,016929	\$ 1.640.000.000	\$ 27.763.560
TERRENO U.F.2	Ha	0,042619	\$ 200.092.000	\$ 8.527.721
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 36.291.281</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	un	1,00	\$ 628.000	\$ 628.000
M2	m	19,57	\$ 88.100	\$ 1.724.117
M3	un	1,00	\$ 1.357.800	\$ 1.357.800
M4	m2	400,00	\$ 170.200	\$ 68.080.000
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 71.789.917</b>
<b>ESPECIES Y/O CULTIVOS</b>				
Café Caturra (producción)	un	200,00	\$ 43.449	\$ 8.689.800
Café Castilla (producción)	un	200,00	\$ 43.449	\$ 8.689.800
Café típico (producción)	un	150,00	\$ 43.449	\$ 6.517.350
Quebrajacho (D: 0,40 m a 0,60 m)	un	4,00	\$ 141.584	\$ 566.336
Ocobo (D: 0,20 m a 0,40 m)	un	8,00	\$ 40.149	\$ 321.192
Aguacate (producción)	un	1,00	\$ 163.574	\$ 163.574
Yarumo (D: 0,20 m a 0,40 m)	un	1,00	\$ 33.980	\$ 33.980
Limón mandarino (producción)	un	1,00	\$ 94.566	\$ 94.566
Naranja (producción)	un	1,00	\$ 33.980	\$ 33.980
Pomarrosa (producción)	un	7,00	\$ 33.980	\$ 237.860
Vegetación nativa	m2	60,00	\$ 2.800	\$ 168.000
Urapan (D: 0,20 m a 0,40 m)	un	1,00	\$ 125.237	\$ 125.237
Oropel (D: 0,40 m a 0,60 m)	un	2,00	\$ 141.584	\$ 283.168
Mango (producción)	un	1,00	\$ 81.787	\$ 81.787
Madre de agua (D: 0,40 m a 0,60 m)	un	10,00	\$ 148.239	\$ 1.482.390
Pastos naturales	m2	71,95	\$ 270	\$ 19.427
<b>TOTAL ESPECIES Y/O CULTIVOS</b>				<b>\$ 27.508.447</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 135.589.645</b>

21

**TOTAL AVALÚO: CIENTO TREINTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$135.589.645,00).**

Bogotá, D.C., 09 de febrero de 2024.

Cordialmente,

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

**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**  
Perito Avaluador  
RAA: AVAL-1014242183

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







15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1



M2



M3



M4







**CULTIVOS Y/O ESPECIES**

**PASTOS NATURALES**



**URAPAN – YARUMO-OCOBO**

**VEGETACIÓN NATIVA – OROPEL –  
MADRE DE AGUA**



**POMORROSO – QUEBRAJACHO-  
URAPAN**



**NARANJO, LIMON MANDARINO, AGUACATE, MANGO, PLANTAS DE CAFE TIPICO,  
CAFÉ CASTILLA Y CATURRA**





15.2. CERTIFICADO USO DE SUELO

TCBG - 5-003



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

**CONCEPTO DE USO DEL SUELO**

FECHA DE EXPEDICIÓN: 22-NOV-2023      RADICADO: 23101054

**CONCEPTO DE USO DEL SUELO**  
EL PRESENTE CONCEPTO SE EXPIDE SEGUN 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 contenidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas."*

DATOS DEL PREDIO		DATOS DEL SOLICITANTE	
Código Catastral	00-02-0020-0117-000	Nombre	CONSORCIO RUTA 40
Matrícula Inmobiliaria	157-10396	Documento de Identificación	901019138-1
Vereda	RESGUARDO	Referencia Recibo de pago:	42541834003842-2
Dirección	LAS BRISAS		

24

**USO DEL SUELO SEGUN EL ACUERDO 100-02.01-10 DE 2023**  
POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN GENERAL Y AJUSTE DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL "POT" DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ, CUNDINAMARCA

EL PREDIO SE DIVIDE EN DOS USOS DIFERENTES  
**IMAGEN LOCALIZACIÓN USOS**



**1. 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

Carrera 6 No. 7-36 Oficina 217 Centro Comercial Escorial Center, Segundo (2) Piso, Fusagasugá, Cundinamarca. Celular: 324 2802636. Correo: info@curaduriafusagasuga.com





**CURADURÍA URBANA 1**

César Augusto Aguilera Sierra  
ARQUITECTO URBANISTA

• Fusagasugá - Cundinamarca •

**CONCEPTO DE USO DEL SUELO**

	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 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 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, FGIRS, entre otros), de igual forma deberá contar con previa autorización de las respectivas autoridades ambientales competentes (si son proyectos, obras y actividades sujetos a licencia ambiental según el ARTÍCULO 2.2.2.3.2.1. Decreto 1076 de 2015, o la norma que la complemente, modifique o sustituya) y tramitar todos los permisos ambientales consignados en el ARTÍCULO 214 del presente Acuerdo a los que aplique.
6. En cumplimiento con el artículo N° 31 numeral 31 de la Ley 99 de 1993, se destinarán a la conservación de la vegetación nativa existente, no menos del 70% del área a desarrollar
18. Las edificaciones desarrolladas en el Suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios debe cumplir con los Estándares Máximos Permisibles de Niveles de Ruido Ambiental definidos en el artículo 17. de la Resolución 627 de 2006 y el artículo 2.2.5.1.2.13. Clasificación de sectores de restricción de ruido Ambiental del Decreto 1076 de 2015, o las normas que lo adicionen, complementen o sustituyan.
23. En ningún caso se permitirá el desarrollo de usos comerciales y de servicios en predios adyacentes a las intersecciones viales.
25. En los casos en que se contemplen infraestructuras complementarias que por su actividad requieran permisos especiales para su funcionamiento, estos deberán ser tramitados ante la autoridad competente.
29. Ecoturismo, etnoturismo y agroturismo
  - a. La Actividad ecoturística de conformidad con los lineamientos de Política Nacional de Ecoturismo Comunitario, y la Ley 300 de 1996 tendrá en cuenta:
 

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

El mismo documento enuncia como pautas las siguientes:

    - Priorizar las actividades en áreas con un atractivo natural especial suficientemente interesante para convocar turistas.
    - Priorizar las actividades en áreas cuyo ecosistema este en capacidad de amortiguar los efectos de un número determinado de visitantes.
    - Establecer con antelación y en forma clara la disponibilidad de acceso físico al área.

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





**CURADURÍA URBANA 1**

César Augusto Aguilera Sierra  
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

**CONCEPTO DE USO DEL SUELO**

- 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.

**2. ÁREAS DE RESTAURACIÓN ECOLÓGICA POMCA**

<p><b>CLASIFICACIÓN DEL SUELO:</b> Rural</p>	<p><b>DESCRIPCIÓN:</b> Son aquellas áreas del Cerro Fusacatán y la vereda Los Robles donde su objetivo principal es la restauración y conservación de los recursos hídricos superficiales y subterráneos, así como la protección las coberturas naturales presentes en las zonas consideradas estratégicas para el manejo de las zonas de recuperación para la preservación (relictos de bosque andino y subandino), sobre la base de la investigación científica y que serán objeto de restauración ecológica. De igual forma, se encuentran las áreas que han sido degradadas y que requieren protección de la biodiversidad; y las áreas que han sido degradadas y que requieren prácticas de manejo sostenible.</p>
<p><b>USO PRINCIPAL:</b> Recuperación y conservación de los cuerpos de agua y sus recursos conexos.</p>	<p><b>USO COMPATIBLE:</b> Recreación pasiva o contemplativa. Ecoturismo y etnoturismo. Restauración y rehabilitación ecológica. Investigación de la biodiversidad y sus servicios ecosistémicos. Investigación científica y monitoreo. Infraestructura para educación ambiental. Reforestación con especies nativas acordes al bioclima de la zona. Sistemas de Alerta Temprana.</p>
<p><b>USO CONDICIONADO Y/O RESTRINGIDO:</b> Agroforestería, silvaagricultura, silvicultura, piscicultura. Aprovechamiento de productos forestales no maderables. Captación de aguas. Obras de adecuación para la mitigación de amenazas naturales. Infraestructura básica para el establecimiento de usos principales, compatibles y condicionados. Deportes de aventura. Infraestructura requerida para actividades de monitoreo hidrometeorológico, ambiental (calidad de agua, suelo, aire). Infraestructura para servicios públicos</p>	<p><b>USO PROHIBIDO:</b> Agropecuario mecanizado, recreación masiva, parcelaciones con fines de construcción de vivienda campestre, minería y extracción de materiales de construcción. Los demás no previstos como principales, compatibles o condicionados.</p>

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





**CURADURÍA URBANA 1**

César Augusto Aguilera Sierra  
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

**CONCEPTO DE USO DEL SUELO**

(exceptuando infraestructuras asociadas a la Gestión Integral de Residuos Sólidos)

**CONDICIONAMIENTOS**

1. Para el aprovechamiento de productos forestales maderables y no maderables se deberá tramitar el respectivo permiso de aprovechamiento forestal.
2. Se deberá promover la disminución en el uso de agroquímicos para el desarrollo de actividades agropecuarias, para lo cual se tendrá que contar con asistencia técnica de la Secretaría de Agricultura y Ambiente o quien haga sus veces.
3. Para realizar la reforestación de estas zonas se deberán utilizar especies nativas.
4. **Recreación Pasiva**  
"Se entiende por recreación pasiva el conjunto de acciones y medidas dirigidas al ejercicio de actividades contemplativas, que tienen como fin el disfrute escénico y la salud física y mental, para las cuales tan solo se requieren instalaciones mínimas".  
Se deberá cumplir con la siguiente normativa:
  - a. Los senderos ecológicos tienen uso peatonal y fines de educación ambiental y recreación pasiva. Pueden ser hechos en materiales como tierra, gravilla, troncos de madera, piedra, adoquín ecológico; también pueden ser elevados en madera para que no impacten el área. Dichos materiales deberán permitir la infiltración y escorrentía natural del agua.
  - b. La recreación pasiva se puede adelantar a través de caminatas y jornadas ecológicas y no implica el establecimiento de instalaciones que afecte las áreas de las zonas de preservación y/o de restauración.
  - c. El interesado en realizar actividades de recreación pasiva debe presentar el correspondiente estudio de capacidad de carga para realizar esta actividad a la Secretaría de Agricultura y Ambiente o la que haga sus veces.
  - d. La recreación pasiva no conlleva la construcción de infraestructura orientada a la concentración de público.
5. No se permite generar discontinuidades en la cobertura vegetal nativa, ni fragmentación del hábitat de la fauna nativa.
6. No se permite afectar zonas de ronda hídrica u otras que presenten fragilidad o importancia ecosistémica.
13. **Ecoturismo y etnoturismo**
  - a. La Actividad ecoturística de conformidad con los lineamientos de Política Nacional de Ecoturismo Comunitario, y la Ley 300 de 1996 tendrá en cuenta:  
"El Ecoturismo es aquella forma de turismo especializado y dirigido que se desarrolla en áreas con un atractivo natural especial y se enmarca dentro de los parámetros del desarrollo humano sostenible. El Ecoturismo busca la recreación, el esparcimiento y la educación del visitante a través de la observación, el estudio de los valores naturales y de los aspectos culturales relacionados con ellos. El Ecoturismo es una actividad controlada y dirigida que produce un mínimo impacto sobre los ecosistemas naturales, respeta el patrimonio cultural, educa y sensibiliza a los actores involucrados acerca de la importancia de conservar la naturaleza" Son pautas para el desarrollo del ecoturismo, las siguientes:
    - Priorizar las actividades en áreas con un atractivo natural especial suficientemente interesante para convocar turistas.
    - Priorizar las actividades en áreas cuyo ecosistema este en capacidad de amortiguar los efectos de un número determinado de visitantes.
    - Establecer con antelación y en forma clara la disponibilidad de acceso físico al área.
    - Determinar la pertinencia jurídica para utilizar el área con fines turísticos. En otras palabras, identificar el tipo de propiedad (privada, colectiva, pública) y las limitaciones en caso de que existan condiciones especiales de uso y manejo.
    - Los equipamientos conexos necesarios para administración o servicios conexos no pueden ser superiores a 100 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.

27

**OTROS**

**SISTEMA DE EQUIPAMIENTO RURAL**  
No Aplica

Carrera 6 No. 7-36 Oficina 217 Centro Comercial Escorial Center, Segundo (2) Piso, Fusagasugá.  
Celular: 324 2800436 Correo: info@curaduriafusagasuga.com





**CURADURÍA URBANA 1**

César Augusto Aguilera Sierra  
Arquitecto Urbano

• Fusagasugá - Cundinamarca •

**CONCEPTO DE USO DEL SUELO**

**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:**



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

**1. Directrices para las rondas hídricas**

Las directrices para las rondas hídricas serán las siguientes:

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

Carrera 6 No. 7-36 Oficina 217 Centro Comercial Escorial Center, Segundo (2) Piso, Fusagasugá.  
Celular: 324 2803534. Correo: info@curaduriafusagasuga.com





**CURADURÍA URBANA 1**

César Augusto Agüera Sierra  
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

**CONCEPTO DE USO DEL SUELO**

**AFECCIÓN VIAL:**

**AUTOPISTA BOGOTÁ-GIRARDOT**

**VÍA DE PRIMER ORDEN**

**PVR-01**

Aislamiento anterior entre 5 y 15 m - según uso de suelo (ver fichas normativas)

Aislamiento anterior entre 5 y 15 m - según uso de suelo (ver fichas normativas)

**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 e 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 1226 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 pasen por suelo suburbano se deberán desarrollar ciclorrutas paralelo a las calzadas.

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

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

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



**CURADURÍA URBANA 1**

César Augusto Aguilera Sierra  
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Dundinamarca •

**CONCEPTO DE USO DEL SUELO**

**OTRAS AFECTACIONES:**

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



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



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



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



**FOTOGRAFIA AEREA**



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**

**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 petionario. (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.**
- g)

	v.B.
CESAR AUGUSTO AGUILERA SIERRA CURADOR URBANO TDE FUSAGASUGÁ	 PAULA VANESSA GIL CUENCA TÉCNICA ADMINISTRATIVA



**PREDIO TCBG-5-003**

**15.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS**

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU- TCBG-5-003															
ANEXO	TITULO	Descripción del ítem	cantidad	valor unit.	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem						
M1	M1. Fondo pedestal en malta colorada de 0,55 m x 1,00 m (10.400) en el área de acceso para el parqueadero, además de un cuadro con dos letreros en aluminio para acceso al predio de 1,00 m x 1,20 m x 1,10 m de espesor.	Reglados	m <sup>2</sup>	\$ 2.420,00	1,00	\$ 2.420,00	\$ 900.000,00	\$ 900.000,00	Un						
		Cuchillas para manual general	m <sup>2</sup>	\$ 25.292,00	0,25	\$ 25.292,00									
		Chapas 18/10 (3m)	m <sup>2</sup>	\$ 6.436,00	2,96	\$ 6.436,00									
		Placa en aluminio 3000 F35 10 con malta electrolítica	m <sup>2</sup>	\$ 107.794,00	1,06	\$ 107.794,00									
		Tubo estructural galvanizado 2" x 4" x 1,20mm	m	\$ 20.917,00	0,22	\$ 20.917,00									
		Cableado eléctrico de 3/02 60 kV/m	m	\$ 35.395,00	1,00	\$ 35.395,00									
		Alcornoques para cableado	m	\$ 85.319,00	2,00	\$ 85.319,00									
		Alcornoques para cableado	m	\$ 40.000,00	1,00	\$ 40.000,00									
		Mercadería	m	\$ 25.741,00	0,20	\$ 25.741,00									
		Mano de obra	m <sup>2</sup>	\$ 25.741,00	0,20	\$ 25.741,00									
		<b>Total ítem directo</b>													
		<b>Total Construcción</b>													
		Nota 1: El valor de Registro se suma de la construcción 307													
M2	M2. Construcción en malta colorada de 0,55 m x 1,00 m (10.400) en el área de acceso para el predio de 1,00 m x 1,20 m x 1,10 m de espesor.	Reglados	m <sup>2</sup>	\$ 2.420,00	1,00	\$ 2.420,00	\$ 1.611.480,00	\$ 1.611.480,00	m <sup>2</sup>						
		Cuchillas para manual general	m <sup>2</sup>	\$ 2.965,00	1,00	\$ 2.965,00									
		Chapas 18/10 (3m)	m <sup>2</sup>	\$ 62.171,00	28,23	\$ 62.171,00									
		Placa en aluminio 3000 F35 10 con malta electrolítica	m <sup>2</sup>	\$ 20.372,00	0,20	\$ 20.372,00									
		Alcornoques para cableado	m	\$ 40.000,00	1,00	\$ 40.000,00									
		Alcornoques para cableado	m	\$ 20.741,00	0,20	\$ 20.741,00									
		Mano de obra	m <sup>2</sup>	\$ 20.741,00	0,20	\$ 20.741,00									
		<b>Total ítem directo</b>													
		<b>Total Construcción</b>													
		Nota 1: El valor de Registro se suma de la construcción 307													
		M3	M3. Fondo pedestal en malta colorada de 0,55 m x 1,00 m (10.400) en el área de acceso para el predio de 1,00 m x 1,20 m x 1,10 m de espesor.	Reglados	m <sup>2</sup>	\$ 2.420,00				1,00	\$ 2.420,00	\$ 2.020.701,14	\$ 2.020.701,14	Un	
				Cuchillas para manual general	m <sup>2</sup>	\$ 43.719,00				4,06	\$ 43.719,00				
				Chapas 18/10 (3m)	m <sup>2</sup>	\$ 43.017,00				4,02	\$ 43.017,00				
Tubo estructural galvanizado negro 45mm espesor	m			\$ 22.248,00	2,10	\$ 22.248,00									
Alcornoques para cableado	m			\$ 40.000,00	3,89	\$ 40.000,00									
Alcornoques para cableado	m			\$ 20.741,00	1,98	\$ 20.741,00									
Mano de obra	m <sup>2</sup>			\$ 20.741,00	1,98	\$ 20.741,00									
<b>Total ítem directo</b>															
<b>Total Construcción</b>															
Nota 1: El valor de Registro se suma de la construcción 307															
M4	M4. Construcción en malta colorada de 0,55 m x 1,00 m (10.400) en el área de acceso para el predio de 1,00 m x 1,20 m x 1,10 m de espesor.			Reglados	m <sup>2</sup>	\$ 2.420,00	1,00	\$ 2.420,00	\$ 2.968.759,14	\$ 2.968.759,14	m <sup>2</sup>				
				Cuchillas para manual general	m <sup>2</sup>	\$ 49.898,00	4,63	\$ 49.898,00							
				Chapas 18/10 (3m)	m <sup>2</sup>	\$ 82.811,00	7,73	\$ 82.811,00							
		Chapas 18/10 (3m)	m <sup>2</sup>	\$ 9.336,00	0,88	\$ 9.336,00									
		Cableado eléctrico tipo de fibra óptica	m <sup>2</sup>	\$ 81.817,00	7,63	\$ 81.817,00									
		Alcornoques para cableado 0,05 x 0,05	m	\$ 135.638,00	12,60	\$ 135.638,00									
		Cableado 450/30mm	m	\$ 235.730,00	22,00	\$ 235.730,00									
		Cableado 2" x 2" x 1,20mm	m	\$ 40.000,00	3,75	\$ 40.000,00									
		Alcornoques para cableado 0,05 x 0,05 (3mm)	m <sup>2</sup>	\$ 11.807,00	1,11	\$ 11.807,00									
		Alcornoques para cableado 0,05 x 0,05	m <sup>2</sup>	\$ 35.807,00	3,35	\$ 35.807,00									
		Alcornoques para cableado 0,05 x 0,05	m <sup>2</sup>	\$ 1.304,00	0,12	\$ 1.304,00									
		Alcornoques para cableado 0,05 x 0,05	m <sup>2</sup>	\$ 13.261,00	1,24	\$ 13.261,00									
		Placa en aluminio 3000 F35 10 con malta electrolítica	m <sup>2</sup>	\$ 120.380,00	1,13	\$ 120.380,00									
		Alcornoques para cableado 0,05 x 0,05	m	\$ 201.249,00	1,89	\$ 201.249,00									
		Alcornoques para cableado 0,05 x 0,05	m	\$ 20.129,00	0,19	\$ 20.129,00									
		Alcornoques para cableado 0,05 x 0,05	m	\$ 20.327,00	0,19	\$ 20.327,00									
		Alcornoques para cableado 0,05 x 0,05	m	\$ 302.255,00	2,84	\$ 302.255,00									
		Alcornoques para cableado 0,05 x 0,05	m	\$ 116.133,00	1,09	\$ 116.133,00									
		Alcornoques para cableado 0,05 x 0,05	m	\$ 79.837,00	0,75	\$ 79.837,00									
		Alcornoques para cableado 0,05 x 0,05	m	\$ 37.353,00	0,35	\$ 37.353,00									
		Alcornoques para cableado 0,05 x 0,05	m	\$ 275.816,00	2,60	\$ 275.816,00									
		Alcornoques para cableado 0,05 x 0,05	m	\$ 81.817,00	0,77	\$ 81.817,00									
		Alcornoques para cableado 0,05 x 0,05	m	\$ 17.809,00	0,17	\$ 17.809,00									
		Alcornoques para cableado 0,05 x 0,05	m	\$ 22.248,00	0,21	\$ 22.248,00									
		Alcornoques para cableado 0,05 x 0,05	m	\$ 104.400,00	0,98	\$ 104.400,00									
		Alcornoques para cableado 0,05 x 0,05	m	\$ 101.000,00	0,95	\$ 101.000,00									
		Alcornoques para cableado 0,05 x 0,05	m	\$ 137.281,00	1,28	\$ 137.281,00									
		Alcornoques para cableado 0,05 x 0,05	m	\$ 1.619.009,00	15,17	\$ 1.619.009,00									
		Alcornoques para cableado 0,05 x 0,05	m	\$ 62.171,00	0,58	\$ 62.171,00									
		Alcornoques para cableado 0,05 x 0,05	m	\$ 85.419,00	0,79	\$ 85.419,00									
		Alcornoques para cableado 0,05 x 0,05	m	\$ 303.027,00	2,84	\$ 303.027,00									
		Alcornoques para cableado 0,05 x 0,05	m	\$ 8.967,00	0,08	\$ 8.967,00									
		Alcornoques para cableado 0,05 x 0,05	m	\$ 239.583,00	2,26	\$ 239.583,00									
		Alcornoques para cableado 0,05 x 0,05	m	\$ 145.774,00	1,37	\$ 145.774,00									
		Alcornoques para cableado 0,05 x 0,05	m	\$ 1.781.719,00	16,66	\$ 1.781.719,00									
		Alcornoques para cableado 0,05 x 0,05	m	\$ 1.998.415,00	18,79	\$ 1.998.415,00									
		Alcornoques para cableado 0,05 x 0,05	m	\$ 25.741,00	0,24	\$ 25.741,00									
		<b>Total ítem directo</b>													
<b>Total Construcción</b>															
Nota 1: El valor de Registro se suma de la construcción 307															
Nota 2: Valor de la construcción manual general (incluye mano de obra) por el costo de la construcción. Menos días AN 4.25 de la mano de obra AN.															
Nota 3: Valor de la construcción manual general (incluye mano de obra) por el costo de la construcción. Menos días AN 4.25 de la mano de obra AN.															
Nota 4: Valor de la construcción manual general (incluye mano de obra) por el costo de la construcción. Menos días AN 4.25 de la mano de obra AN.															
Nota 5: Valor de la construcción manual general (incluye mano de obra) por el costo de la construcción. Menos días AN 4.25 de la mano de obra AN.															

Fuente: Construdata 209



**15.4. PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES**

ESPECIE	DAP (0,10- 0,20 m)	DAP (0,21-0,40m)	DAP (0,41-0,60m)	DAP (> 0,61 m)
CAFÉ DE MONTE	\$ 10.862	\$ 43.449	\$ 86.899	\$ 108.624
QUEBRAJACHO	\$ 4.248	\$ 33.980	\$ 141.584	\$ 370.006
OCOBO	\$ 5.019	\$ 40.149	\$ 167.285	\$ 437.173
AGUACATE	\$ 40.894	\$ 163.574	\$ 327.149	\$ 408.936
YARUMO	\$ 4.248	\$ 33.980	\$ 141.584	\$ 370.006
LIMÓN	\$ 23.642	\$ 94.566	\$ 189.133	\$ 236.416
NARANJO AGRIO	\$ 4.248	\$ 33.980	\$ 141.584	\$ 370.006
POMARROSA	\$ 4.248	\$ 33.980	\$ 141.584	\$ 370.006
URAPÁN	\$ 31.309	\$ 125.237	\$ 250.473	\$ 313.092
OROPIEL - NISPERO	\$ 4.248	\$ 33.980	\$ 141.584	\$ 370.006
MANGO	\$ 20.447	\$ 81.787	\$ 163.574	\$ 204.468
CAJETO	\$ 18.530	\$ 74.120	\$ 148.239	\$ 185.299

ESPECIE	M2
VEGETACION NATIVA	\$ 2.800
PASTOS NATURALES	\$ 270

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

**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/espa%C3%B1ol/personas/17-1/2024/pliego-tarifario-enel-enero-2024.pdf>

Fuente: Construdata 209





**15.6. 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.

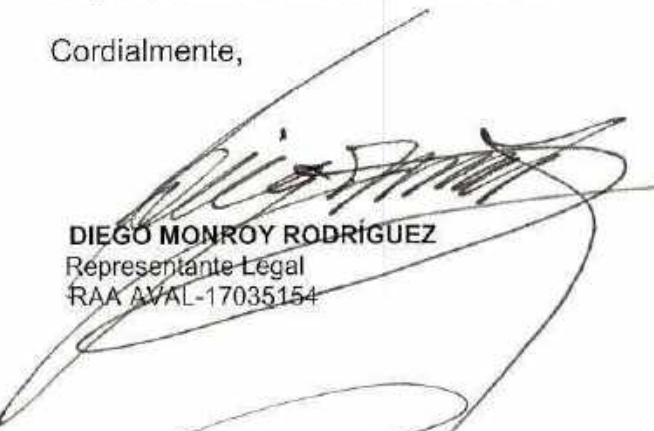
**II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES**


1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$0	
2. Desmante, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$0	
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 1.646.382	Traslado de un medidor de energía eléctrica.
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>\$1.646.382</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>\$1.646.382</b>	
UN MILLÓN SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE		
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial, elaborado el día 09 de febrero de 2024, por solicitud directa del Consorcio Ruta 43, mediante correo electrónico.		

35

Bogotá, D.C., 09 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





**ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS**

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.  
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS  
ACTA N° TCBG-5-003**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 09 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 ANDRES 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-5-003	\$135.589.645,00

**SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40**

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

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

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





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-5-003


COMITÉ DE AVALÚOS




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



**WILLIAM ANDRÉS CASTAÑEDA**  
Miembro Comité  
RAA AVAL- 102396394



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



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

37