



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20241610035781**

Bogotá D.C., **15 JUL. 2024**

Señores:

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE JOSE BERNARDO TORRES PRIETO (C.C. 2.710.579)**

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE MARIA DOLORES FONSECA DE TORRES (C.C. 20.560.127)**

Predio denominado "EL RESGUARDO"

Vereda Fusagasugá (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Vereda El Resguardo (Según Escritura Pública)

Municipio de Fusagasugá

Departamento de Cundinamarca

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

**ASUNTO:** Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No. 20241610033971 del 27 de junio de 2024. Predio **TCBG-4-087**.

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 27 de junio de 2024 expidió la Oferta Formal de Compra No. 20241610033971, por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un Predio denominado "EL RESGUARDO", del Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-290-00-02-00-00-0020-0196-0-00-00-0000**, Matricula Inmobiliaria No. **157-5230** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, ubicados en las siguientes abscisas: ÁREA REQUERIDA 1: 1.124,37 m<sup>2</sup> ubicado entre la Abscisa inicial K006+784,88 – Abscisa Final K000+119,32; ÁREA REQUERIDA 2: 96,85 m<sup>2</sup> ubicado entre la Abscisa inicial K006+741,26 – Abscisa Final K006+749,20; ÁREA REQUERIDA 3: 2.108,32 m<sup>2</sup> ubicado entre la Abscisa inicial K006+763,72 – Abscisa Final K000+115,56, cuyos titulares del derecho real de dominio son los señores JOSE BERNARDO TORRES PRIETO (C.C. 2.710.579) y MARIA DOLORES FONSECA DE TORRES (C.C. 20.560.127).

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20241610035781**

Que se envió la citación con radicado No. 20241610033981 de fecha 27 de junio de 2024, por medio de la empresa Servicios Postales Nacionales S.A. 4-72, el día 28 de junio de 2024 con guía No. RA48346981500 - 82400 así mismo se publicó el oficio, en las páginas Web de la Concesión Vía 40 Express y de la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI, con fecha de fijación 04 de julio de 2024 y desfijado el 10 de julio de 2024, con el fin de notificar a los señores HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE JOSE BERNARDO TORRES PRIETO (C.C. 2.710.579) y HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE MARIA DOLORES FONSECA DE TORRES (C.C. 20.560.127).

En dicho oficio se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal, así las cosas y transcurridos cinco (5) hábiles días siguientes al recibo de dicha comunicación sin que a la fecha se haya podido realizar la notificación personal al titular inscrito de dicho inmueble, y de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, se procede a realizar la notificación por aviso, que se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino conforme al artículo 69 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Ley 1437 de 2011 en concordancia con el artículo 13 de la ley 9 de 1989.

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

Atentamente,



**DIEGO ARROYO BAPTISTE**

Representante Legal Suplente

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[PREDIAL] ERNESTO MURILLO

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 20241610033971

Bogotá D.C., 27 JUN 2024

Señores:  
**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE JOSE BERNARDO TORRES PRIETO (C.C. 2.710.579)**  
**HEREDEROS DETERMINADOS ES INDETERMINADOS DE MARIA DOLORES FONSECA DE TORRES (C.C. 20.560.127)**  
Predio denominado "EL RESGUARDO"  
Vereda Fusagasugá (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)  
Vereda El Resguardo (Según Escritura Pública)  
Municipio de Fusagasugá  
Departamento de Cundinamarca

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

**ASUNTO:** Oficio por el cual se presenta la **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno y sus mejoras ubicados en las siguientes abscisas inicial: ÁREA REQUERIDA 1 Abscisa inicial: K006+784,88 – Abscisa final: K000+119,32; ÁREA REQUERIDA 2 Abscisa inicial: K006+741,26 - Abscisa final: K006+749,20; ÁREA REQUERIDA 3 Abscisa inicial: K006+763,72 – Abscisa final: K000+115,56; localizado en el margen izquierdo - Derecho del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT**, unidad Funcional 4, a segregarse del Predio denominado EL RESGUARDO, Vereda Fusagasugá (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) Vereda El Resguardo (Según Escritura Pública), Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-290-00-02-00-00-0020-0196-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-5230** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de FUSAGASUGA y Ficha Predial No. **TCBG-4-087**.

Respetados señores:

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 20241610033971

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

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere por motivos de utilidad pública y de conformidad al artículo 58 de la ley 388 de 1997, un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. TCBG-4-087, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado "EL RESGUARDO" (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), ubicado en la Vereda Fusagasugá (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Vereda El Resguardo (Según Escritura Pública) del Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-290-00-02-00-00-0020-0196-0-00-00-0000**, Matricula Inmobiliaria No. **157-5230** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de FUSAGASUGÁ. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **TRES MIL TRESCIENTOS VEINTINUEVE COMA CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (3329,54 M<sup>2</sup>)**, junto con sus construcciones, mejoras, cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.** el **29 de FEBRERO de 2024**, por la suma de: **DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES CIENTO VEINTIDOS MIL NOVENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 235.122.093,00)**. Correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones, mejoras, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	Ha	0.090110	\$ 1.770.000,000	\$ 159,494,700
TERRENO U.F.2	Ha	0.188699	\$ 200,092,000	\$ 37,757,160
TERRENO U.F.3	Ha	0.054145	\$ 200,092,000	\$ 10,833,981
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 209,085,841</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	m2	24.84	\$ 476,300	\$ 11,831,292
M2	m2	1.96	\$ 521,000	\$ 1,021,160
M3	m2	4.69	\$ 289,000	\$ 1,355,410
M4	m2	0.82	\$ 184,100	\$ 150,962
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 14,358,824</b>
<b>ESPECIES</b>				
Pastos naturales	m2	258.85	\$ 270	\$ 69,890
Vegetación nativa	m2	2609.24	\$ 2,800	\$ 7,305,872
Eucalipto (D= 0.10 - 0.20)	un	5	\$ 5,019	\$ 25,095
Nogal (D= 0.10 - 0.20 m)	un	2	\$ 44,983	\$ 89,966
Nogal (D= 0.20 - 0.40 m)	un	7	\$ 179,932	\$ 1,259,524
Nogal (D= 0.40 - 0.60 m)	un	2	\$ 359,864	\$ 719,728
Guamo (En producción)	un	3	\$ 33,980	\$ 101,940
Justarrázón (D= 0.10 - 0.20 m)	un	1	\$ 4,248	\$ 4,248
Cedro (D= 0.20 - 0.40 m)	un	1	\$ 140,758	\$ 140,758
Caracolí (D= 0.20 - 0.40 m)	un	1	\$ 74,120	\$ 74,120
Carpe (D= 0.20 - 0.40 m)	un	1	\$ 40,149	\$ 40,149
Eucalipto (D= 0.20 - 0.40 m)	un	2	\$ 40,149	\$ 80,298
Carbonero (D= 0.20 - 0.40 m)	un	2	\$ 74,120	\$ 148,240
Carbonero (D= 0.10 - 0.20 m)	un	2	\$ 18,530	\$ 37,060
Guadua (D= 0.10 - 0.20 m)	un	30	\$ 9,984	\$ 299,520
Café típico	un	210	\$ 10,862	\$ 2,281,020
<b>TOTAL ESPECIES</b>				<b>\$ 12,677,428</b>
<b>TOTAL AVALÚO</b>				<b>\$ 235,122,093</b>

**TOTAL AVALÚO: DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES CIENTO VEINTIDÓS MIL NOVENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$235.122.093,00).**



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20241610033971**

Adicionalmente, se reconoce la suma de **QUINCE MILLONES SETECIENTOS VEINTIDOS MIL NOVECIENTOS SESENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 15.722.960,00)**, que corresponde al valor de daño emergente (2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles), en aplicación del resarcimiento económico de que trata la Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, que será objeto de reconocimiento adicional. Así:

1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 15,722,960	Traslados
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 0	
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
5. Impuesto Predial	\$ 0	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
<b>DAÑO EMERGENTE</b>	<b>\$ 15,722,960</b>	
2. LUCRO CESANTE		
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0	
<b>LUCRO CESANTE</b>	<b>\$ 0</b>	
3. INDEMNIZACION		
<b>TOTAL INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$ 15,722,960</b>	
<b>TOTAL: QUINCE MILLONES SETECIENTOS VEINTIDOS MIL NOVECIENTOS SESENTA PESOS MONEDA CORRIENTE</b>		
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 29 de febrero de 2024, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante correo electrónico.		

Nos permitimos informarle que el Avalúo Comercial Corporativo mediante el cual se obtiene el valor de adquisición, se elaboró con fundamento en lo consagrado en el Decreto 422 de 2000, y en desarrollo de los métodos valuatorios previstos por la Resolución 620 de 2008, el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998, los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 del 26 de diciembre de 2014. El mismo, tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación del mismo, según lo dispuesto en el parágrafo 2° del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018.

Según el estudio de títulos elaborado por el concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, los titulares inscritos son los señores **JOSE BERNARDO TORRES PRIETO** y **MARIA DOLORES FONSECA DE TORRES**, quienes adquirieron el derecho real de dominio sobre el bien inmueble mediante Compraventa protocolizada mediante la Escritura Pública No. 514 del 14 de junio de 1956 otorgada en la Notaría de Fusagasugá, hoy Primera, registrada bajo la anotación 001 del folio de matrícula inmobiliaria No. 157-5230 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, sin embargo, de conformidad con los



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20241610033971**

registros civiles de defunción Indicativos seriales 9042249 y 03937679 expedidos por la registraduría Nacional del Estado Civil, se evidencia que los titulares no cuentan con capacidad para enajenar.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la ley 1882 de 2018, a partir de la notificación de la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual el(la)(los) propietario(a)(s) tendrá(n) un término de **quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad**, bien sea aceptándola o rechazándola, con ocasión de lo cual deberá manifestarlo al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse al número telefónico 3102550753 o a los correos electrónicos [correspondencia@consorcioruta40.com](mailto:correspondencia@consorcioruta40.com) y [dfagua@consorcioruta40.com](mailto:dfagua@consorcioruta40.com).

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

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

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

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

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

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20241610033971**

Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y no dará lugar a recursos en la vía gubernativa.

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

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-4-087, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el **29 de FEBRERO de 2024**, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,



**LAURENT CAVROIS**

Gerente General

**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 Oficina de Planeación del municipio de Fusagasugá.

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

 Agencia Nacional de Infraestructura		<b>SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN</b>		<b>CÓDIGO</b>	GCSP-F-185	
		<b>PROCESO</b>	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		<b>VERSIÓN</b>	001
		<b>FORMATO</b>	FICHA PREDIAL		<b>FECHA</b>	18/02/2015

<b>PROYECTO DE CONCESIÓN</b>	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	<b>UNIDAD FUNCIONAL</b>	4
<b>CONTRATO No.:</b>	APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016	<b>SECTOR O TRAMO</b>	JAIBANÁ - CUCCHARAL
<b>PREDIO No.:</b>	TCBG-4-087	<b>MARGEN</b>	Izq-Der
<b>ABSC. INICIAL</b>	VER ANEXO DE ABSISAS	<b>LONGITUD EFECTIVA</b>	373,74
<b>ABSC. FINAL</b>	VER ANEXO DE ABSISAS		

<b>NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO</b>	JOSE BERNARDO TORRES PRIETO Y OTRA	<b>CEDULA</b>	2.710.579	<b>MATRICULA INMOBILIARIA</b>	157-5230
		<b>DIRECCION / EMAIL</b>	3115809692 / 3206283236	<b>CEDULA CATASTRAL</b>	252900002000000200196000000000
		<b>DIRECCION DEL PREDIO</b>	EL RESGUARDO PTE		

<b>VEREDA/BARRIO:</b>	RESGUARDO	<b>CLASIFICACION DEL SUELO</b>	RURAL	<b>LINDEROS</b>	<b>LONGITUD</b>	<b>COLINDANTES</b>
<b>MUNICIPIO:</b>	FUSAGASUGÁ		MIXTA	<b>NORTE</b>	-	VER ANEXO DE LINDEROS
<b>DPTO:</b>	CUNDINAMARCA	<b>ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO</b>	Mixta	<b>SUR</b>	-	VER ANEXO DE LINDEROS
<b>Predio requerido para:</b>	TERCER CARRIL	<b>TOPOGRAFIA</b>		<b>ORIENTE</b>	-	VER ANEXO DE LINDEROS
				<b>OCIDENTE</b>	-	VER ANEXO DE LINDEROS

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Pastos naturales	258,85		m2
Vegetación nativa	2609,24		m2
Eucalipto (D= 0.10 - 0.20)	5		Un
Nogal (D= 0.10 - 0.20 m)	2		Un
Nogal (D= 0.20 - 0.40 m)	7		Un
Nogal (D= 0.40 - 0.60 m)	2		Un
Guamo (En producción)	3		Un
Justarrazón (D= 0.10 - 0.20 m)	1		Un
Cedro (D= 0.20 - 0.40 m)	1		Un
Caracolí (D= 0.20 - 0.40 m)	1		Un
Carpe (D= 0.20 - 0.40 m)	1		Un
Eucalipto (D= 0.20 - 0.40 m)	2		Un
Carbonero (D= 0.20 - 0.40 m)	2		Un
Carbonero (D= 0.10 - 0.20 m)	2		Un
Guadua (D= 0.10 - 0.20 m)	30		Un
Café típico	210		Un

**FECHA DE ELABORACIÓN:** 24/11/2023  
**Elaboró:** JUAN CAMILO ESPINOSA BUENAVENTURA  
 M.P. 091036-0504055 CND

**Revisó y Aprobó:**  
 Arq. MARIO ANDRÉS BASTIDAS GUACAS  
 A137232017-1085268451 CPNAA

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
	N/A		
<b>TOTAL AREA CONSTRUIDA</b>		0	m2
ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
1	<b>M1: Enramada</b> con estructura de 2.70 m de altura en postes en maderas anclados al suelo y estructura en madera amarrada con alambre que soporta la cubierta en teja metálica, encerrada parcialmente por muros en eterboard pintados y con una longitud de 10.40 m y piso en placa de concreto alisado de 0.25 m de espesor cubierto por una capa de mineral plástico, la enramada cuenta con red de distribución eléctrica.	24,84	m2
2	<b>M2: Zona dura</b> en concreto pintado y pulido que sirve de escalera de acceso a M1 de un paso de 0.40 m contrapaso de 0.25 m.	1,96	m2

**SI/NO**

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público? No

Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001? No

Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial? No

Aplica Informe de análisis de Área Remanente? No

De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse? N/A

<b>AREA TOTAL TERRENO</b>	50014,20	m <sup>2</sup>
<b>AREA REQUERIDA</b>	3329,54	m <sup>2</sup>
<b>AREA REMANENTE</b>	0,00	m <sup>2</sup>
<b>AREA SOBRANTE</b>	46684,66	m <sup>2</sup>
<b>AREA TOTAL REQUERIDA</b>	3329,54	m <sup>2</sup>

**OBSERVACIONES:**

- El área total del predio es tomada de la Escritura pública 665 del 16 de mayo de 2012 de la notaría Única de Silvania. Se aclara que las distancias de los linderos de la parte restante del predio objeto de estudio una vez descontada el área adquirida por la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI por un área de 3905.80 m<sup>2</sup>, no fueron especificadas, así que una vez determinado y ajustado el polígono CABG-2-1-R-119 de la tira CABG, la topografía levantada por el proyecto, la investigación de campo y la verificación técnica de los polígonos colindantes con la gestión ya aprobada, se procedió a alinear la parte restante.
- La dirección del predio es tomada del certificado catastral emitido por MUNICIPIO DE FUSAGASUGA GESTOR CATASTRAL MULTIPROPOSITO.
- De conformidad con el Acuerdo 100-02.01-10 de fecha 18 de octubre de 2023 "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN GENERAL Y AJUSTE DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ - CUNDINAMARCA" y su cartografía adjunta, el área requerida del predio se encuentra en una clasificación del suelo RURAL en la vereda RESGUARDO del municipio de FUSAGASUGÁ (CUNDINAMARCA).
- La longitud efectiva plasmada en la ficha predial corresponde a la calculada en el anexo de abscisas.
- La información consignada en el campo dirección/email corresponde el señor FERNANDO TORRES y CECILIA TORRES hijos de los propietarios del predio.
- La topografía del predio es MIXTA, 70% plano y el 30 % ondulado.
- Al lado de la enramada (M1) se encuentra un tubo de acero de 0,40 m de diámetro que sostiene un letrero publicitario metálico de 1.10 m x 1.50 m x 3.10 m de alto, el cual será objeto de traslado.
- La enramada (M1) soporta una estructura en tubos de acero que a su vez sostiene un letrero publicitario metálico anclado y amarrado a palos de bambú, de 2.00 m de alto x 5.60 m de ancho, el cual será objeto de traslado.

 <b>Agencia Nacional de Infraestructura</b>		<b>SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN</b>		<b>CÓDIGO</b>	GCSF-F-185
		<b>PROCESO</b>	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	<b>VERSIÓN</b>	001
		<b>FORMATO</b>	FICHA PREDIAL	<b>FECHA</b>	18/02/2015

<b>PROYECTO DE CONCESIÓN</b>	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	<b>UNIDAD FUNCIONAL</b>	4
<b>CONTRATO No.:</b>	APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016	<b>SECTOR O TRAMO</b>	JAIBANÁ - CUCHARAL
<b>PREDIO No.</b>	TCBG-4-087	<b>MARGEN</b>	Izq-Der
<b>ABSC. INICIAL</b>	VER ANEXO DE ABCISAS	<b>LONGITUD EFECTIVA</b>	373,74
<b>ABSC. FINAL</b>	VER ANEXO DE ABCISAS		

<b>NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO</b>	JOSE BERNARDO TORRES PRIETO Y OTRA	<b>CEDULA</b>	2.710.579	<b>MATRICULA INMOBILIARIA</b>	157-5230
		<b>DIRECCION / EMAIL</b>	<a href="mailto:3115809692@3206283236">3115809692/ 3206283236</a>	<b>CEDULA CATASTRAL</b>	25290000200000020019600000000
		<b>DIRECCION DEL PREDIO</b>	EL RESGUARDO PTE		

<b>VEREDA/BARRIO:</b>	RESGUARDO	<b>CLASIFICACION DEL SUELO</b>	RURAL	<b>LINDEROS</b>	<b>LONGITUD</b>	<b>COLINDANTES</b>
<b>MUNICIPIO:</b>	FUSAGASUGÁ	<b>ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO</b>	MIXTA	<b>NORTE</b>	-	VER ANEXO DE LINDEROS
<b>DPTO:</b>	CUNDINAMARCA	<b>TOPOGRAFIA</b>	Mixta	<b>SUR</b>	-	VER ANEXO DE LINDEROS
<b>Predio requerido para:</b>	TERCER CARRIL			<b>ORIENTE</b>	-	VER ANEXO DE LINDEROS
				<b>OCIDENTE</b>	-	VER ANEXO DE LINDEROS

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN				
					TOTAL AREA CONSTRUIDA	0	m2
				<b>ITEM</b>	<b>DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>		
				3	M3: Enramada con estructura en perfiles metálicos y tubos de acero de soporte de 2" anclados al piso, que soportan una cubierta en teja de zinc metálica adosada a la cubierta de la enramada contigua, se encuentra sobre piso en tierra y pasto. La estructura esta adosada a la enramada contigua pero los tubos de soporte y la cubierta son independientes.	4,69	m2
				4	M4: Zona dura en concreto de 0.08 m de grosor .	0,82	m2

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?	No
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	No
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	No
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?	No
De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?	N/A

<b>FECHA DE ELABORACIÓN:</b>	24/11/2023
<b>Elaboró:</b> JUAN CAMILO ESPINOSA BUENAVENTURA M.P. 091036-0504055 CND	
<b>Revisó y Aprobó:</b> Arq. MARIO ANDRÉS BASTIDAS GUACAS A137232017-1085268451 CPNAA	

<b>AREA TOTAL TERRENO</b>	50014,20	m <sup>2</sup>
<b>AREA REQUERIDA</b>	3329,54	m <sup>2</sup>
<b>AREA REMANENTE</b>	0,00	m <sup>2</sup>
<b>AREA SOBRANTE</b>	46684,66	m <sup>2</sup>
<b>AREA TOTAL REQUERIDA</b>	<b>3329,54</b>	m <sup>2</sup>

<b>OBSERVACIONES:</b>
9. Dentro del área requerida no se encuentran acometidas de servicios públicos, que requieran traslado.
10. La construcciones anexas M1 y M2 se encuentran parcial y totalmente delimitadas fuera del área requerida, se incluyen en el inventario predial en su totalidad ya que al afectarse de manera parcial M1 perdería estabilidad por su estructura y por tanto, M2 perdería funcionalidad.
11. En los linderos frontales a la vía Bogotá - Girardot del área requerida del predio hay cercas parciales en postes de concreto Y/o madera separados cada 3 m aproximadamente de 1,50 m de alto con 3 o 4 hilos de alambre de púas, los cuales serán objeto de reposición.
12. Dentro del área requerida 1 se encuentra una estructura para un letrero publicitario, con estructura en cercha metálica de 5,80 m de largo por 6.50 m de altura aproximadamente, la cual será objeto de traslado.
13. Las actividades económicas que se presentan en el predio son Agrícola y Comercial, sin embargo, el requerimiento NO afecta la continuidad de las mismas.
14. Dentro del área requerida del predio se evidencia especies de café típico sembradas de forma aleatoria, separadas entre 1 y 2 metros aproximadamente, sembradas hace 4 años aproximadamente y se recoge su cosecha 2 veces en el año.
15. Dentro del área requerida No. 1 se evidencia un poste de energía el cual se corrobora que es de la red publica.

 Agencia Nacional de Infraestructura		<b>SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN</b>		<b>CÓDIGO</b>	GCSP-F-185
		<b>PROCESO</b>	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	<b>VERSIÓN</b>	001
		<b>FORMATO</b>	FICHA PREDIAL	<b>FECHA</b>	18/02/2015

<b>PROYECTO DE CONCESIÓN</b>	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	<b>UNIDAD FUNCIONAL</b>	4
<b>CONTRATO No.:</b>	APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016	<b>SECTOR O TRAMO</b>	JAIBANÁ - CUCARAL
<b>PREDIO No.</b>	TCBG-4-087	<b>MARGEN</b>	Izq-Der
<b>ABSC. INICIAL</b>	VER ANEXO DE ABSICISAS	<b>LONGITUD EFECTIVA</b>	373,74
<b>ABSC. FINAL</b>	VER ANEXO DE ABSICISAS		

<b>NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO</b>	JOSE BERNARDO TORRES PRIETO Y OTRA	<b>CEDULA</b>	2.710.579	<b>MATRICULA INMOBILIARIA</b>	157-5230
		<b>DIRECCION / EMAIL</b>	3115809692/ 3206283236	<b>CEDULA CATASTRAL</b>	252900002000000200196000000000
		<b>DIRECCION DEL PREDIO</b>	EL RESGUARDO PTE		

<b>VEREDA/BARRIO:</b>	RESGUARDO	<b>CLASIFICACION DEL SUELO</b>	RURAL	<b>LINDEROS</b>	<b>LONGITUD</b>	<b>COLINDANTES</b>
<b>MUNICIPIO:</b>	FUSAGASUGÁ		MIXTA	<b>NORTE</b>	-	VER ANEXO DE LINDEROS
<b>DPTO:</b>	CUNDINAMARCA	<b>ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO</b>	Mixta	<b>SUR</b>	-	VER ANEXO DE LINDEROS
<b>Predio requerido para:</b>	TERCER CARRIL	<b>TOPOGRAFIA</b>		<b>ORIENTE</b>	-	VER ANEXO DE LINDEROS
				<b>OCCIDENTE</b>	-	VER ANEXO DE LINDEROS

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
	N/A		
	<b>TOTAL AREA CONSTRUIDA</b>	0	m2

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?	SI/NO
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	No
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	No
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?	No
De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?	N/A

**FECHA DE ELABORACIÓN:** 24/11/2023

**Elaboró:** JUAN CAMILO ESPINOSA BUENAVENTURA  
M.P. 091036-0504055 CND

**Revisó y Aprobó:**  
Arq. MARIO ANDRÉS BASTIDAS GUACAS  
A137232017-1085268451 CPNAA

<b>AREA TOTAL TERRENO</b>	50014,20	m <sup>2</sup>
<b>AREA REQUERIDA</b>	3329,54	m <sup>2</sup>
<b>AREA REMANENTE</b>	0,00	m <sup>2</sup>
<b>AREA SOBRANTE</b>	46684,66	m <sup>2</sup>
<b>AREA TOTAL REQUERIDA</b>	3329,54	m <sup>2</sup>

**OBSERVACIONES:**

16. De conformidad con el Acuerdo 029 Del año 2001, mediante el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Fusagasugá; Sección 2, Artículo 315, Numeral 2. "Se establecen franjas de suelo de por lo menos 100 metros a la redonda medidos a partir de la periferia de nacimiento y no inferior a 30 metros de ancho a lado y lado de del cauce natural o de la ronda hidráulica, siendo estas demarcadas en sentido paralelo al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no y alrededor de lagos, lagunas, ciénagas, pantanos, embalses y humedales en general". Por tal motivo dentro del área requerida existen 541.45 m<sup>2</sup> en zona de Protección a causa de la Quebrada Sabaneta.

17. Del total del área requerida 1, 192.24 m<sup>2</sup> corresponden a pastos naturales, 16.09 m<sup>2</sup> a construcciones anexas, 240.39 m<sup>2</sup> a un área sin cobertura y 1659.61 m<sup>2</sup> a vegetación nativa. Del total del área requerida 2, 96.85 m<sup>2</sup> le corresponden a la cobertura de vegetación nativa y especies. Del total del área requerida 3, 244.04 m<sup>2</sup> corresponden a pastos naturales, 5.51 m<sup>2</sup> a construcciones anexas, 177.68 m<sup>2</sup> a un área sin cobertura y 697.13 m<sup>2</sup> a vegetación nativa.

18. Los titulares de derecho de dominio del predio objeto de estudio, son la señora DOLORES FONSECA DE TORRES, quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía No. 20.560.127, y el señor JOSÉ BERNARDO TORRES PRIETO, quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía No. 2.710.579, quienes se encuentran fallecidos como lo acreditan los Registros Civiles de Defunción con Indicativos Serial 03937679 y 9042249 emitidos por la Notaría Segunda de Fusagasugá y Registraduría de Fusagasugá, respectivamente.

19. En la anotación No. 11 del FMI 157-5230 se registra una compraventa parcial de un área de 3905.80m<sup>2</sup> a favor de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI, mediante Escritura Pública 665 del 16 de mayo del año 2012 de la Notaría Única de Silvania, por tal motivo, se dio apertura al FMI 157-117984. Dicha compraventa se encuentra identificada internamente como TCBG-4-087-1 y es objeto de requerimiento para la ejecución del proyecto Ampliación a Tercer Carril de la Vía Bogotá - Girardot.

 Agencia Nacional de Infraestructura		<b>SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN</b>		<b>CÓDIGO</b>	GCSP-F-185	
		<b>PROCESO</b>	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		<b>VERSIÓN</b>	001
		<b>FORMATO</b>	FICHA PREDIAL		<b>FECHA</b>	18/02/2015

<b>PROYECTO DE CONCESIÓN</b>	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	<b>UNIDAD FUNCIONAL</b>	4
<b>CONTRATO No.:</b>	APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016	<b>SECTOR O TRAMO</b>	JAIBANÁ - CUCARAL
<b>PREDIO No.</b>	TCBG-4-087	<b>MARGEN LONGITUD EFECTIVA</b>	Izq-Der 373,74
<b>ABSC. INICIAL</b>	VER ANEXO DE ABCISAS		
<b>ABSC. FINAL</b>	VER ANEXO DE ABCISAS		

<b>NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO</b>	JOSE BERNARDO TORRES PRIETO Y OTRA	<b>CEDULA DIRECCION / EMAIL</b>	2.710.579 <a href="mailto:3115809692/3206283236">3115809692/3206283236</a>	<b>MATRICULA INMOBILIARIA</b>	157-5230
		<b>DIRECCION DEL PREDIO</b>	EL RESGUARDO PTE	<b>CEDULA CATASTRAL</b>	2529000020000020019600000000

<b>VEREDA/BARRIO:</b>	RESGUARDO	<b>CLASIFICACION DEL SUELO</b>	RURAL	<b>LINDEROS</b>	<b>LONGITUD</b>	<b>COLINDANTES</b>
<b>MUNICIPIO:</b>	FUSAGASUGÁ	<b>ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO</b>	MIXTA	<b>NORTE</b>	-	VER ANEXO DE LINDEROS
<b>DPTO:</b>	CUNDINAMARCA	<b>TOPOGRAFIA</b>	Mixta	<b>SUR</b>	-	VER ANEXO DE LINDEROS
<b>Predio requerido para:</b>	TERCER CARRIL			<b>ORIENTE</b>	-	VER ANEXO DE LINDEROS
				<b>OCIDENTE</b>	-	VER ANEXO DE LINDEROS

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
	N/A	0	m2
	TOTAL AREA CONSTRUIDA		
	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?	SI/NO
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	No
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	No
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?	No
De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?	N/A

**FECHA DE ELABORACIÓN:** 24/11/2023

**Elaboró:** JUAN CAMILO ESPINOSA BUENAVENTURA  
M.P. 091036-0504055 CND

**Revisó y Aprobó:**  
Arq. MARIO ANDRÉS BASTIDAS GUACAS  
A137232017-1085268451 CPNAA

<b>AREA TOTAL TERRENO</b>	50014,20	m <sup>2</sup>
<b>AREA REQUERIDA</b>	3329,54	m <sup>2</sup>
<b>AREA REMANENTE</b>	0,00	m <sup>2</sup>
<b>AREA SOBRANTE</b>	46684,66	m <sup>2</sup>
<b>AREA TOTAL REQUERIDA</b>	<b>3329,54</b>	m <sup>2</sup>

**OBSERVACIONES:**

20. En la anotación No. 3 del FMI 157-5230 se registra una permuta parcial del señor JOSE BERNARDO TORRES PRIETO Y OTRA a favor del señor DELFIN ANZOLA CIFUENTES mediante Escritura Pública 1636 del 4 de octubre del año 1973 de la Notaría Primera de Fusagasugá, por tanto, se da apertura al FMI 157-62082. Sin embargo, al leer el documento es preciso aclarar que el acto registrado y/o celebración del contrato corresponde a PERMUTA SOBRE CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES RECIPROCAS PARA SUS RESPECTIVOS PREDIOS. En el Parágrafo Tercero, literales A y B de la mencionada Escritura Pública, se especifica en resumen, lo siguiente: A) Derecho de una servidumbre la cual consiste en poder pasar por entre el inmueble EL CARIBE, una toma o acequia para conducción de aguas para beneficiar el predio EL RESGUARDO, se especifica el trazado y sus respectivas medidas. B) Que a cambio de la servidumbre de acueducto los propietarios del predio objeto de estudio transfieren a título de permuta el derecho de propiedad sobre una faja o zona de terreno que hace parte del terreno del predio EL RESGUARDO, con destino a la construcción de una carretera, ramal para beneficio del predio EL CARIBE, se especifican linderos y sus respectivas medidas. Los hijos de los propietarios del predio manifiestan que la servidumbre de acueducto no se encuentra afectada por el área de requerimiento, adicionalmente, en la visita de campo no se evidenció a simple vista la existencia de alguna red de conducción de aguas por parte de esta servidumbre.

21. En la anotación No. 4 del FMI 157-5230 se registra una permuta parcial del señor JOSE BERNARDO TORRES PRIETO Y OTRA a favor del señor LUIS ARMANDO RUIZ BALEN Y OTRA mediante Escritura Pública 1630 del 3 de octubre del año 1973 de la Notaría Primera de Fusagasugá, por tanto, se da apertura al FMI 157-62080. Sin embargo, al leer el documento es preciso aclarar que el acto registrado y/o celebración del contrato corresponde a PERMUTA SOBRE SERVIDUMBRES. En el Parágrafo Tercero, literales A y B de la mencionada Escritura Pública, se especifica en resumen, lo siguiente:

 <b>Agencia Nacional de Infraestructura</b>		<b>SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN</b>		<b>CÓDIGO</b>	GCSP-F-185
		<b>PROCESO</b>	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	<b>VERSIÓN</b>	001
		<b>FORMATO</b>	FICHA PREDIAL	<b>FECHA</b>	18/02/2015

<b>PROYECTO DE CONCESIÓN</b>	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	<b>UNIDAD FUNCIONAL</b>	4
<b>CONTRATO No.:</b>	APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016	<b>SECTOR O TRAMO</b>	JAIBANÁ - CUCHARAL
<b>PREDIO No.</b>	TCBG-4-087	<b>MARGEN LONGITUD EFECTIVA</b>	lq-Der 373,74
<b>ABSC. INICIAL</b>	VER ANEXO DE ABCISAS		
<b>ABSC. FINAL</b>	VER ANEXO DE ABCISAS		

<b>NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO</b>	JOSE BERNARDO TORRES PRIETO Y OTRA	<b>CEDULA</b>	2.710.579	<b>MATRICULA INMOBILIARIA</b>	157-5230
		<b>DIRECCION / EMAIL</b>	<a href="mailto:3115809692@3206283236">3115809692/ 3206283236</a>	<b>CEDULA CATASTRAL</b>	252900002000000200196000000000
		<b>DIRECCION DEL PREDIO</b>	EL RESGUARDO PTE		

<b>VEREDA/BARRIO:</b>	RESGUARDO	<b>CLASIFICACION DEL SUELO</b>	RURAL	<b>LINDEROS NORTE</b>	LONGITUD	COLINDANTES
<b>MUNICIPIO:</b>	FUSAGASUGÁ		MIXTA		SUR	-
<b>DPTO:</b>	CUNDINAMARCA	<b>ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO</b>	Mixta	<b>ORIENTE</b>	-	VER ANEXO DE LINDEROS
<b>Predio requerido para:</b>	TERCER CARRIL	<b>TOPOGRAFIA</b>		<b>OCIDENTE</b>	-	VER ANEXO DE LINDEROS

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN				
				N/A	TOTAL AREA CONSTRUIDA	0	m2

<b>FECHA DE ELABORACIÓN:</b>	24/11/2023	<b>AREA TOTAL TERRENO</b>	50014,20	m <sup>2</sup>
<b>Elaboró:</b>	JUAN CAMILO ESPINOSA BUENAVENTURA M.P. 091036-0504055 CND	<b>AREA REQUERIDA</b>	3329,54	m <sup>2</sup>
<b>Revisó y Aprobó:</b>	Arq. MARIO ANDRÉS BASTIDAS GUACAS A137232017-1085268451 CPNAA	<b>AREA REMANENTE</b>	0,00	m <sup>2</sup>
		<b>AREA SOBRANTE</b>	46684,66	m <sup>2</sup>
		<b>AREA TOTAL REQUERIDA</b>	3329,54	m <sup>2</sup>

<b>OBSERVACIONES:</b>
A) Ceden y transfieren a perpetuidad y a título de permuta, servidumbre para aguas consistente en el derecho de poder pasar entre el inmueble EL HOYO o EL HOYITO una toma o acequia para conducción de aguas tomándolas de la quebrada La Parroquia o de Fusagasugá, aguas que están destinadas a beneficiar en forma directa el predio EL RESGUARDO, se especifica el trazado y sus respectivas medidas. B) Que a cambio de la servidumbre de acueducto los propietarios del predio objeto de estudio transfieren a título de permuta el derecho de propiedad sobre una faja o zona de terreno que hace parte del terreno del predio EL RESGUARDO, con destino a la construcción de Vía Carretable que haga conexión a la Autopista Bogotá - Girardot para beneficio del predio EL HOYO o EL HOYITO, se especifican linderos y sus respectivas medidas. Los hijos de los propietarios del predio manifiestan que la servidumbre de acueducto no se encuentra afectada por el área de requerimiento, adicionalmente, en la visita de campo no se evidenció a simple vista la existencia de alguna red de conducción de aguas por parte de esta servidumbre.
22. La servidumbre de paso y/o carretera fue afectada por el anterior proyecto CABG, mediante compraventa identificada internamente como TCBG-4-087-1 (Lote No 2 Derecho), predio que es objeto de requerimiento para el proyecto Ampliación a Tercer Carril de la Vía Bogotá - Girardot. Sin embargo, es pertinente aclarar que con el diseño actualmente aprobado, el área restante de la servidumbre, posterior a la compraventa ANI, no es objeto de requerimiento por parte del proyecto, es decir, no se encuentra afectada. Adicionalmente, de conformidad con los linderos especificados en los títulos de propiedad y lo evidenciado en campo, la zona de terreno cedida mediante permuta para la constitución de servidumbre de paso que corresponde a una sola, fue vendida dos veces, la primera al propietario del predio EL CARIBE y la segunda a los propietarios del predio EL HOYO o EL HOYITO, lo cual, genera impacto en la determinación de cabida total del predio una vez se realice el respectivo desenglobe de la compraventa ANI ya realizada.
23. De acuerdo con la visita y verificación realizada al predio para el presente insumo, se constata que sus condiciones físicas han cambiado con relación a las del insumo anterior de fecha 28/10/2022, esto debido a que el predio cuenta con un Permiso de intervención voluntaria (PIV), lo que genera que el predio este dispuesto a las obras del proyecto, por lo que para conservar las condiciones primigenias de la negociación, se conserva parcialmente el mismo Registro Fotográfico del Insumo anterior aprobado por la Interventoría.

<b>UNIDAD FUNCIONAL:</b>	4
<b>PREDIO No. :</b>	TCBG-4-087
<b>NOMBRE PROPIETARIO:</b>	JOSE BERNARDO TORRES PRIETO Y OTRA
<b>DIRECCION PREDIO:</b>	EL RESGUARDO PTE

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UN
	N/A		

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UN
1	M1: Enramada con estructura de 2.70 m de altura en postes en madera anclados al suelo y estructura en madera amarrada con alambre que soporta la cubierta en teja metálica, encerrada parcialmente por muros en eterboard pintados y con una longitud de 10.40 m y piso en placa de concreto alisado de 0.25 m de espesor cubierto por una capa de mineral plástico, la enramada cuenta con red de distribución eléctrica.	24,84	m2
2	M2: Zona dura en concreto pintado y pulido que sirve de escalera de acceso a M1 de un paso de 0.40 m contrapaso de 0.25 m.	1,96	m2
3	M3: Enramada con estructura en perfiles metálicos y tubos de acero de soporte de 2" anclados al piso, que soportan una cubierta en teja de zinc metálica adosada a la cubierta de la enramada contigua, se encuentra sobre piso en tierra y pasto. La estructura esta adosada a la enramada contigua pero los tubos de soporte y la cubierta son independientes.	4,69	m2
4	M4: Zona dura en concreto de 0.08 m de grosor .	0,82	m2

No.	DESCRIPCION CULTIVOS Y ESPECIES	CANTIDAD	UN
1	Pastos naturales	258,85	m2
2	Vegetación nativa	2609,24	m2
3	Eucalipto (D= 0.10 - 0.20)	5	Un
4	Nogal (D= 0.10 - 0.20 m)	2	Un
5	Nogal (D= 0.20 - 0.40 m)	7	Un
6	Nogal (D= 0.40 - 0.60 m)	2	Un
7	Guamo (En producción)	3	Un
8	Justarrazón (D= 0.10 - 0.20 m)	1	Un
9	Cedro (D= 0.20 - 0.40 m)	1	Un
10	Caracolí (D= 0.20 - 0.40 m)	1	Un
11	Carpe (D= 0.20 - 0.40 m)	1	Un
12	Eucalipto (D= 0.20 - 0.40 m)	2	Un
13	Carbonero (D= 0.20 - 0.40 m)	2	Un
14	Carbonero (D= 0.10 - 0.20 m)	2	Un
15	Guadua (D= 0.10 - 0.20 m)	30	Un
16	Café típico	210	Un

**JUAN CAMILO ESPINOSA BUENAVENTURA**  
 M.P. 091036-0504055 CND  
**REPRESENTANTE DEL CONCESIONARIO**

**PROYECTO**AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA  
BOGOTÁ - GIRARDOT**FICHA PREDIAL**

TCBG-4-087

ANEXO FICHA PREDIAL: ABSCISAS

Eje de Abscisado	Abscisa Inicial	Abscisa Final	Longitud Efectiva
AREA REQUERIDA 1 / IZQUIERDO	K006+784,88	K006+848,04	63,16
AREA REQUERIDA 1 / IZQUIERDO	K000+000,00	K000+119,32	119,32
AREA REQUERIDA 2 / DERECHO	K006+741,50	K006+749,20	7,70
AREA REQUERIDA 3 / DERECHO	K006+763,72	K006+831,72	68,00
AREA REQUERIDA 3 / DERECHO	K000+000,00	K000+115,56	115,56
<b>Longitud Efectiva Total</b>			<b>373,74</b>

ELABORÓ	OBSERVACIONES
 JUAN CAMILO ESPINOSA BUENAVENTURA M.P 091036-0504055 CND	
<b>FECHA DE ELABORACIÓN:</b>	24/11/2023



## PROYECTO

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA  
BOGOTÁ - GIRARDOT

## FICHA PREDIAL

TCBG-4-087

## ANEXO FICHA PREDIAL: ÁREAS Y LINDEROS

## DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 1

ÁREA REQUERIDA 1 1.124,37 m <sup>2</sup>  ABSCISA INICIAL K006+784,88 ABSCISA FINAL K000+119,32	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
	NORTE:	JOSE ALEJANDRO MARQUEZ GRANADOS - DRENAJE SENCILLO AL MEDIO (MJ 1-4)	17,18 m
	ORIENTE:	VÍA BOGOTÁ - GIRARDOT (MJ 4-15)	184,96 m
	SUR:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI (MJ 15-16)	11,37 m
	OCCIDENTE:	JOSE BERNARDO TORRES PRIETO Y OTRA (MJ 16-1)	197,05 m

## DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 2

ÁREA REQUERIDA 2 96,85 m <sup>2</sup>  ABSCISA INICIAL K006+741,26 ABSCISA FINAL K006+749,20	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
	NORTE:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI (MJ 34-35)	5,64 m
	ORIENTE:	JOSE BERNARDO TORRES PRIETO Y OTRA (MJ 35-38)	14,98 m
	SUR:	QUEBRADA SABANETA (MJ 38-39)	11,48 m
	OCCIDENTE:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI (MJ 39-34)	7,84 m

## DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 3

ÁREA REQUERIDA 3 2.108,32 m <sup>2</sup>  ABSCISA INICIAL K006+763,72 ABSCISA FINAL K000+115,56	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
	NORTE:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI ( MJ 41-42)	6,56 m
	ORIENTE:	JOSE BERNARDO TORRES PRIETO Y OTRA (MJ 42-55)	183,10 m
	SUR:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI (MJ 55-58)	19,93 m
	OCCIDENTE:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI (MJ 58-41)	181,33 m

## ELABORÓ

  
JUAN CAMILO ESPINOSA BUENAVENTURA  
M.P 091036-0504055 CND

FECHA DE ELABORACIÓN:

24/11/2023

## OBSERVACIONES



PROYECTO

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

FICHA PREDIAL

TCBG-4-087

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
4 Ha. 1000,00 m <sup>2</sup>	50.014,20 m <sup>2</sup>	<p>Según la tradición a 20 años y de conformidad con la Escritura Pública 665 del 16 de mayo de 2012 de la notaria única de Sylvania el área del predio es de 50014.20 m<sup>2</sup>.</p> <p>En el ítem de cabida y linderos del Folio de Matrícula Inmobiliaria 157-5230, se especifica una cabida de 10 1/2 Fanegadas, es decir, 67200 m<sup>2</sup>, sin embargo, en la anotación No. 12 se declara el área restante del predio en estudio posterior a la Compraventa ANI, correspondiente a 50014.20 m<sup>2</sup>.</p>
ELABORÓ		<p>De acuerdo a lo consignado en el certificado catastral del predio, el área del inmueble es de 41000.00 m<sup>2</sup>. La diferencia de áreas entre el certificado catastral y Escritura Pública 665 del 16 de mayo de 2012 de la notaria única de Sylvania es de 9014,20 m<sup>2</sup>.</p> <p>La diferencia de áreas entre el certificado catastral y el folio de matrícula inmobiliaria es de 9014.20 m<sup>2</sup>.</p> <p>Teniendo en cuenta la diferencia existente entre las áreas de terreno señaladas en los títulos traslaticios del predio, el certificado catastral y el folio de matrícula inmobiliaria; se recomienda al propietario, de ser necesario hacer la respectiva solicitud de actualización del área del predio en las bases de datos geográficas y alfanuméricas del MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ GESTOR CATASTRAL MULTIPROPOSITO de conformidad con la tradición jurídica del predio.</p>
JUAN CAMILO ESPINOSA BUENAVENTURA M.P 091036-0504055 CND		
FECHA DE ELABORACIÓN:		24/11/2023



AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

CÓDIGO

C40-0001-A0

CONCEPTO TÉCNICO PREDIAL

FECHA:

24/05/2018

Página 1 de 1

## INFORME CAMBIO DE FICHA PREDIAL

CONTRATO No.:	APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016
---------------	--------------------------------------

ID INTERNO DEL PREDIO	TCBG-4-087
NOMBRE PREDIO	EL RESGUARDO PTE
PROPIETARIO (S)	JOSE BERNARDO TORRES PRIETO Y OTRA
CEDULA CATASTRAL	252900002000000200196000000000
MATRICULA INMOBILIARIA	157-5230
DEPARTAMENTO	CUNDINAMARCA
MUNICIPIO	FUSAGASUGÁ
VEREDA	EL RESGUARDO

## Trazabilidad:

Fecha de elaboración de FICHA PREDIAL (Anterior)
Fecha de aprobación de FICHA PREDIAL (Anterior)

28-oct.-22
13-sep.-23

Predio Ofertado:

NO

Oficio No.	N/A
Fecha del oficio:	N/A

## Razones del Cambio en los Insumos:

De conformidad con el Apéndice Técnico 7, Capítulo IV, numeral 8.3, literal (ii), consecutivo (4), a continuación se consignan las razones que dan lugar al cambio en los insumos prediales aprobados en la fecha arriba relacionada.

## •Ajuste al Plan de Ordenamiento Territorial - POT

¿Motivo?

1) La Administración Municipal de Fusagasugá - Cundinamarca adoptó el Ajuste al Plan de Ordenamiento Territorial mediante el Acuerdo No. 100-02.01-10 de fecha 18 de octubre de 2023.

NOTA: En las razones que dan lugar al cambio de los insumos prediales aprobados se encuentran contenidos los ajustes que correspondan o que apliquen de conformidad con el Apéndice Técnico 7, Capítulo IV, numeral 8.3, literal (a): "Será obligación del Concesionario elaborar las Fichas Prediales, verificando que la información contenida en éstas corresponda con la realidad actualizada de cada inmueble, para lo cual deberá adelantar la revisión, actualización y validación de la información técnica, física, socio-económica y jurídica de todas y cada una de las fichas prediales de los Predios requeridos para la ejecución del proyecto (...)"

El presente documento ha sido elaborado a solicitud de la entidad contratante, en fecha 24 de noviembre de 2023

Elaboró:

JUAN CAMILO ESPINOSA BUENAVENTURA  
M.P. 091036-0504055 CND

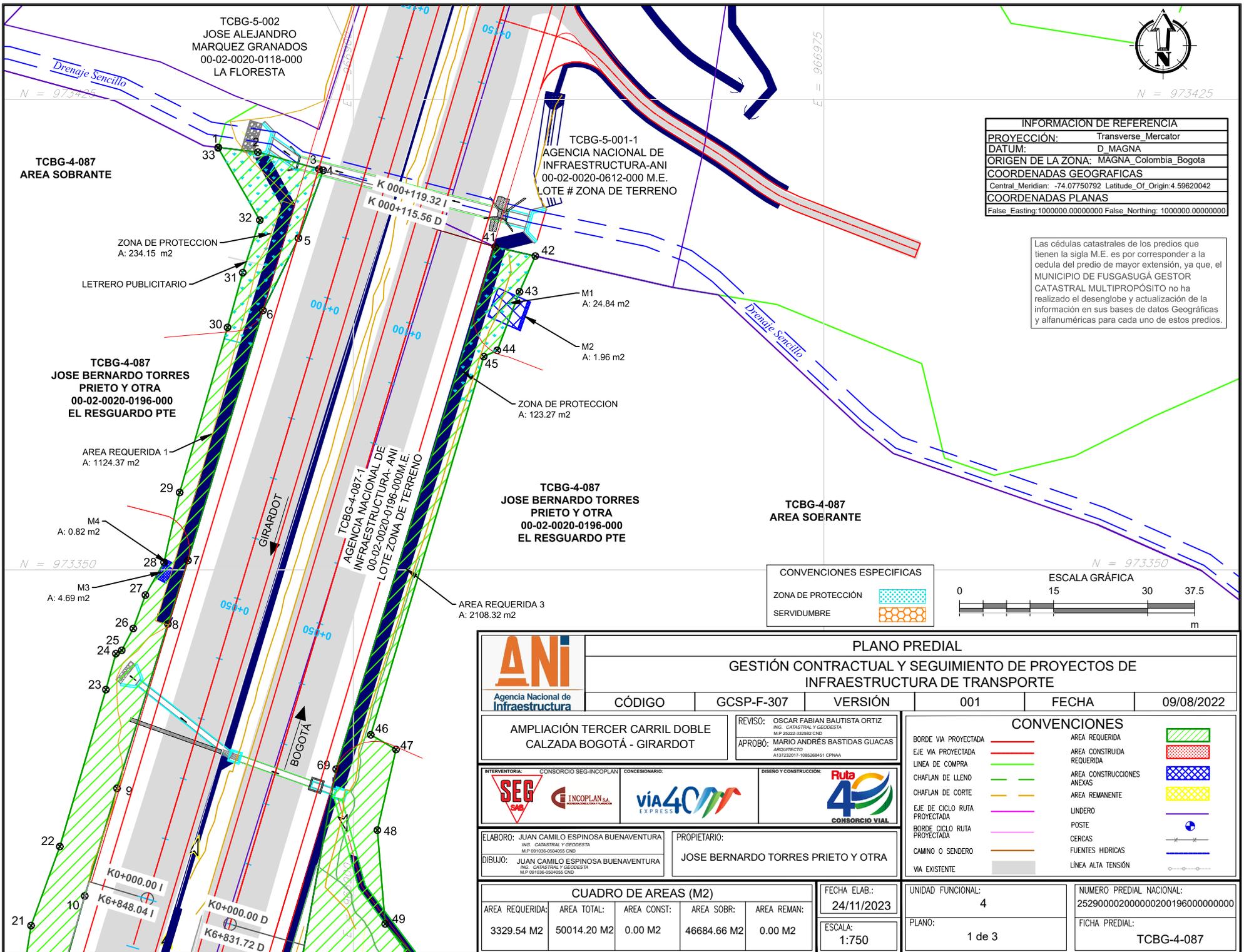
COORDENADAS ÁREA REQUERIDA 1			
PTO	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	973417.34	966878.44	
2	973416.60	966884.77	6.37
3	973413.88	966894.51	10.11
4	973413.69	966895.18	0.71
5	973402.90	966891.22	11.50
6	973391.37	966885.58	12.84
7	973351.50	966873.61	41.63
8	973341.39	966870.41	10.60
9	973315.17	966862.30	27.44
10	973298.01	966857.15	17.92
11	973277.28	966851.30	21.54
12	973260.74	966848.01	16.87
13	973252.69	966846.64	8.17
14	973240.12	966845.37	12.63
15	973236.29	966845.12	3.84
16	973229.73	966835.83	11.37
17	973230.07	966835.80	0.33
18	973247.77	966840.06	18.21
19	973269.03	966843.93	21.60
20	973280.26	966846.54	11.53
21	973293.28	966848.59	13.19
22	973305.89	966853.18	13.42
23	973330.90	966860.52	26.07
24	973336.64	966862.11	5.96
25	973337.18	966863.05	1.08
26	973340.66	966864.89	3.94
27	973345.98	966866.82	5.66
28	973351.20	966869.80	6.01
29	973362.34	966872.29	11.41
30	973388.65	966879.92	27.39
31	973397.38	966882.34	9.06
32	973405.75	966885.07	8.81
33	973417.27	966887.42	13.31
34	973417.34	966878.44	0.07
AREA REQUERIDA 1 (m2):			1124.37

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

COORDENADAS ÁREA REQUERIDA 2			
PTO	NORTE	ESTE	DIST (m.)
34	973213.60	966887.82	
35	973214.15	966893.44	5.64
36	973214.05	966893.33	0.15
37	973206.88	966898.93	9.10
38	973201.27	966897.79	5.73
39	973205.83	966887.26	11.48
40	973209.37	966887.93	3.60
34	973213.60	966887.82	4.23
AREA REQUERIDA 2 (m2):			96.85

COORDENADAS ÁREA REQUERIDA 3			
PTO	NORTE	ESTE	DIST (m.)
41	973401.49	966922.60	
42	973400.03	966929.00	6.56
43	973394.32	966926.48	6.24
44	973384.99	966922.94	9.98
45	973384.00	966920.78	2.38
46	973323.71	966902.77	62.93
47	973321.37	966906.79	4.65
48	973308.51	966903.82	13.20
49	973293.56	966905.07	15.00
50	973283.34	966914.31	13.78
51	973274.95	966918.01	9.17
52	973269.16	966918.67	5.83
53	973254.90	966917.23	14.33
54	973242.79	966915.65	12.22
55	973230.80	966909.66	13.41
56	973231.19	966906.21	3.47
57	973230.59	966902.44	3.82
58	973227.25	966890.25	12.63
59	973236.27	966891.80	9.15
60	973241.66	966893.69	5.71
61	973246.37	966894.62	4.80
62	973249.35	966894.53	2.98
63	973252.26	966893.97	2.97
64	973255.03	966892.92	2.96
65	973257.59	966891.44	2.95
66	973260.84	966888.17	4.61
67	973266.27	966888.99	5.49
68	973275.94	966889.60	9.69
69	973318.24	966897.24	42.98
41	973401.49	966922.60	87.03
AREA REQUERIDA 3 (m2):			2108.32

ANI		PLANO PREDIAL													
Agencia Nacional de Infraestructura		GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE													
CÓDIGO	GCSP-F-307	VERSIÓN	001	FECHA	09/08/2022										
AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT		REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25222-116991 CND	CONVENIONES												
APROBÓ: NELSON RICARDO GARVAJAL T. ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25222-327763 CND		<ul style="list-style-type: none"> <li>BORDE VIA PROYECTADA</li> <li>EJE VIA PROYECTADA</li> <li>LINEA DE COMPRA</li> <li>CHAFLAN DE LLENO</li> <li>CHAFLAN DE CORTE</li> <li>EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA</li> <li>BORDE CICLO RUTA PROYECTADA</li> <li>CAMINO O SENDERO</li> <li>VIA EXISTENTE</li> </ul>													
INTERVENIENTE: CONSORCIO SEG-INCOPLAN	CONCESIONARIO:	DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN:		<ul style="list-style-type: none"> <li>AREA REQUERIDA</li> <li>AREA CONSTRUIDA REQUERIDA</li> <li>AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS</li> <li>AREA REMANENTE</li> <li>LINDERO</li> <li>POSTE</li> <li>CERCAS</li> <li>FUENTES HIDRICAS</li> <li>LINEA ALTA TENSION</li> </ul>											
ELABORÓ: JUAN CAMILO ESPINOSA BUENAVENTURA ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 091036-050495 CND	PROPIETARIO: JOSE BERNARDO TORRES PRIETO Y OTRA		CUADRO DE AREAS (M2)												
DIBUJO: JUAN CAMILO ESPINOSA BUENAVENTURA ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 091036-050495 CND	FECHA ELAB.: 24/11/2023		UNIDAD FUNCIONAL: 4		NUMERO PREDIAL NACIONAL: 25290000200000020019600000000										
<table border="1"> <tr> <th>AREA REQUERIDA:</th> <th>AREA TOTAL:</th> <th>AREA CONST:</th> <th>AREA SOBR:</th> <th>AREA REMAN:</th> </tr> <tr> <td>3329.54 M2</td> <td>50014.20 M2</td> <td>0.00 M2</td> <td>46684.66 M2</td> <td>0.00 M2</td> </tr> </table>		AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:	3329.54 M2	50014.20 M2	0.00 M2	46684.66 M2	0.00 M2	ESCALA: N/A		PLANO: 3 de 3	
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:											
3329.54 M2	50014.20 M2	0.00 M2	46684.66 M2	0.00 M2											
				FICHA PREDIAL: TCBG-4-087											



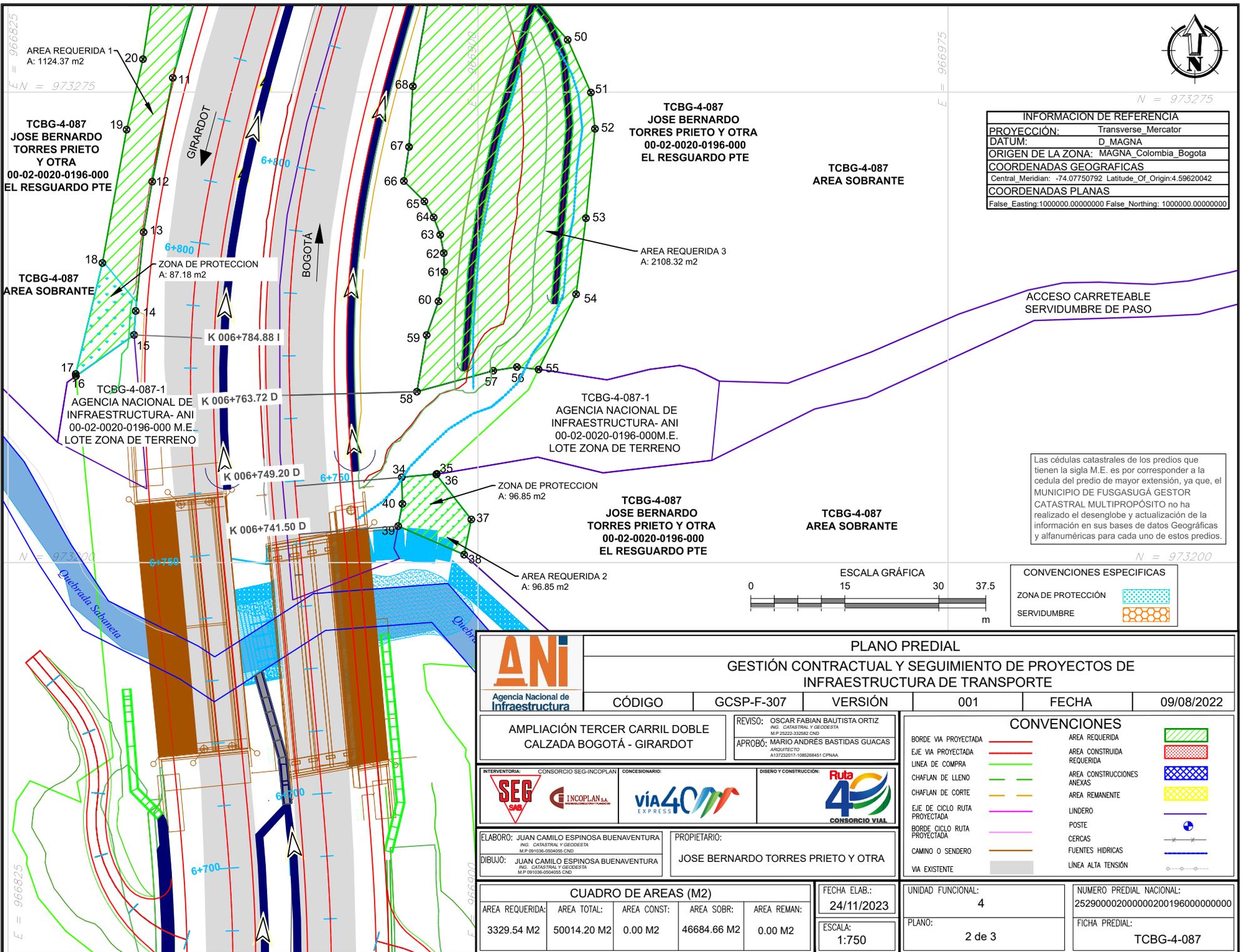
INFORMACION DE REFERENCIA	
PROYECCIÓN:	Transverse_Mercator
DATUM:	D MAGNA
ORIGEN DE LA ZONA:	MAGNA_Colombia_Bogota
COORDENADAS GEOGRAFICAS	
Central_Meridian:	-74.07750792
Latitude_Of_Origin:	4.59620042
COORDENADAS PLANAS	
False_Easting:	1000000.00000000
False_Northing:	1000000.00000000

Las cédulas catastrales de los predios que tienen la sigla M.E. es por corresponder a la cedula del predio de mayor extensión, ya que, el MUNICIPIO DE FUSGASUGÁ GESTOR CATASTRAL MULTIPROPÓSITO no ha realizado el desglose y actualización de la información en sus bases de datos Geográficas y alfanuméricas para cada uno de estos predios.

CONVENCIONES ESPECIFICAS	
ZONA DE PROTECCIÓN	
SERVIDUMBRE	



ANI		PLANO PREDIAL													
Agencia Nacional de Infraestructura		GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE													
CÓDIGO	GCSP-F-307	VERSIÓN	001	FECHA	09/08/2022										
AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT		REVISÓ: OSCAR FABIAN BAUTISTA ORTIZ ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 20223-332582 CND	CONVENCIONES												
APROBÓ: MARIO ANDRÉS BASTIDAS GUACÁS ARQUITECTO A13723017-10826841 CPNAA		<ul style="list-style-type: none"> <li>BORDE VIA PROYECTADA</li> <li>EJE VIA PROYECTADA</li> <li>LINEA DE COMPRA</li> <li>CHAFLAN DE LLENO</li> <li>CHAFLAN DE CORTE</li> <li>EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA</li> <li>BORDE CICLO RUTA PROYECTADA</li> <li>CAMINO O SENDERO</li> <li>VIA EXISTENTE</li> </ul>													
INTERVENIENTE: CONSORCIO SEG-INCOPLAN	CONCESIONARIO: INCOPLAN S.A.	DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN: Ruta 4 CONSORCIO VIAL		<ul style="list-style-type: none"> <li>AREA REQUERIDA</li> <li>AREA CONSTRUIDA REQUERIDA</li> <li>AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS</li> <li>AREA REMANENTE</li> <li>LINDERO</li> <li>POSTE</li> <li>CERCAS</li> <li>FUENTES HIDRICAS</li> <li>LINEA ALTA TENSION</li> </ul>											
ELABORÓ: JUAN CAMILO ESPINOSA BUENAVENTURA ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 091036-0504055 CND	PROPIETARIO: JOSE BERNARDO TORRES PRIETO Y OTRA		CUADRO DE AREAS (M2)												
DIBUJO: JUAN CAMILO ESPINOSA BUENAVENTURA ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 091036-0504055 CND	FECHA ELAB.: 24/11/2023		UNIDAD FUNCIONAL: 4												
<table border="1"> <tr> <th>AREA REQUERIDA:</th> <th>AREA TOTAL:</th> <th>AREA CONST:</th> <th>AREA SOBR:</th> <th>AREA REMAN:</th> </tr> <tr> <td>3329.54 M2</td> <td>50014.20 M2</td> <td>0.00 M2</td> <td>46684.66 M2</td> <td>0.00 M2</td> </tr> </table>		AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:	3329.54 M2	50014.20 M2	0.00 M2	46684.66 M2	0.00 M2	ESCALA: 1:750		PLANO: 1 de 3 NUMERO PREDIAL NACIONAL: 25290000200000020019600000000 FICHA PREDIAL: TCBG-4-087	
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:											
3329.54 M2	50014.20 M2	0.00 M2	46684.66 M2	0.00 M2											

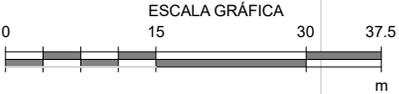


INFORMACION DE REFERENCIA	
PROYECCIÓN:	Transverse_Mercator
DATUM:	D_MAGNA
ORIGEN DE LA ZONA:	MAGNA_Colombia_Bogota
COORDENADAS GEOGRAFICAS	
Central_Meridian:	-74.07750792
Latitude_Of_Origin:	4.59620042
COORDENADAS PLANAS	
False_Easting:	1000000.00000000
False_Northing:	1000000.00000000

Las cédulas catastrales de los predios que tienen la sigla M.E. es por corresponder a la cedula del predio de mayor extensión, ya que, el MUNICIPIO DE FUSGASUGÁ GESTOR CATASTRAL MULTIPROPOSITO no ha realizado el desglose y actualización de la información en sus bases de datos Geográficas y alfanuméricas para cada uno de estos predios.

CONVENCIONES ESPECIFICAS

ZONA DE PROTECCION	
SERVIDUMBRE	



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		REVISO:	OSCAR FABIAN BAUTISTA ORTIZ ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25222-33282 CND		
		APROBÓ:	MARIO ANDRES BASTIDAS GUACAS ARQUITECTO A13722017-108526841 CPNAA		
INTERVENIENTOS:	CONSORCIO SEG-INCOPLAN	CONCESIONARIO:			
ELABORÓ:	JUAN CAMILO ESPINOSA BUENAVENTURA ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 091036-0504055 CND	PROPIETARIO:	JOSE BERNARDO TORRES PRIETO Y OTRA		
DIBUJO:	JUAN CAMILO ESPINOSA BUENAVENTURA ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 091036-0504055 CND				
CUADRO DE AREAS (M2)		FECHA ELAB.:	UNIDAD FUNCIONAL:		
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	24/11/2023	4		
3329.54 M2	50014.20 M2	ESCALA:	PLANO:		
0.00 M2	0.00 M2	1:750	2 de 3		
46684.66 M2	0.00 M2	FECHA ELAB.:		NUMERO PREDIAL NACIONAL:	
		24/11/2023		25290000200000020019600000000	
		ESCALA:		FICHA PREDIAL:	
		1:750		TCBG-4-087	

CONVENCIONES

BORDE VIA PROYECTADA		AREA REQUERIDA	
EJE VIA PROYECTADA		AREA CONSTRUIDA REQUERIDA	
LINEA DE COMPRA		AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS	
CHAFLAN DE LLENO		AREA REMANENTE	
CHAFLAN DE CORTE		LINDERO	
EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA		POSTE	
BORDE CICLO RUTA PROYECTADA		CERCAS	
CAMINO O SENDERO		FUENTES HIDRICAS	
VIA EXISTENTE		LINEA ALTA TENSION	



## AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-4-087

**CLASE DE INMUEBLE:** RURAL- LOTE DE TERRENO

**DIRECCIÓN:** EL RESGUARDO PTE

**VEREDA/BARRIO:** RESGUARDO

**MUNICIPIO:** FUSAGASUGÁ

**DEPARTAMENTO:** CUNDINAMARCA

**SOLICITANTE:** CONSORCIO RUTA 40

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

**BOGOTÁ D.C., FEBRERO 29 DE 2024**



**TABLA DE CONTENIDO**

<b>1. INFORMACIÓN GENERAL .....</b>	<b>4</b>
1.1. SOLICITANTE .....	4
1.2. TIPO DE INMUEBLE .....	4
1.3. TIPO DE AVALÚO .....	4
1.4. DEPARTAMENTO .....	4
1.5. MUNICIPIO .....	4
1.6. VEREDA O CORREGIMIENTO .....	4
1.7. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE .....	4
1.8. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA .....	4
1.9. USO ACTUAL DEL INMUEBLE .....	4
1.10. USO POR NORMA .....	4
1.11. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO .....	4
1.12. FECHA DE VISITA AL PREDIO .....	4
1.13. FECHA DE INFORME DE AVALÚO .....	4
<b>2. DOCUMENTOS CONSULTADOS .....</b>	<b>5</b>
<b>3. INFORMACIÓN JURÍDICA .....</b>	<b>5</b>
3.1. PROPIETARIOS .....	5
3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN .....	5
3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA .....	5
3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS .....	6
<b>4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR .....</b>	<b>8</b>
4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR .....	8
4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE .....	8
4.3. TOPOGRAFÍA .....	8
4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS .....	8
4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS .....	9
4.6. SERVICIOS PÚBLICOS .....	9
4.7. SERVICIOS COMUNALES .....	9
4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE .....	9
<b>5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA .....</b>	<b>9</b>
<b>6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE .....</b>	<b>12</b>
6.1. UBICACIÓN .....	12
6.2. ÁREA DEL TERRENO .....	12
6.3. LINDEROS .....	12



**PREDIO TCBG-4-087**

6.4.	VÍAS DE ACCESO AL PREDIO.....	13
6.5.	SERVICIO PUBLICOS:.....	13
6.6.	UNIDADES FISIOGRAFICAS.....	13
6.7.	ÁREAS CONSTRUIDAS.....	14
6.8.	ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES.....	14
6.9.	CULTIVOS ESPECIES.....	15
<b>7.</b>	<b>MÉTODO DE AVALÚO.....</b>	<b>15</b>
<b>8.</b>	<b>INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA.....</b>	<b>16</b>
8.1.	RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS.....	16
8.2.	DEPURACIÓN DEL MERCADO.....	17
<b>9.</b>	<b>INVESTIGACIÓN DIRECTA.....</b>	<b>17</b>
9.1.	PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS.....	17
<b>10.</b>	<b>CÁLCULOS VALOR TERRENO.....</b>	<b>18</b>
10.1.	PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN).....	18
10.2.	ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE.....	19
10.3.	EJERCICIO RESIDUAL.....	20
10.4.	SERVIDUMBRES.....	20
10.5.	ZONAS DE PROTECCIÓN.....	20
<b>11.</b>	<b>CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS.....</b>	<b>20</b>
11.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN.....	20
11.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI.....	21
<b>12.</b>	<b>CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.....</b>	<b>21</b>
12.1.	SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES.....	21
<b>13.</b>	<b>CONSIDERACIONES GENERALES.....</b>	<b>22</b>
<b>14.</b>	<b>RESULTADO DE AVALÚO.....</b>	<b>23</b>
<b>15.</b>	<b>DOCUMENTOS ANEXOS.....</b>	<b>24</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 avalúo 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.

**1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** El resguardo Pte.

**1.9. ABCISADO DE ÁREA REQUERIDA:**

- **Área Requerida 1:** Abscisa inicial K006+784,88I y abscisa final K006+848,04I.
- **Área Requerida 1:** Abscisa inicial K000+000,00I y abscisa final K000+119,32I.
- **Área Requerida 2:** Abscisa inicial K006+741,50D y abscisa final K006+749,20D.
- **Área Requerida 3:** Abscisa inicial K006+763,72D y abscisa final K006+831,72D.
- **Área Requerida 3:** Abscisa inicial K000+000,00D y abscisa final K000+115,56D.

4

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

**1.11. USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Curaduría Urbana 1 del municipio de Fusagasugá – Cundinamarca, el predio se encuentra en el suelo rural y su uso por norma es “SUELO SUBURBANO DE VIVIENDA, COMERCIO Y SERVICIOS Y ÁREAS DE RESTAURACION ECOLÓGICA POMCA”

**1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

<b>Cedula. Catastral actual</b>	25-290-00-02-00-00-0020-0196-0-00-00-0000
<b>Área de terreno</b>	4 Ha 1000,0 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
<b>Área de construcción</b>	530,0 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
<b>Avalúo Catastral Año 2024</b>	\$ 781.998.000

Fuente: Certificado catastral, 2024.

**1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 28 de septiembre de 2023.

**1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 29 de febrero de 2024.



**2. DOCUMENTOS CONSULTADOS**

- Ficha Predial del PREDIO TCBG-4-087.
- Certificado Uso del Suelo. Certificado Uso del Suelo expedido por la Curaduría Urbana 1 de Fusagasugá el 28 de noviembre de 2023
- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-4-087 del 30 de noviembre de 2023.
- Certificado catastral, expedido por la Alcaldía Municipal de Fusagasugá.
- Títulos de Adquisición.
- Folio de Matrícula Inmobiliaria 157-5230 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

**3.1. PROPIETARIOS:**

<b>Propietario</b>	<b>Documento</b>	<b>%</b>
JOSÉ BERNARDO TORRES PRIETO	C.C. No. 2.710.579	NULA
DOLORES FONSECA DE TORRES	C.C. No. 20.560.127	NULA

**Observación:** Los titulares de derecho de dominio del predio objeto de estudio son: la señora DOLORES FONSECA DE TORRES, quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía No. 20.560.127, y el señor JOSÉ BERNARDO TORRES PRIETO, quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía No. 2.710.579, quienes se encuentran fallecidos como lo acreditan los Registros Civiles de Defunción con Indicativos Serial 03937679 y 9042249 emitidos por la Notaria Segunda de Fusagasugá y Registraduría de Fusagasugá, respectivamente, por consiguiente, su capacidad legal para contratar es Nula.

5

**Observación:** En el Folio de Matrícula Inmobiliaria objeto de análisis la propietaria quedó identificada como MARIA DOLORES FONSECA DE TORRES; sin embargo, en los títulos y en el Registro Civil de Defunción con Indicativo Serial 03937679 emitido por la Notaria Segunda de Fusagasugá, se evidencia que la titular inscrita se llama DOLORES FONSECA DE TORRES, por lo que se recomienda solicitar ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá la respectiva corrección.

**3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Escritura Pública No. 514 del 14 de junio de 1956, otorgada por la Notaria Primera de Fusagasugá.

**3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 157-5230 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.



**PREDIO TCBG-4-087**

- 3.4. **OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-5230 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio no recaen gravámenes, o medidas cautelares que afecten su enajenación.

**Observación:** Se evidencia de la revisión del Folio de Matrícula Inmobiliaria objeto de estudio, que el inmueble se encuentra libre de gravámenes, limitaciones o medidas cautelares que afecten su enajenación, sin embargo, en la anotación 003 se registró una permuta parcial del señor JOSE BERNARDO TORRES PRIETO Y OTRA a favor del señor DELFIN ANZOLA CIFUENTES mediante Escritura Pública No. 1636 del 4 de octubre de 1973 otorgada en la Notaría Primera de Fusagasugá, la cual estipula en su cláusula tercera que los otorgantes celebran el contrato de permuta sobre constitución de servidumbres recíprocas de la siguiente manera:

- A) Derecho de una servidumbre la cual consiste en poder pasar por entre el inmueble EL CARIBE, una toma o acequia para conducción de aguas para beneficiar el predio EL RESGUARDO, se especifica el trazado y sus respectivas medidas.
- B) Que a cambio de la servidumbre de acueducto los propietarios del predio objeto de estudio transfieren a título de permuta el derecho de propiedad sobre una faja o zona de terreno que hace parte del terreno del predio EL RESGUARDO, con destino a la construcción de una carretera, ramal para beneficio del predio EL CARIBE, se especifican linderos y sus respectivas medidas, de esta permuta parcial se da apertura al folio de matrícula No. 157-62082.

6

Adicional en el informe técnico se manifiesta que: “Los hijos de los propietarios del predio manifiestan que la servidumbre de acueducto no se encuentra afectada por el área de requerimiento, adicionalmente, en la visita de campo no se evidenció a simple vista la existencia de alguna red de conducción de aguas por parte de esta servidumbre”.

En virtud de lo anterior, se concluye que la servidumbre de acueducto mencionada se encuentra debidamente constituida a través de la Escritura Pública No. 1636 del 4 de octubre de 1973 otorgada en la Notaría Primera de Fusagasugá, no obstante, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá omitió la inscripción del gravamen en el folio de matrícula inmobiliaria objeto de estudio, por lo que se recomienda que los herederos determinados e indeterminados de los titulares inscritos eleven la solicitud de corrección ante la entidad registral competente.



**PREDIO TCBG-4-087**

**Observación:** De igual forma, se evidencia que en la anotación 004 se registró una permuta parcial del señor JOSE BERNARDO TORRES PRIETO Y OTRA a favor de la señora CARMEN ARIZA DE RUIZ Y OTRO mediante Escritura Pública No. 1630 del 3 de octubre de 1973 otorgada en la Notaría Primera de Fusagasugá, la cual estipula en su cláusula tercera que los otorgantes celebran el contrato de permuta sobre servidumbres recíprocas de la siguiente manera:

- A) Ceden y transfieren a perpetuidad y a título de permuta, servidumbre para aguas consistente en el derecho de poder pasar entre el inmueble EL HOYO o EL HOYITO una toma o acequia para conducción de aguas tomándolas de la quebrada la Parroquia o de Fusagasugá, aguas que están destinadas a beneficiar en forma directa el predio EL RESGUARDO, se especifica el trazado y sus respectivas medidas.
- B) Que a cambio de la servidumbre de acueducto los propietarios del predio objeto de estudio transfieren a título de permuta el derecho de propiedad sobre una faja o zona de terreno que hace parte del terreno del predio EL RESGUARDO, con destino a la construcción de Vía Carreteable que haga conexión a la Autopista Bogotá - Girardot para beneficio del predio EL HOYO o EL HOYITO, se especifican linderos y sus respectivas medidas.

7

Adicional en el informe técnico se manifiesta que: “Los hijos de los propietarios del predio manifiestan que la servidumbre de acueducto no se encuentra afectada por el área de requerimiento, adicionalmente, en la visita de campo no se evidencio a simple vista la existencia de alguna red de conducción de aguas por parte de esta servidumbre”.

En virtud de lo anterior, se concluye que la segunda servidumbre de acueducto mencionada se encuentra debidamente constituida a través de la Escritura Pública No. 1630 del 3 de octubre de 1973 otorgada en la Notaría Primera de Fusagasugá, no obstante, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá omitió la inscripción del gravamen en el folio de matrícula inmobiliaria objeto de estudio, por lo que se recomienda que los herederos determinados e indeterminados de los titulares inscritos eleven la solicitud de corrección ante la entidad registral competente.

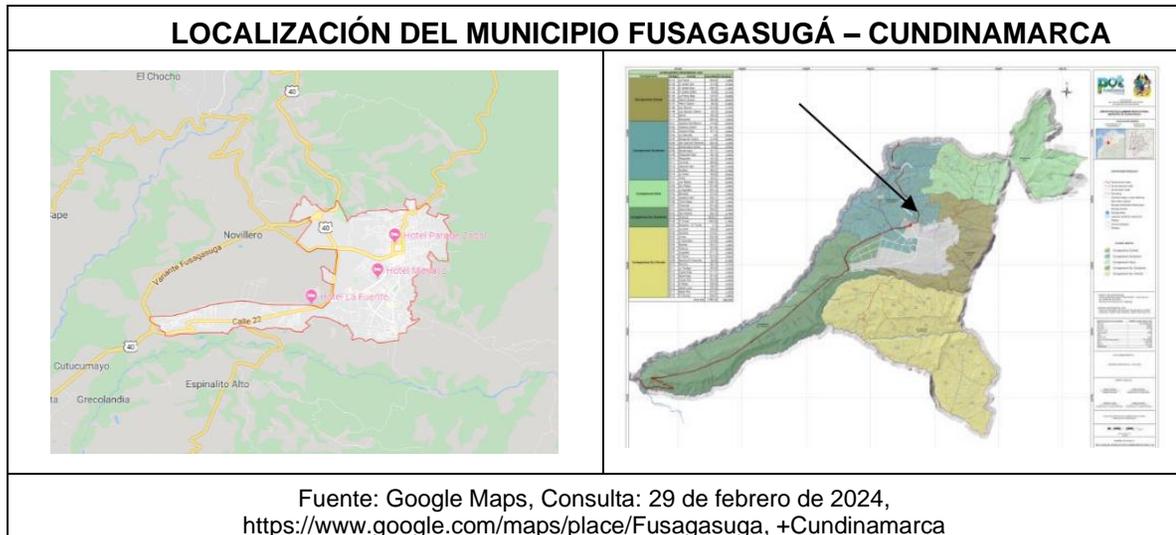
**Fuente:** Estudio de títulos (V-4) - TCBG-4-087

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



**4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

**4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** La vereda Resguardo, en donde se ubica el predio objeto de avalúo, se encuentra al norte del perímetro urbano del municipio de Fusagasugá, y delimita de la siguiente manera: al norte con la vereda Resguardo Bajo y El Jordan Bajo de Fusagasugá; al oriente con la vereda El Jordan Medio; al sur con el perímetro urbano del municipio de Fusagasugá; al occidente vereda Resguardo Bajo<sup>1</sup>.



**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 70%-Ondulada 30%).

**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>2</sup>

<sup>1</sup> Página oficial del municipio, <https://www.fusagasuga.gov.co>

<sup>2</sup> Ibíd.



**PREDIO TCBG-4-087**

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

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	VALOR POTENCIAL
MQTd	Templado húmedo	Rocas sedimentarias arenosas y limoarcillosas	Humic Dystrudepts, Typic Udorthents	Superficiales, con buen drenaje y de fertilidad baja.	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, publico individual (taxi) y/o mototaxi y público colectivo (rutas intermunicipales), a cualquier hora prestados desde el centro del municipio, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 5 minutos.

**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 y tiene asignado el uso normativo de:

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

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

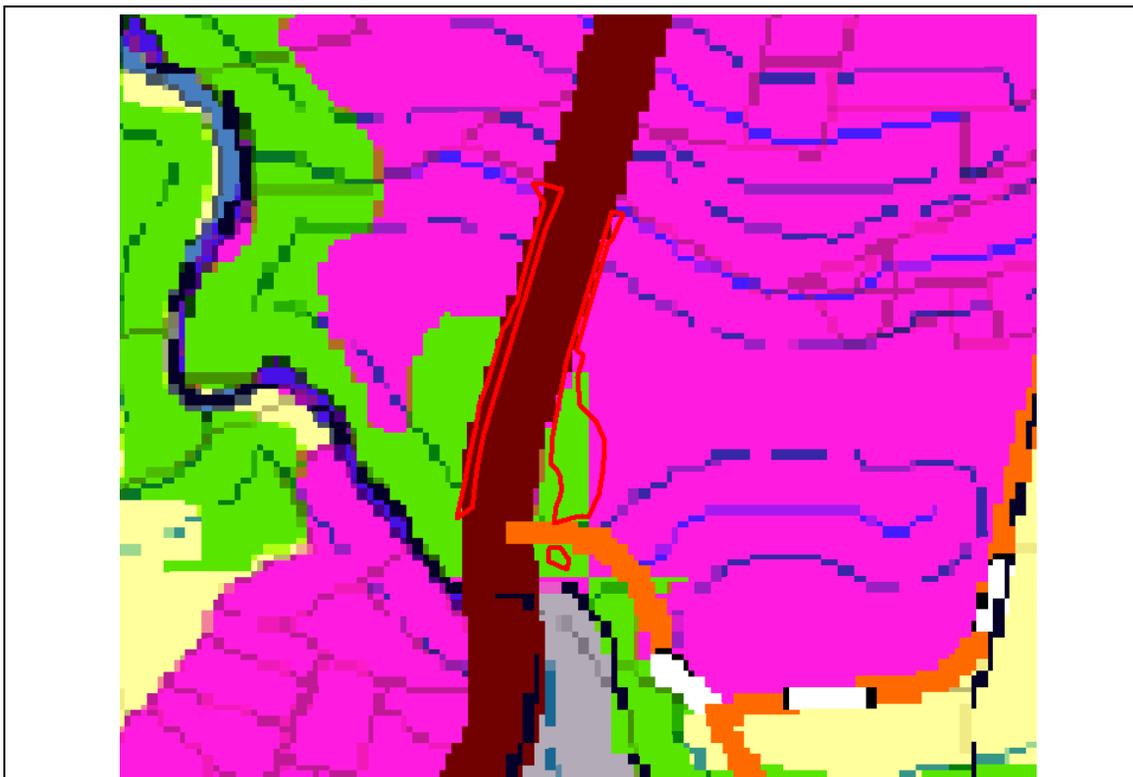


**PREDIO TCBG-4-087**

y servicios rurales grupo 1 y 2. Uso condicionado y/o restringido en: Bancos municipales de agua (BAMA), granjas porcícolas y avícolas preexistentes, comercio y servicio rurales grupo 3 e infraestructura para servicios públicos. Uso prohibido, los no mencionados como uso principal, compatible o condicionado. Todos en concordancia con las normas sobre preservación ambiental vigente. En cuanto a PARÁMETROS NORMATIVOS: Densidad suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios: Máximo 7 unidades por hectárea (aplica a partir de 2 hectáreas). Edificabilidad básica: Índice de Ocupación máximo para desarrollos residenciales comerciales y de servicios: 0,3. Índice de Construcción máximo para desarrollos residenciales, comerciales y de servicios: 0,7; Edificabilidad adicional: Número de pisos adicionales máximos para desarrollos comerciales y de servicios: 3, Índice de Construcción adicional máximo para desarrollos comerciales y de servicios :0.6, Así mismo presenta afectación hídrica y afectación vial para vías de primer orden, también se contempla amenaza baja - media en fenómenos por remoción en masas y por avenidas torrenciales y amenaza baja, media y alta por inundación e incendios forestales.

**ÁREAS DE RESTAURACIÓN ECOLÓGICA POMCA**, el cual tiene como uso principal: recuperación y conservación de los cuerpos de agua y sus recursos conexos. Presenta usos compatibles en: Recreación pasiva o contemplativa, así como actividades de ecoturismo y etnoturismo, restauración y rehabilitación ecológica, investigación científica y monitoreo, infraestructura para educación ambiental, reforestación con especies nativas acordes al bioclima de la zona y sistemas de Alerta Temprana. Uso condicionado y/o restringido en: Agroforestería, silvoagricultura, silvicultura, piscicultura. Aprovechamiento de productos forestales no maderables, captación de aguas, obras de adecuación para la mitigación de amenazas naturales, infraestructura requerida para actividades de monitoreo hidrometeorológico, ambiental (Calidad de agua, suelo, aire). Infraestructura para servicios públicos (exceptuando infraestructuras asociadas a la Gestión Integral de Residuos Sólidos) y en Uso prohibido: Agropecuario mecanizado, recreación masiva, parcelaciones con fines de construcción de vivienda campestre, minería y extracción de materiales de construcción. Los demás no previstos como principales, compatibles o condicionados. (Ver anexo 15.2 – Certificación uso del suelo). No obstante, a lo anterior, de acuerdo a la observación de la ficha predial TCBG-4-087 el área requerida presenta un área de 541,45 m<sup>2</sup> correspondiente a ZONA DE PROTECCION a causa de la Quebrada Sabaneta.

10



Áreas de conservación y protección ambiental (Área de importancia ecosistémica)	Áreas forestales protectoras		2289,28	11,83%
	Áreas de restauración y rehabilitación		460,71	2,38%
	Áreas forestales protectoras - productoras		378,64	1,96%
	Áreas de uso sostenible		312,87	1,62%
	Áreas complementarias para la conservación POMCA		260,10	1,34%
	<b>Áreas de restauración ecológica POMCA</b>		<b>2816,63</b>	<b>14,55%</b>
	Áreas de importancia ambiental POMCA		880,56	4,55%
	Rondas hidráulicas de los cuerpos de agua		3002,64	15,51%
	Zona de recarga de acuíferos		99,75	0,52%
	Áreas de amenaza y/o riesgo alto para la localización de asentamientos humanos		21,80	0,11%
Áreas para vivienda campestre	Áreas para vivienda campestre		789,92	4,08%
Suelo suburbano	Suelo suburbano de vivienda		29,49	0,15%
	<b>Suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios</b>		<b>1463,01</b>	<b>7,56%</b>
	Suelo suburbano de comercio y servicios		118,53	0,61%
	Corredor vial suburbano		21,68	0,11%
	Suelo suburbano agroindustrial		64,55	0,33%
	Suelo suburbano industrial		10,29	0,05%

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



**PREDIO TCBG-4-087**

**6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE**

**6.1. UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado a 600 metros aproximadamente del perímetro urbano del municipio de Fusagasugá-Cundinamarca.



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

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

<b>ÁREA TOTAL TERRENO:</b>	50.014,20 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA REQUERIDA:</b>	3.329,54 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA REMANENTE:</b>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA SOBRANTE:</b>	46.684,66m <sup>2</sup>
<b>ÁREA TOTAL REQUERIDA:</b>	3.329,54 m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial TCBG-4-087.

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

**AREA REQUERIDA 1: 1.124.37 m2**

**Abscisa inicial: K006+784,88 l**

**Abscisa final: K000+119,32 l**

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	17,18 m	JOSE ALEJANDRO MARQUEZ GRANADOS - DRENAJE SENCILLO AL MEDIO (MJ 1-4)
ORIENTE	184,96 m	VÍA BOGOTÁ - GIRARDOT (MJ 4-15)
SUR	11,37 m	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI (MJ 15-16)
OCCIDENTE	197,05 m	JOSE BERNARDO TORRES PRIETO Y OTRA (MJ 16-1)

Fuente: Ficha predial TCBG-4-087.



**AREA REQUERIDA 2:** 96,85 m<sup>2</sup>

**Abscisa inicial:** K006+741,26 D

**Abscisa final:** K006+749,12 D

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	5,46 m	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI (MJ 34-35)
ORIENTE	14,98 m	JOSE BERNARDO TORRES PRIETO Y OTRA (MJ 35-38)
SUR	11,48 m	QUEBRADA SABANETA (MJ 38-39)
OCCIDENTE	7,84 m	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI (MJ 39-34)

Fuente: Ficha predial TCBG-4-087.

**AREA REQUERIDA 3:**2.108,32 m<sup>2</sup>

**Abscisa inicial:** K006+763.42 D

**Abscisa final:** K000+115.56 D

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	6,56 m	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI ( MJ 41-42)
ORIENTE	183,10 m	JOSE BERNARDO TORRES PRIETO Y OTRA (MJ 42-55)
SUR	19,93 m	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI (MJ 55-58)
OCCIDENTE	181,33 m	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI (MJ 58-41)

Fuente: Ficha predial TCBG-4-087.

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

**6.5. SERVICIO PUBLICOS:** • De acuerdo con lo descrito en la Ficha Predial y con lo observado en campo, no se cuenta con acometidas de servicios públicos.

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

**Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1):** Área: 901,10 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Templado húmedo, con pendiente plana, su uso actual es comercial, cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a SUELO SUBURBANO DE VIVIENDA, COMERCIO Y SERVICIOS.



**PREDIO TCBG-4-087**

**Unidad Fisiográfica 2 (U.F.2):** Área: 1.886,99 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Templado húmedo, con pendiente ondulada, su uso actual es comercial, cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a ÁREAS DE RESTAURACIÓN ECOLÓGICA POMCA.

**Unidad Fisiográfica 3 (U.F.3):** Área: 541,45 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Templado húmedo, con pendiente mixta, su uso actual es comercial, cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a ZONA DE PROTECCIÓN.

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

**6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

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

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
<b>M1:</b> Enramada con estructura de 2.70 m de altura en postes en madera anclados al suelo y estructura en madera amarrada con alambre que soporta la cubierta en teja metálica, encerrada parcialmente por muros en eterboard pintados y con una longitud de 10.40 m y piso en placa de concreto alisado de 0.25 m de espesor cubierto por una capa de mineral plástico, la enramada cuenta con red de distribución eléctrica. .	24,84	m <sup>2</sup>	8	Bueno	50
<b>M2:</b> Zona dura en concreto pintado y pulido que sirve de escalera de acceso a M1 de un paso de 0.40 m contrapaso de 0.25 m	1,96	m <sup>2</sup>	8	Bueno	20
<b>M3:</b> Enramada con estructura en perfiles metálicos y tubos de acero de soporte de 2" anclados al piso, que soportan una cubierta en teja de zinc metálica adosada a la cubierta de la enramada contigua, se encuentra sobre piso en tierra y pasto. La estructura esta adosada a la enramada contigua pero los tubos de soporte y la cubierta son independientes.	4,69	m <sup>2</sup>	8	Bueno	60
<b>M4:</b> Zona dura en concreto de 0.08 m de grosor.	0,82	m <sup>2</sup>	8	Bueno	20



**PREDIO TCBG-4-087**

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

<b>CULTIVO / ESPECIE</b>	<b>CANTIDAD</b>	<b>UNIDAD</b>
Pastos naturales	258,85	m2
Vegetación nativa	2609,24	m2
Eucalipto (D= 0.10 - 0.20)	5	Un
Nogal (D= 0.10 - 0.20 m)	2	Un
Nogal (D= 0.20 - 0.40 m)	7	Un
Nogal (D= 0.40 - 0.60 m)	2	Un
Guamo (En producción)	3	Un
Justarrazón (D= 0.10 - 0.20 m)	1	Un
Cedro (D= 0.20 - 0.40 m)	1	Un
Caracolí (D= 0.20 - 0.40 m)	1	Un
Carpe (D= 0.20 - 0.40 m)	1	Un
Eucalipto (D= 0.20 - 0.40 m)	2	Un
Carbonero (D= 0.20 - 0.40 m)	2	Un
Carbonero (D= 0.10 - 0.20 m)	2	Un
Guadua (D= 0.10 - 0.20 m)	30	Un
Café típico	210	Un

Fuente: Ficha predial TCBG-4-087

**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.

15

**MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.**

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

**MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.**

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

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

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

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

**Unidad Fisiográfica 2 y 3**

Para determinar el valor por hectárea de terreno bajo el régimen normativo ÁREAS DE RESTAURACIÓN ECOLÓGICA POMCA y ZONA DE PROTECCION, se encontraron las siguientes ofertas:

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

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

**Método de Comparación o de Mercado:** Para determinar el valor por 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 FUSAGASUGÁ-CORREDOR VAL														
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	302-712-6956	mobiliaria Mallorquí	Fusagasugá	La Puente	Finca	\$ 1.200.000.000,00	\$ 1.080.000.000	5.000	\$	168.000	100,00	\$	1.180.000	\$ 118.000.000
2	302-712-6956	mobiliaria Mallorquí	Fusagasugá	La Puente	Lote	\$ 300.000.000,00	\$ 297.000.000	1.750	\$	168.822	0,00	\$	1.180.000	\$ -
3	302 637 8427	Jaime Jimenez	Fusagasugá	La Puente	Finca	\$ 3.200.000.000,00	\$ 3.168.000.000	18.000	\$	180.890	308,53	\$	800.000	\$ 278.588.000
4	3108605920-310868631	Edwin	Fusagasugá	El Triunfo	Lote con construcción	\$ 2.800.000.000,00	\$ 2.716.000.000	10.000	\$	167.100	1.100,00	\$	880.000	\$ 1.048.000.000
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 176.882,83								
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						12.768,88		LÍMITE SUPERIOR		\$ 189.421,78				
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						7,23%		LÍMITE INFERIOR		\$ 163.883,88				

**Unidad Fisiográfica 2 y 3**

**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:

17

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>	VALOR TOTAL
1	3002857698	Angel Salinas	Silvania	Santa Rita	Finca	\$ 280.000.000	\$ 238.200.000	1,000	\$	184.200.000	80,00	\$	750.000	\$ 48.000.000	\$ -
2	3049329363	Grupo Inmobiliaria	Granada	Cenzal	Finca	\$ 1.700.000.000	\$ 1.630.000.000	8,000	\$	183.250.000	80,00	\$	800.000	\$ 64.000.000	\$ -
3	3043821406	Inmobiliaria	Silvania	Sucia	Finca	\$ 810.000.000	\$ 548.000.000	2,880	\$	198.828.128	0,00	\$	-	\$ -	GLOBAL \$ 40.000.000
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 192.092.708,33									
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						8.000.000,20		LÍMITE SUPERIOR		\$ 200.092.708,54					
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						4,16%		LÍMITE INFERIOR		\$ 184.092.708,13					

**9. INVESTIGACIÓN DIRECTA****9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:**

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

**10. CÁLCULOS VALOR TERRENO****10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)****Unidad Fisiográfica 1**

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 promedio encontrado en la zona teniendo en cuenta la topografía del predio objeto de avalúo y su área, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

18

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Metro Cuadrado	m <sup>2</sup>	\$177.000,00
	Hectárea	Ha	\$1.770.000.000,00

**Unidad Fisiográfica 2 y 3**

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



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

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.2 y U.F.3	hectárea	ha	\$200.092.000

## 10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

### Unidad Fisiográfica 1

**Oferta 1:** Finca ubicada en la vereda La Puerta del municipio de Fusagasugá, aproximadamente a 2KM del peaje de Chinauta, con un área de terreno aproximada de 5000 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 La Puerta en el municipio de Fusagasugá, con un área de terreno 1.790 m<sup>2</sup>, cuenta con buenas vías de acceso, sin construcciones.

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

19



### **Unidad Fisiográfica 2 y 3**

**Oferta 1:** Finca ubicada en la vereda Santa Rita del municipio de Silvania, Cundinamarca, con una extensión de terreno de 10.000 metros cuadrados y cuenta con una construcción de 60 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 Carriza del municipio de Granada, Cundinamarca, con una extensión de 80.000 metros cuadrados, cuenta con dos construcciones (casa principal y de administrador) quebrada propia.

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

#### **10.3. EJERCICIO RESIDUAL**

Para el presente informe de avalúo no se realiza ejercicio residual.

#### **10.4. SERVIDUMBRES**

La franja objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área de terreno requerida.

20

#### **10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN**

De acuerdo con la observación de la ficha predial TCBG 4-087 el predio objeto de avalúo presenta ZONA DE PROTECCION en el área de terreno requerida de 541,45 m<sup>2</sup>.

### **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:

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	8	50	16.00%	2	11.57%	\$538,604.67	\$62,331.10	\$476,273.57	\$ 476,300
M2	8	20	40.00%	2	29.82%	\$742,478.79	\$221,442.07	\$521,036.72	\$ 521,000
M3	8	60	13.33%	2	9.89%	\$320,765.19	\$31,733.76	\$289,031.43	\$ 289,000
M4	8	20	40.00%	2	29.82%	\$262,359.05	\$78,247.80	\$184,111.25	\$ 184,100

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

En el área a intervenir se encontraron cultivos y/o especies objeto de avalúo.

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Pastos naturales	258,85	m2	\$ 270
Vegetación nativa	2609,24	m2	\$ 2800
Eucalipto (D= 0.10 - 0.20)	5	Un	\$ 5.019
Nogal (D= 0.10 - 0.20 m)	2	Un	\$ 44.983
Nogal (D= 0.20 - 0.40 m)	7	Un	\$ 179.932
Nogal (D= 0.40 - 0.60 m)	2	Un	\$ 359.864
Guamo (En producción)	3	Un	\$ 33.980
Justarrazón (D= 0.10 - 0.20 m)	1	Un	\$ 4.248
Cedro (D= 0.20 - 0.40 m)	1	Un	\$ 140.758
Caracolí (D= 0.20 - 0.40 m)	1	Un	\$ 74.120
Carpe (D= 0.20 - 0.40 m)	1	Un	\$ 40.149
Eucalipto (D= 0.20 - 0.40 m)	2	Un	\$ 40.149
Carbonero (D= 0.20 - 0.40 m)	2	Un	\$ 74.120
Carbonero (D= 0.10 - 0.20 m)	2	Un	\$ 18.530
Guadua (D= 0.10 - 0.20 m)	30	Un	\$ 9.984
Café típico	210	Un	\$ 10.862

21

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

**Nota:** Se adopta el valor de la especie "Tachuelo" como nombre común de la especie "Justarrazón". Se adopta el valor de la especie "Caucho" como nombre común de la especie "Carpe". Se adopta el valor de la especie "Café de monte" como nombre común de la especie "Café típico".



### **13. CONSIDERACIONES GENERALES**

- Aclaremos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad evaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha. El área requerida presenta una ubicación con frente sobre la vía Nacional Bogotá – Girardot y Girardot - Bogotá esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con doble calzada en cada sentido.
- El área requerida está ubicada en un sector donde hay presencia de desarrollo urbanístico comercial, el sector cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos básicos.
- El área requerida presenta una topografía definida como Mixta (Plana 70%-Ondulada 30%).
- La franja objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área requerida.
- De acuerdo con la observación de la ficha predial TCBG 4-087 el predio objeto de avalúo presenta ZONA DE PROTECCION en el área de terreno requerida de 541,45 m2.
- De acuerdo a lo establecido por el Decreto 1170 de 2015, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaremos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad evaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.

22



**14. RESULTADO DE AVALÚO**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	Ha	0.090110	\$ 1,770,000,000	\$ 159,494,700
TERRENO U.F.2	Ha	0.188699	\$ 200,092,000	\$ 37,757,160
TERRENO U.F.3	Ha	0.054145	\$ 200,092,000	\$ 10,833,981
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 208,085,841</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	m2	24.84	\$ 476,300	\$ 11,831,292
M2	m2	1.96	\$ 521,000	\$ 1,021,160
M3	m2	4.69	\$ 289,000	\$ 1,355,410
M4	m2	0.82	\$ 184,100	\$ 150,962
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 14,358,824</b>
<b>ESPECIES</b>				
Pastos naturales	m2	258.85	\$ 270	\$ 69,890
Vegetación nativa	m2	2609.24	\$ 2,800	\$ 7,305,872
Eucalipto (D= 0.10 - 0.20)	un	5	\$ 5,019	\$ 25,095
Nogal (D= 0.10 - 0.20 m)	un	2	\$ 44,983	\$ 89,966
Nogal (D= 0.20 - 0.40 m)	un	7	\$ 179,932	\$ 1,259,524
Nogal (D= 0.40 - 0.60 m)	un	2	\$ 359,864	\$ 719,728
Guamo (En producción)	un	3	\$ 33,980	\$ 101,940
Justarrazón (D= 0.10 - 0.20 m)	un	1	\$ 4,248	\$ 4,248
Cedro (D= 0.20 - 0.40 m)	un	1	\$ 140,758	\$ 140,758
Caracolí (D= 0.20 - 0.40 m)	un	1	\$ 74,120	\$ 74,120
Carpe (D= 0.20 - 0.40 m)	un	1	\$ 40,149	\$ 40,149
Eucalipto (D= 0.20 - 0.40 m)	un	2	\$ 40,149	\$ 80,298
Carbonero (D= 0.20 - 0.40 m)	un	2	\$ 74,120	\$ 148,240
Carbonero (D= 0.10 - 0.20 m)	un	2	\$ 18,530	\$ 37,060
Guadua (D= 0.10 - 0.20 m)	un	30	\$ 9,984	\$ 299,520
Café típico	un	210	\$ 10,862	\$ 2,281,020
<b>TOTAL ESPECIES</b>				<b>\$ 12,677,428</b>
<b>TOTAL AVALÚO</b>				<b>\$ 235,122,093</b>

**TOTAL AVALÚO: DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES CIENTO VEINTIDÓS MIL NOVENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$235.122.093,00).**

Bogotá, D.C., 29 de febrero de 2024.

Cordialmente,

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

**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**  
Perito Avaluador  
RAA: AVAL 1014242133

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



**15. DOCUMENTOS ANEXOS**

**15.1 ANEXO FOTOGRÁFICO**

**ENTORNO**



**CONSTRUCCIONES ANEXAS**

**M1**



**M1**



**M2**



**M3**





**PREDIO TCBG-4-087**

**M3**



**M3**



**M4**



**CULTIVOS Y ESPECIES**

**PASTOS NATURALES**



**VEGETACIÓN NATIVA**





**PREDIO TCBG-4-087**

**NOGAL**



**CARPE**



**EUCALIPTO**



**GUAMO**



**JUSTARRAZON**



**CEDRO Y CARACOLI**





**PREDIO TCBG-4-087**

**CAFÉ TIPICO**



**CARBONERO**



**GUADUA**





**15.2 CERTIFICADO USO DE SUELO**



**CURADURÍA URBANA 1**

César Augusto Aguilera Sierra  
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

A-007.

**CONCEPTO DE USO DEL SUELO**

FECHA DE EXPEDICIÓN: 28-NOV-2023      RADICADO: 23101089

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

DATOS DEL PREDIO		DATOS DEL SOLICITANTE	
Código Catastral	00-02-0020-0196-000	Nombre	CONSORCIO RUTA 40
Matrícula Inmobiliaria	157-5230	Documento de Identificación	901019138-1
Vereda	RESGUARDO	Referencia Recibo de pago:	42541836003862-53
Dirección	RESGUARDO		

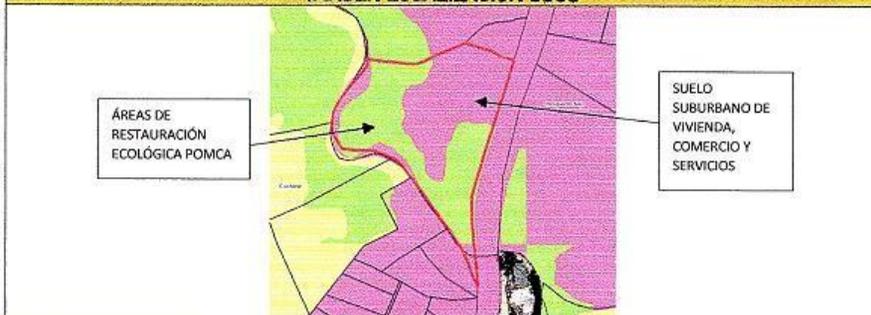
28

**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 desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y densidad de manera que se garantice el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios.
--------------------------------	---

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**

<p><b>USO PRINCIPAL:</b> Conservación de flora y fauna. Agropecuario tradicional</p>	<p><b>USO COMPATIBLE:</b> 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.</p>
<p><b>USO CONDICIONADO Y/O RESTRINGIDO:</b> Bancos Municipales de Agua (BAMA). Granjas porcícolas y avícolas preexistentes. Comercio y Servicios Rurales Grupo 3. Infraestructura para servicios públicos.</p>	<p><b>USO PROHIBIDO:</b> Los no mencionados como uso principal, compatible o condicionado</p>

**CONDICIONAMIENTOS**

1. Las zonas del Suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios que De conformidad con el plano FR1-REGLAMENTACIÓN DEL SUELO RURAL se encuentren al interior del clúster de turismo, clúster de la economía del cuidado y de la salud – CECS y clúster de educación, seguirán lo definido en el ARTÍCULO 208 de este Acuerdo.

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

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

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

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

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

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

29. Ecoturismo, etnoturismo y agroturismo

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

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

El mismo documento enuncia como pautas las siguientes:

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

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**

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, silvoagricultura, silvicultura, piscicultura. Aprovechamiento de productos forestales no maderables. Captación de aguas. Obras de adecuación para la mitigación de amenazas naturales. Infraestructura básica para el establecimiento de usos principales, compatibles y condicionados. Deportes de aventura. Infraestructura requerida para actividades de monitoreo hidrometeorológico, ambiental (calidad de agua, suelo, aire). Infraestructura para servicios públicos (exceptuando infraestructuras asociadas a la Gestión Integral de Residuos Sólidos)</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>



**CURADURÍA URBANA 1**

César Augusto Aguilera Sierra  
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

**CONCEPTO DE USO DEL SUELO**

**CONDICIONAMIENTOS**

1. Para el aprovechamiento de productos forestales maderables y no maderables se deberá tramitar el respectivo permiso de aprovechamiento forestal.
2. Se deberá promover la disminución en el uso de agroquímicos para el desarrollo de actividades agropecuarias, para lo cual se tendrá que contar con asistencia técnica de la Secretaría de Agricultura y Ambiente o quien haga sus veces.
3. Para realizar la reforestación de estas zonas se deberán utilizar especies nativas.
4. **Recreación Pasiva**  
"Se entiende por recreación pasiva el conjunto de acciones y medidas dirigidas al ejercicio de actividades contemplativas, que tienen como fin el disfrute escénico y la salud física y mental, para las cuales tan solo se requieren instalaciones mínimas".  
Se deberá cumplir con la siguiente normativa:
  - a. Los senderos ecológicos tienen uso peatonal y fines de educación ambiental y recreación pasiva. Pueden ser hechos en materiales como tierra, gravilla, troncos de madera, piedra, adoquín ecológico; también pueden ser elevados en madera para que no impacten el área. Dichos materiales deberán permitir la infiltración y escorrentía natural del agua.
  - b. La recreación pasiva se puede adelantar a través de caminatas y jornadas ecológicas y no implica el establecimiento de instalaciones que afecte las áreas de las zonas de preservación y/ o de restauración.
  - c. El interesado en realizar actividades de recreación pasiva debe presentar el correspondiente estudio de capacidad de carga para realizar esta actividad a la Secretaría de Agricultura y Ambiente o la que haga sus veces.
  - d. La recreación pasiva no conlleva la construcción de infraestructura orientada a la concentración de público.
5. No se permite generar discontinuidades en la cobertura vegetal nativa, ni fragmentación del hábitat de la fauna nativa.
6. No se permite afectar zonas de ronda hídrica u otras que presenten fragilidad o importancia ecosistémica.
13. **Ecoturismo y etnoturismo**
  - a. La Actividad ecoturística de conformidad con los lineamientos de Política Nacional de Ecoturismo Comunitario, y la Ley 300 de 1996 tendrá en cuenta:  
"El Ecoturismo es aquella forma de turismo especializado y dirigido que se desarrolla en áreas con un atractivo natural especial y se enmarca dentro de los parámetros del desarrollo humano sostenible. El Ecoturismo busca la recreación, el esparcimiento y la educación del visitante a través de la observación, el estudio de los valores naturales y de los aspectos culturales relacionados con ellos. El Ecoturismo es una actividad controlada y dirigida que produce un mínimo impacto sobre los ecosistemas naturales, respeta el patrimonio cultural, educa y sensibiliza a los actores involucrados acerca de la importancia de conservar la naturaleza" Son pautas para el desarrollo del ecoturismo, las siguientes:
    - Priorizar las actividades en áreas con un atractivo natural especial suficientemente interesante para convocar turistas.
    - Priorizar las actividades en áreas cuyo ecosistema este en capacidad de amortiguar los efectos de un número determinado de visitantes.
    - Establecer con antelación y en forma clara la disponibilidad de acceso físico al área.
    - Determinar la pertinencia jurídica para utilizar el área con fines turísticos. En otras palabras, identificar el tipo de propiedad (privada, colectiva, pública) y las limitaciones en caso de que existan condiciones especiales de uso y manejo.
    - Los equipamientos conexos necesarios para administración o servicios conexos no pueden ser superiores a 100 m2 y deberán ser construidos en materiales que no irrumpen en el paisaje, con las debidas redes de servicios públicos para el aprovisionamiento de agua potable y tratamiento y disposición de aguas residuales y dotación de energía.

31

**OTROS**

**SISTEMA DE EQUIPAMIENTO RURAL**  
No Aplica

**USOS DEL SISTEMA ECONÓMICO PRINCIPAL**  
**CLÚSTER DE LA ECONOMÍA DEL CUIDADO Y LA SALUD (CECS)**  
Las oportunidades económicas que trae consigo la economía del cuidado y la salud, entendiendo la inversión de la pirámide poblacional y la capacidad que tiene el municipio de ofertar estos servicios en la Provincia del Sumapaz.

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**

justifican la definición de polígonos en dónde se concentren actividades económicas relacionadas con el clúster de la economía del cuidado y la salud en adelante CECS.

**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.



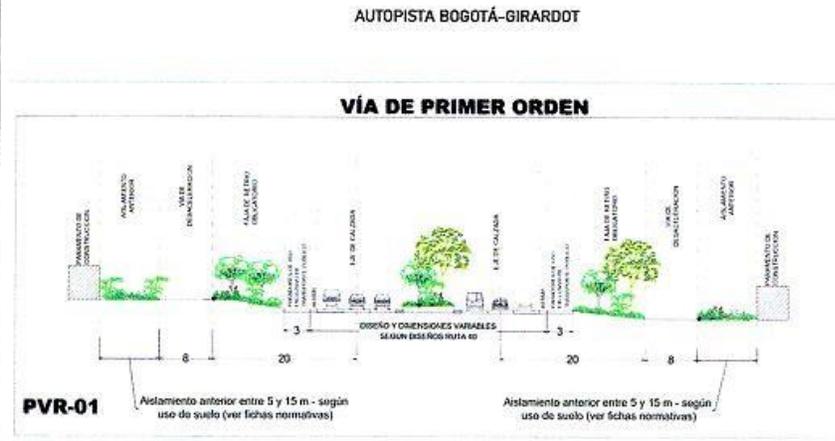
**CURADURÍA URBANA 1**

César Augusto Aguilera Sierra  
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

**CONCEPTO DE USO DEL SUELO**

**AFECTACIÓN VIAL:**



**Vías de primer orden**

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

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

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

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

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

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**

**OTRAS AFECTACIONES:**

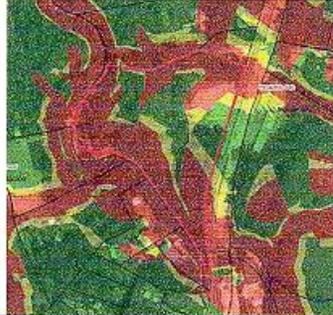
AMENAZA FENOMENOS POR REMOCION EN MASA:  
ALTA (ROJO), MEDIA (AMARILLO), BAJA (VERDE)



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



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



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



**FOTOGRAFÍA AÉREA**



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 peticionario. (Numeral 3 del Artículo 2.2.6.1.3.1, Sección 3 del Decreto 1077 de 2015 del Artículo 2.2.6.1.3.1.)
- c) Este concepto se expide con base en el artículo 28 de la Ley 1437 DE 2011, por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.
- d) En el caso de existir reglamento de copropiedad los usos serán los estipulados en el mismo
- e) La ampliación de estos conceptos, pueden ser verificados en el ACUERDO 100-02.01-10 DE 2023
- f) **LOS USOS QUE SE PUEDEN EJERCER EN EL PREDIO SON LOS AUTORIZADOS POR LA RESPECTIVA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.**

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

V.B.

  
**PAULA VANESSA GIL CUENCA**  
TECNICA ADMINISTRATIVA



**PREDIO TCBG-4-087**

**15.3 PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS**

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA										
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU										
4-087										
ANEXO	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem	
M1	M1: Enramada con estructura de 2.70 m de altura en postes en madera anclados al suelo y estructura en madera amarrada con alambre que soporta la cubierta en teja metálica, encerrada parcialmente por muros en estribo pintados y con una longitud de 10.40 m y piso en placa de concreto alisado de 0.25 m de espesor cubierto por una capa de mineral plástico, la enramada cuenta con red de distribución eléctrica.	Replanteo	m2	\$ 2.943,00	24,84	\$ 73.104,12	\$ 13.378.939,99	\$ 538.604,67	m2	
		Excavación manual general	m3	\$ 25.998,00	3,73	\$ 96.972,54				
		Placa en concreto 3000 PSI 10CM malla electrosoldada	m2	\$ 126.786,00	24,84	\$ 3.149.364,24				
		Concreto corriente grava común 3000 PSI	m3	\$ 422.939,00	3,73	\$ 1.577.562,47				
		Relleno recebo común compactado	m3	\$ 120.902,00	2,48	\$ 299.836,96				
		Base B-600 IDU 96	m3	\$ 46.410,00	1,24	\$ 57.548,40				
		Alisado de piso 4cm	m2	\$ 25.115,00	24,84	\$ 623.856,60				
		Guadua rolliza (3m)	un	\$ 9.434,00	9,00	\$ 84.906,00				
		Alambre galvanizado N°18	kg	\$ 16.900,00	0,34	\$ 5.746,00				
		Teja Aluzinc seam sencill 1,5" X 50CM CAL. 26	m2	\$ 17.144,00	24,84	\$ 425.856,96				
		Estructura de madera para teja fibrocemento	m	\$ 57.082,00	25,97	\$ 1.482.419,54				
		Acornelada de circuito cable CU 3X4+1X6AWG 01-1/2" EMT	m	\$ 115.144,00	20,00	\$ 2.302.880,00				
		Placa de fibrocemento 20 mm 244x122 cm	un	\$ 185.000,00	10,00	\$ 1.850.000,00				
		Pintura Drywall Pintuco tipo 2 (S GL)	m2	\$ 182.651,00	1,00	\$ 182.651,00				
		Mástico polvo	m2	\$ 5.499,00	24,84	\$ 136.595,16				
		Mano de obra	Hc	\$ 25.741,00	40,00	\$ 1.029.640,00				
		<b>Total costo directo</b>								
<b>Total Construcción</b>			Área		24,84	\$ 538.604,67				

Nota 1: El valor de Replanteo se toma de la construdata 207  
 Nota 2: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 209, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA  
<http://www.homecenter.com.co/home-center-co/product/63970/placa-fibrocemento-30mm-24x122cm-8483kg-ajrov/63970/>

M2	M2: Zona dura en concreto pintado y pulido que sirve de escalera de acceso a M1 de un paso de 0.40 m contrapaso de 0.25 m.	Replanteo	m2	\$ 2.943,00	1,96	\$ 5.768,28	\$ 1.455.258,42	\$ 742.478,79	m2						
		Excavación manual general	m3	\$ 25.998,00	0,39	\$ 10.139,22									
		Placa en concreto 3000 PSI 10CM malla electrosoldada	m2	\$ 126.786,00	1,96	\$ 248.500,56									
		Base B-600 IDU 96	m3	\$ 46.410,00	0,20	\$ 9.282,00									
		Escalera de concreto visto.	m2	\$ 283.976,68	3,12	\$ 901.607,24									
		Alisado de pisos 4cm	m2	\$ 32.273,00	1,96	\$ 63.255,08									
		Mástico polvo	m2	\$ 5.499,00	1,96	\$ 10.778,04									
		Mano de obra	Hc	\$ 25.741,00	8,00	\$ 205.928,00									
		<b>Total costo directo</b>													
		<b>Total Construcción</b>			Área						1,96	\$ 742.478,79			

Nota 1: El valor de Replanteo se toma de la construdata 207  
 Nota 2: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 209, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA  
[http://www.colombia.generadordeprecios.info/nueva/Estructuras/Concreto\\_armado/Escaleras/Escalera\\_de\\_concreto\\_visto.html](http://www.colombia.generadordeprecios.info/nueva/Estructuras/Concreto_armado/Escaleras/Escalera_de_concreto_visto.html)

M3	M3: Enramada con estructura en perfiles metálicos y tubos de acero de soporte de 2" anclados al piso, que soportan una cubierta en teja de zinc metálica adosada a la cubierta de la enramada contigua, se encuentra sobre piso en tierra y pasto. La estructura esta adosada a la enramada contigua pero los tubos de soporte y la cubierta son independientes.	Replanteo	m2	\$ 2.943,00	4,69	\$ 13.802,67	\$ 1.504.388,73	\$ 320.765,19	m2						
		Excavación manual general	m3	\$ 25.998,00	0,47	\$ 12.219,06									
		Estructura metálica para teja fibrocemento	m	\$ 30.312,00	8,76	\$ 265.533,12									
		Teja Aluzinc seam sencill 1,5" X 50CM CAL. 26	m2	\$ 17.144,00	4,69	\$ 80.425,36									
		Tubo cerramiento galvanizado 2" (6m) ESP 1.90mm	m	\$ 28.860,00	10,80	\$ 312.768,00									
		Relleno material in sitio	m3	\$ 33.116,00	0,47	\$ 15.564,52									
		Mano de obra HH	Hc	\$ 49.030,00	8,00	\$ 392.240,00									
		Mano de obra	Hc	\$ 25.741,00	16,00	\$ 411.856,00									
		<b>Total costo directo</b>													
		<b>Total Construcción</b>			Área						4,69	\$ 320.765,19			

Nota 1: El valor de Replanteo se toma de la construdata 207  
 Nota 2: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 209, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

M4	M4: Zona dura en concreto de 0.08 m de grosor.	Replanteo	m2	\$ 2.943,00	0,82	\$ 2.413,26	\$ 215.134,42	\$ 262.359,05	m2	
		Excavación manual general	m3	\$ 25.998,00	0,08	\$ 2.079,84				
		Base B-600 IDU 96	m3	\$ 46.410,00	0,08	\$ 3.712,80				
		Placa en concreto 3000 PSI 10cm malla electrosoldada	m2	\$ 126.786,00	0,82	\$ 103.964,52				
		Mano de obra	Hc	\$ 25.741,00	4,00	\$ 102.964,00				
		<b>Total costo directo</b>								
<b>Total Construcción</b>			Área		0,82	\$ 262.359,05				

Nota 1: El valor de Replanteo se toma de la construdata 207  
 Nota 2: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 209, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

Fuente: Construdata 209

**15.4 PRESUPUESTO TRASLADO**

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA														
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU														
4-087														
ANEXO	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem					
T1	Al lado de la enramada (M1) se encuentra un tubo de acero de 0.40 m de diámetro que sostiene un letrero publicitario metálico de 1.10 m x 1.50 m x 3.10 m de alto, el cual será objeto de traslado.	Mano de obra	Hc	\$ 25.741,00	16,00	\$ 411.856,00	\$ 493.454,00	\$ 493.454,00	un					
		Grúa manual para 1 Ton.	d	\$ 40.412,00	1,00	\$ 40.412,00								
		Herramienta menor	%	\$ 10,00		\$ 41.186,50								
		<b>Total costo directo</b>												
<b>Total Construcción</b>			un		1,00	\$ 493.454,00								
T2	La enramada (M1) soporta una estructura en tubos de acero que a su vez sostiene un letrero publicitario metálico anclado y amarrado a palos de bambú, de 2.00 m de alto x 5.60 m de ancho, el cual será objeto de traslado.	Mano de obra	Hc	\$ 25.741,00	40,00	\$ 1.029.640,00	\$ 1.173.016,00	\$ 1.173.016,00	un					
		Grúa manual para 1 Ton.	d	\$ 40.412,00	1,00	\$ 40.412,00								
		Herramienta menor	%	\$ 10,00		\$ 102.964,00								
		<b>Total costo directo</b>												
<b>Total Construcción</b>			un		1,00	\$ 1.173.016,00								
T3	Dentro del área requerida 1 se encuentra una estructura para un letrero publicitario, con estructura en cercha metálica de 5.80 m de largo por 6.50 m de altura aproximadamente, la cual será objeto de traslado.	Cotización traslado valla publicitaria	un	\$ 14.000.000,00	1,00	\$ 14.000.000,00	\$ 14.056.490,00	\$ 14.056.490,00	un					
		Mano de obra	%	\$ 10,00		\$ 56.490,00								
		<b>Total costo directo</b>												
		<b>Total Construcción</b>			un						1,00	\$ 14.056.490,00		

Fuente: Construdata 209



**15.5 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)
EUCALIPTOS	\$ 5.019	\$ 40.149	\$ 167.285	\$ 437.173
NOGAL	\$ 44.983	\$ 179.932	\$ 359.864	\$ 449.829
GUAMO	\$ 4.248	\$ 33.980	\$ 141.584	\$ 370.006
TACHUELO	\$ 4.248	\$ 33.980	\$ 141.584	\$ 370.006
CEDRO	\$ 17.595	\$ 140.758	\$ 586.492	\$ 1.532.700
CARACOLÍ	\$ 18.530	\$ 74.120	\$ 148.239	\$ 185.299
CAUCHO	\$ 5.019	\$ 40.149	\$ 167.285	\$ 437.173
CARBONERO	\$ 18.530	\$ 74.120	\$ 148.239	\$ 185.299
CAFÉ DE MONTE	\$ 10.862	\$ 43.449	\$ 86.899	\$ 108.624

ESPECIE	UNIDAD
GUADUA	\$ 9.984

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

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



## 15.6 COTIZACIÓN VALLA PUBLICITARIA

Bucaramanga, 27 de Octubre del 2023



Señores:

JULIÁN SANABRIA GARCIA

**CASH MEDIOS PUBLICITARIOS;** ES UNA EMPRESA SANTANDEREANA, CON NUEVE AÑOS DE EXPERIENCIA EN EL CAMPO DE LA PUBLICIDAD EXTERIOR VISUAL BUSCANDO SIEMPRE LA SATISFACCIÓN TOTAL DE NUESTROS CUENTES ATRAVES DE NUESTROS PRODUCTOS Y SERVICIOS. CONTAMOS CON LA INFRAESTRUCTURA Y EL PERSONAL MEJOR CAUFICADO QUE SU EMPRESA REQUIERE PARA QUE TODOS LOS PRODUCTOS QUE DESARROLLEMOS SE CONVIERTAN EN UNA EXCELENTE VITRINA PUBLICITARIA.

Según lo hablado le paso la siguiente cotización :

Desinstalacion y/o desmonte de una valla-tubo según fotos y referencia dadas por usted.

Yo me encargo del alquiler de la grua telescopica y el transporte de ella, tambien de el desmontaje y todo lo que ello conlleva.

De bajar y poner en el suelo todo la estructura tubular, del personal, transporte y viaticos. El Valor de dicho trabajo corresponde a CATORCE MILLONES DE PESOS (\$ 14.000.000).

NOTA: Este valor es NETO, osea mas Obligaciones de ley. Somos del Régimen Simplificado.

FORMA DE PAGO: Anticipo del 70% y el saldo contra entrega después de terminado y entregado a satisfacción del cliente.

TIEMPO DE ENTREGA: Cinco (5) días hábiles

CARLOS A. JIMENEZ C.  
GERENTE

Calle 11 # 19 - 43 San Francisco Tels: (7) 632 31 70 - 3188067061

e-mail: cash.medpub@gmail.com Bucaramanga-Colombia

**Nota:** La cotización se elabora para el corredor vial que se comprende entre la ciudad de Bogotá y el municipio de Girardot, Cundinamarca.



**15.7 ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.**

**I. CONSIDERACIONES**

- Por solicitud del consorcio Ruta 40, el valor de Notariado y Registro, será reconocido 100% por el solicitante, por lo cual no se estima un valor para este concepto.
- No se hizo entrega de documentación para el cálculo de Lucro Cesante o Daño Emergente sobre el predio objeto de avalúo.

**II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES**

1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 15,722,960	Traslados
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 0	
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
5. Impuesto Predial	\$ 0	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
<b>DAÑO EMERGENTE</b>	<b>\$ 15,722,960</b>	
2. LUCRO CESANTE		
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0	
<b>LUCRO CESANTE</b>	<b>\$ 0</b>	
3. INDEMNIZACION		
<b>TOTAL INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$ 15,722,960</b>	
<b>TOTAL: QUINCE MILLONES SETECIENTOS VEINTIDÓS MIL NOVECIENTOS SESENTA PESOS MONEDA CORRIENTE</b>		
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 29 de febrero de 2024, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante correo electrónico.		

Bogotá, D.C., 29 de febrero de 2024,  
Cordialmente,

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

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

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



**ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS  
LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.  
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS  
ACTA N° TCBG-4-087**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 29 de febrero de 2024, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato N° 68IF2C7748-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

**MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS**

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ.  
WILLIAM ANDRÉS CASTAÑEDA PALACIOS.  
JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO.  
OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ.

Actuó como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Total avalúo
1	TCBG-4-087	\$235.122.093

**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 esta 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-4-087**

**COMITÉ DE AVALÚOS**

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

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

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

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

41