



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 20251610004841

Bogotá D.C.,

04 FEB 2025

Señora:

**FRANCOISE HENRIETTE BEJEAN BROCHIER (P.A 751.442.892 de Francia)**

Predio denominado LOTE TERCERO (3) # (según Folio de Matricula Inmobiliaria) LT 3 (Según alcance al uso del suelo)

Vereda Bosachoque (según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Vereda Manga del Charco (según Norma de Uso de Suelo)

Municipio de Fusagasugá

Departamento de Cundinamarca

**REFERENCIA:**

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

**ASUNTO:**

Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No. 20241610070771 de 13 de enero de 2025. Predio TCBG-5-280.

Respetada señora:

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

En virtud de lo anterior, el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, el día 13 de enero de 2025 expidió la Oferta Formal de Compra No. 20241610070771 por medio de la cual se dispone la adquisición de un Predio denominado Predio denominado LOTE TERCERO (3) # (según Folio de Matricula Inmobiliaria y según título) LT 3 (Según alcance al uso del suelo), Vereda Bosachoque (según Folio de Matricula Inmobiliaria) - Manga del Charco (según Norma de Uso de Suelo), Municipio de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. 252900001000000010804800000000: abscisas inicial: Abscisa inicial: K008+406,08 D – Abscisa final: K008+414,08; localizado en el margen Derecha del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT**, unidad Funcional 3, identificado con la Cédula Catastral No. **2529000020000000607460000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-84611** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, cuyo titular de derecho Real



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20251610004841**

de Dominio es la señora **FRANCOISE HENRIETTE BEJEAN BROCHIER** (P.A 751.442.892 de Francia) ;en calidad de titular inscrita.

Que el día 13 del mes de enero de 2025, se envió al predio la citación con radicado No. 20241610070781 de fecha 13 de enero de 2025, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a través de la ventanilla externa, la cual certificó que fue devuelto

Así mismo, la citación enunciada, fue publicada en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI, durante el periodo del 15 de enero de 2025 hasta su fecha de des fijación el día 29 de enero de 2025, donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal.

Así mismo, y en virtud de lo consignado en el artículo 69 ibidem, se emite el presente Aviso ante la imposibilidad de notificar a la señora **FRANCOISE HENRIETTE BEJEAN BROCHIER** identificada con el pasaporte No. 751.442.892 de Francia; en consecuencia, y en virtud a lo consignado en el artículo 69 ibidem, se procede a enviar a la dirección del predio y publicar el presente aviso junto con la copia íntegra de la oferta formal de compra en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.

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

Atentamente,



**DIEGO ARROYO BAPTISTE**

Gerente General Suplente

**VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20241610070771**

Bogotá D.C., **13 ENE 2025**

Señora:

**FRANCOISE HENRIETTE BEJEAN BROCHIER (P.A 751.442.892 de Francia)**

Predio denominado LOTE TERCERO (3) # (según Folio de Matricula Inmobiliaria) LT 3 (Según alcance al uso del suelo)

Vereda Bosachoque (según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Vereda Manga del Charco (según Norma de Uso de Suelo)

Municipio de Fusagasugá

Departamento de Cundinamarca

**REFERENCIA:**

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

**ASUNTO:**

Oficio por el cual se presenta la **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de un predio junto con sus construcciones anexas, cultivos y especies ubicados en las siguientes abscisas: Abscisa inicial: K004+133,57 D – Abscisa final: K004+182,83 D; localizado en el margen Derecho del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT**, unidad Funcional 5, a segregarse del Predio denominado LOTE TERCERO (3) # (según Folio de Matricula Inmobiliaria y según título) LT 3 (Según alcance al uso del suelo), Vereda Bosachoque (según Folio de Matricula Inmobiliaria) - Manga del Charco (según Norma de Uso de Suelo), Municipio de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **252900002000000607460000000**, Matricula Inmobiliaria No. **157-84611** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-5-280**.

Respetada señora:

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 20241610070771

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, el predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. **TCBG-5-280**, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado **LOTE TERCERO (3) #** (según Folio de Matricula Inmobiliaria y según título) **LT 3** (Según alcance al uso del suelo), Vereda Bosachoque (según Folio de Matricula Inmobiliaria) - Manga del Charco (según Norma de Uso de Suelo), Municipio de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **2529000020000006074600000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-84611** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. Dicho predio cuenta con un área requerida de **SEISCIENTOS DIECINUEVE COMA VEINTE METROS CUADRADOS (619,20 M<sup>2</sup>)**, junto con sus construcciones anexas, cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C**, el 29 de **FEBRERO** de 2024, por la suma de: **QUINCE MILLONES SESENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$15.065.883)**. Correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones anexas, cultivos y especies presentes en el predio objeto de la presente oferta formal de compra, así:

| DESCRIPCIÓN                        | UNIDAD | DIMENSIÓN | VALOR UNITARIO | SUB TOTAL        |
|------------------------------------|--------|-----------|----------------|------------------|
| <b>TERRENO</b>                     |        |           |                |                  |
| U.F.1                              | ha     | 0,061920  | \$ 200.092.000 | \$ 12.389.697    |
| <b>TOTAL TERRENO</b>               |        |           |                | \$ 12.389.697    |
| <b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>       |        |           |                |                  |
| M1                                 | m2     | 54,40     | \$ 29.800      | \$ 1.621.120,00  |
| <b>TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES</b> |        |           |                | \$ 1.621.120,00  |
| <b>CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>       |        |           |                |                  |
| Pastos Naturales                   | m2     | 451,84    | \$ 270         | \$ 121.996,80    |
| Vegetación Nativa                  | m2     | 112,96    | \$ 2.800       | \$ 316.288,00    |
| Plátano (En producción)            | un     | 10        | \$ 4.498       | \$ 44.980,00     |
| Mamey (En Desarrollo)              | un     | 1         | \$ 4.498       | \$ 4.498,00      |
| Mandarino (En producción)          | un     | 5         | \$ 19.680      | \$ 98.400,00     |
| Samán (D= 0,40 – 0,60 m)           | un     | 1         | \$ 167.285     | \$ 167.285,00    |
| Cámbulo (D=0,20 – 0,40 m)          | un     | 2         | \$ 63.896      | \$ 127.792,00    |
| Eucalipto (D= 0,20 – 0,40 m)       | un     | 2         | \$ 40.149      | \$ 80.298,00     |
| Yarumo (D=0,10 – 0,20 m)           | un     | 2         | \$ 4.248       | \$ 8.496,00      |
| Iraca (D=0,10 – 0,20 m)            | un     | 1         | \$ 85.032      | \$ 85.032,00     |
| <b>TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES</b> |        |           |                | \$ 1.055.066,00  |
| <b>TOTAL AVALUO</b>                |        |           |                | \$ 15.065.883,00 |

Adicionalmente, se reconoce la suma de **CIENTO SESENTA MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$160.841)**, que corresponde a: **1. Daño emergente:** (1.5 Impuesto Predial), en aplicación del resarcimiento económico de que trata la Resolución 898 de 2014 modificada mediante la Resolución 1044 de 2014, ambas expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC, de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, que será objeto de reconocimiento adicional, así:





Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 20241610070771

| 1. DAÑO EMERGENTE  |                   |               |
|--|-------------------|---------------|
| ITEM   | MONTO COMPENSADO  | OBSERVACIONES |
| 1.1 Notariado y Registro   | \$ 0              |               |
| 1.2 Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles   | \$ 0              |               |
| 1.3 Desconexión de servicios públicos  | \$ 0              |               |
| 1.4 Arrendamiento y/o almacenamiento provisional   | \$ 0              |               |
| 1.5 Impuesto Predial   | \$ 160.841        |               |
| 1.6 Adecuación de áreas remanentes   | \$ 0              |               |
| 1.7 Perjuicios derivados de la terminación de contratos  | \$ 0              |               |
| <b>DAÑO EMERGENTE</b>  | <b>\$ 160.841</b> |               |
| 2. LUCRO CESANTE   |                   |               |
| 2.1 Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición  | \$ 0,00           |               |
| 2.2 Pérdida de utilidad por otras actividades económicas   | \$ 0,00           |               |
| <b>LUCRO CESANTE</b>   | <b>\$ 0</b>       |               |
| 3. INDEMNIZACIÓN   |                   |               |
| <b>TOTAL INDEMNIZACIÓN</b>   | <b>\$ 160.841</b> |               |
| SON: CIENTO SESENTA MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE   |                   |               |
| OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 28 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 párrafo 2° del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018.

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20241610070771**

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

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

Acompañó para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-5-280, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el **29 de febrero de 2024**, copia del plano predial del predio a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,



**DIEGO ARROYO BAPTISTE**  
Representante Legal Suplente

**VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**

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

Anexo: Copia de la Ficha Predial, Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Certificación de Uso de Suelo expedida por la Curaduría Urbana 1 del municipio de Fusagasugá.

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



## AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-5-280

CLASE DE INMUEBLE: RURAL- LOTE DE TERRENO.  
DIRECCIÓN: LO 3  
VEREDA: MANGA DEL CHARCO  
MUNICIPIO: FUSAGASUGÁ  
DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA  
SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

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

BOGOTÁ D.C., 29 DE FEBRERO DE 2024



*(Handwritten signature)*

Telefax: 6123378

Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia

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



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-5-280

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 6.9.  | ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES .....                        | 11 |
| 6.10. | CULTIVOS ESPECIES .....                                   | 11 |
| 7.    | MÉTODO DE AVALÚO .....                                    | 11 |
| 8.    | INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA .....                   | 12 |
| 8.1.  | RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS.....                        | 12 |
| 8.2.  | DEPURACIÓN DEL MERCADO.....                               | 12 |
| 9.    | INVESTIGACIÓN DIRECTA.....                                | 13 |
| 9.1.  | PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS.....                  | 13 |
| 10.   | CÁLCULOS VALOR TERRENO .....                              | 13 |
| 10.1. | PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN) ..... | 13 |
| 10.2. | ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE.....     | 13 |
| 10.3. | SERVIDUMBRES .....  | 14 |
| 10.4. | ZONAS DE PROTECCIÓN.....                                  | 14 |
| 11.   | CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS .... | 14 |
| 11.1. | COSTOS DE REPOSICIÓN.....                                 | 14 |
| 11.2. | DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI .....                        | 14 |
| 12.   | CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.....                 | 15 |
| 12.1. | SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES .....          | 15 |
| 13.   | CONSIDERACIONES GENERALES.....                            | 16 |
| 14.   | RESULTADO DE AVALÚO.....                                  | 17 |
| 15.   | DOCUMENTOS ANEXOS .....                                   | 18 |

3





**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. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.5. **MUNICIPIO:** Fusagasugá.
- 1.6. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** Manga del Charco.
- 1.7. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Lo 3.
- 1.8. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K 004+133,57 D y abscisa final K 004+182,83 D.
- 1.9. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del inmueble se encontró que el predio tiene como uso lote.
- 1.10. **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 “ÁREA DE RESTAURACIÓN ECOLÓGICA POMCA”
- 1.11. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Cedula. Catastral actual  | 25-290-00-02-00-00-0006-0746-0-00-00-0000            |
| Área de terreno           | 0 Ha 619,0 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio |
| Área de construcción      | 0,00 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio       |
| Avalúo Catastral Año 2024 | \$ 32.993.000  |

Fuente: Certificado Catastral.

- 1.12. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 18 de enero de 2024.
- 1.13. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 29 de febrero de 2024.



**2. DOCUMENTOS CONSULTADOS**

- Ficha Predial del predio TCBG-5-280.
- Certificado Uso del Suelo expedido por la Curaduría Urbana 1 del Municipio de Fusagasugá – Cundinamarca el día 29 de noviembre de 2023.
- Estudio de Títulos del predio TCBG-5-280.
- Certificado Catastral expedido por el Municipio de Fusagasugá Gestor Catastral Multipropósito vigencia año 2024.
- Títulos de Adquisición.
- Folio de Matrícula Inmobiliaria 157-84611 de la oficina de instrumentos públicos de Fusagasugá.

**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

**3.1. PROPIETARIOS:**

| NOMBRE                                 | DOCUMENTO                      | %    |
|--|--------------------------------|------|
| FRANCOISE HENRIETTE<br>BEJEAN BROCHEIR | P.A. 751.442.892<br>de Francia | 100% |

**3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Escritura Pública Nro. 1254 del 20 de agosto de 1999, aclarada mediante Escritura Pública Nro. 1350 del 06 de septiembre de 1999, otorgadas en la Notaría Segunda (2) de Fusagasugá.

5

**3.3. MATRICULA INMOBILIARIA:** 157-84611 oficina de instrumentos públicos de Fusagasugá.

**3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 157-84611 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 No (1):** Se advierte que en la Escritura Pública No. 1254 del 20 de agosto de 1999, aclarada mediante Escritura Pública Nro. 1350 del 06 de septiembre de 1999, otorgadas en la Notaría Segundan (2) de Fusagasugá, e inscritas en las anotaciones 002 y 003, respectivamente, del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 157-84611 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, se encuentra constituida una servidumbre de entrada peatonal y salida de tubos de aguas servidas y





**PREDIO TCBG-5-280**

lluvias; sin embargo, no se evidencia la inscripción de alguna servidumbre, que impida la enajenación en favor de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI.

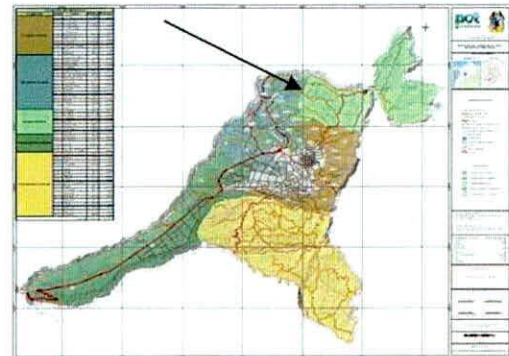
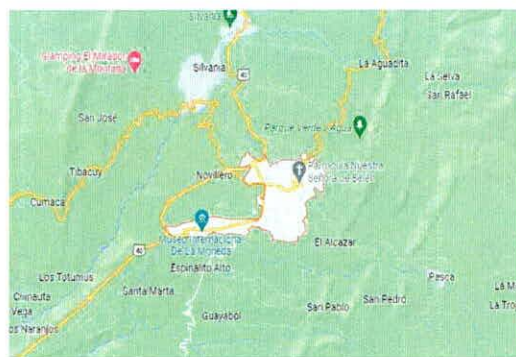
Fuente: Estudio de títulos FICHA PREDIAL N.º TCBG-5-280.

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

**4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

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

**LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ – CUNDINAMARCA**



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

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

**4.3. TOPOGRAFÍA:** La superficie del predio es de topografía ondulada (8 – 25%).



**PREDIO TCBG-5-280**

**4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico templado húmedo. La altura promedio es de 1726 msnm, y la temperatura media anual es de 20°C y su precipitación media anual es de 1254 milímetros.<sup>1</sup>

**4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MQTd, y tiene las siguientes características<sup>2</sup>:

| TIPO DE SUELOS | PISO CLIMA      | LITOLÓGÍA                                     | TAXONOMÍA                           | CARACTERÍSTICAS SUELOS                            | EROSIÓN   | VALOR POTENCIAL |
|----------------|-----------------|---|-------------------------------------|---|-----------|-----------------|
| MQFf           | Templado húmedo | Rocas sedimentarias arenosas y limoarcillosas | Typic Hapludands, Lithic Udorthents | Profundo, con buen drenaje y de fertilidad media. | No aplica | 8               |

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

7

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

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

**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

<sup>1</sup> Alcaldía municipal.

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





**PREDIO TCBG-5-280**

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 “ÁREAS DE RESTAURACIÓN ECOLÓGICA POMCA”

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

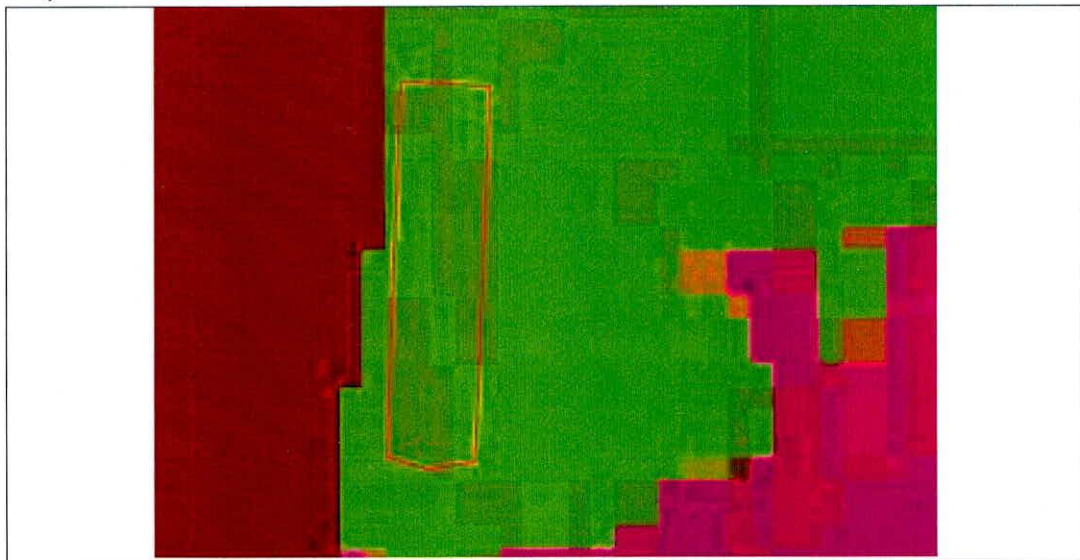
**Usos compatibles:** Recreación pasiva o contemplativa. Ecoturismo y Etnoturismo. Restauración y rehabilitación ecológica. Investigación científica y monitoreo. Infraestructura para educación ambiental. Reforestación con especies nativas acordes al bioclima de la zona. Sistemas de Alerta Temprana.

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

**Uso prohibido:** Agropecuario mecanizado, recreación masiva, parcelaciones con fines de construcción de vivienda campestre, minería y extracción de materiales de construcción. Los demás no previstos como principales, compatibles o condicionados. (Ver anexo 15.2 – Certificación uso del suelo)

Nota: El predio no cuenta con parámetros de edificabilidad debido a su condición de protección.

8





| USO  | SIMBOLOGÍA |
|--|------------|
| Áreas forestales protectoras   |            |
| Áreas de restauración y rehabilitación   |            |
| Áreas forestales protectoras - productoras                                     |            |
| Áreas de uso sostenible  |            |
| Áreas complementarias para la conservación POMCA                               |            |
| Áreas de restauración ecológica POMCA  |            |
| Áreas de Importancia ambiental POMCA   |            |
| Rondas hidráulicas de los cuerpos de agua                                      |            |
| Zona de recarga de acuíferos   |            |
| Áreas de amenaza y/o riesgo alto para la localización de asentamientos humanos |            |

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

9

## 6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

- 6.1. **UBICACIÓN:** Se trata de un ubicado en la vereda Manga del Charco, el cual se encuentra aproximadamente a 5,30 Km del perímetro urbano del Municipio de Fusagasugá – Cundinamarca, se accede al predio por la vía Nacional Girardot-Bogotá.



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:

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| ÁREA TOTAL TERRENO:   | 619,20 m <sup>2</sup> |
| ÁREA REQUERIDA:       | 619,20 m <sup>2</sup> |
| ÁREA REMANENTE:       | 0.00 m <sup>2</sup>   |
| ÁREA SOBRANTE:        | 0,00 m <sup>2</sup>   |
| ÁREA TOTAL REQUERIDA: | 619,20 m <sup>2</sup> |

Fuente: Ficha predial TCBG-5-280.

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

| LINDEROS  | LONGITUD | COLINDANTES                                  |
|-----------|----------|--|
| NORTE     | 12,19 m  | FRANCOISE HENRIETTE BEJEAN BROCHIER (Mj 1-2) |
| ORIENTE   | 50,32 m  | FRANCOISE HENRIETTE BEJEAN BROCHIER (Mj 2-3) |
| SUR       | 12,38 m  | LUCIA EUGENIA MORALES DE MUÑOZ (Mj 3-5)      |
| OCCIDENTE | 50,34 m  | VÍA BOGOTÁ - GIRARDOT (Mj 5-1)               |

Fuente: Ficha predial TCBG-5-280.

10

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

6.5. **SERVICIOS PUBLICOS:** En la ficha predial se hace la anotación que no se evidencian acometidas de servicios públicos básicos dentro del área requerida (Ver observaciones ficha predial TCBG-5-280).

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

**Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1):** Área: 619,20 m<sup>2</sup> Correspondiente a suelos con unidad climática Templado Húmedo, con topografía ondulada (8-25%), su uso actual es lote, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a **ÁREA DE RESTAURACIÓN ECOLÓGICA POMCA.**

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



**PREDIO TCBG-5-280**

- 6.8. **CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.9. **ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexos:

| CONSTRUCCIÓN  | CANTIDAD | MEDIDA         | EDAD APROXIMADA AÑOS | ESTADO DE CONSERVACIÓN | VIDA ÚTIL (AÑOS) |
|---|----------|----------------|----------------------|------------------------|------------------|
| M1: Adecuación de terreno con neumáticos en forma de escalera, con pasos ubicados de forma aleatoria por la topografía del terreno. | 54,40    | m <sup>2</sup> | N/A                  | N/A                    | N/A              |

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

| CULTIVO / ESPECIES           | CANTIDAD | UNIDAD         |
|------------------------------|----------|----------------|
| Pastos Naturales             | 451,84   | m <sup>2</sup> |
| Vegetación Nativa            | 112,96   | m <sup>2</sup> |
| Plátano (En producción)      | 10       | un             |
| Mamey (En Desarrollo)        | 1        | un             |
| Mandarino (En producción)    | 5        | un             |
| Samán (D= 0,40 – 0,60 m)     | 1        | un             |
| Cámbulo (D=0,20 – 0,40 m)    | 2        | un             |
| Eucalipto (D= 0,20 – 0,40 m) | 2        | un             |
| Yarumo (D=0,10 – 0,20 m)     | 2        | un             |
| Iraca (D=0,10 – 0,20 m)      | 1        | un             |

Fuente: Ficha predial TCBG-5-280.

**7. MÉTODO DE AVALÚO**

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

**MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.**

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





**MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.**

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

**8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA**

**8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:**

**Unidad Fisiográfica 1**

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

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

12

**8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:**

**Unidad Fisiográfica 1**

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

| ESTUDIO DE MERCADO PROTECCIÓN   |               |                    |                       |                 |                    |                          |                        |                          |                |           |                |               |           |               |             |      |
|---------------------------------|---------------|--------------------|-----------------------|-----------------|--------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|----------------|-----------|----------------|---------------|-----------|---------------|-------------|------|
| ÍTEM                            | TEL. CONTACTO | NOMBRE CONTACTO    | UBICACIÓN - MUNICIPIO | SECTOR - VEREDA | DIRECCIÓN - NOMBRE | VALOR OFERTA             | VALOR AJUSTADO         | TERRENO                  |                |           | CONSTRUCCIONES |               |           | CULTIVOS      |             |      |
|                                 |               |                    |                       |                 |                    |                          |                        | ÁREA (Ha)                | VALOR (Ha)     | ÁREA (m2) | VALOR / m2     | VALOR TOTAL   | ÁREA (m2) | VALOR / m2    | VALOR TOTAL |      |
| 1                               | 3002857695    | Angel Salinas      | Silvania              | Santa Rita      | Finca              | \$ 260.000.000           | \$ 239.200.000         | 1,000                    | \$ 194.200.000 | 60,00     | \$ 750.000     | \$ 45.000.000 | \$ -      | \$ -          | \$ -        | \$ - |
| 2                               | 3045325363    | Grupo inmobiliario | Granada               | Carrizal        | Finca              | \$ 1.700.000.000         | \$ 1.530.000.000       | 8,000                    | \$ 183.250.000 | 80,00     | \$ 800.000     | \$ 64.000.000 | \$ -      | \$ -          | \$ -        | \$ - |
| 3                               | 3243521406    | Inmobiliaria       | Silvania              | Subia           | Finca              | \$ 610.000.000           | \$ 549.000.000         | 2,560                    | \$ 199.828.125 | 0,00      | \$ -           | \$ -          | GLOBAL    | \$ 40.000.000 | \$ -        | \$ - |
| <b>MEDIA ARITMÉTICA</b>         |               |                    |                       |                 |                    | <b>\$ 192.092.708,33</b> |                        |                          |                |           |                |               |           |               |             |      |
| <b>DESVIACIÓN ESTÁNDAR</b>      |               |                    |                       |                 |                    | <b>8.000.000,20</b>      | <b>LÍMITE SUPERIOR</b> | <b>\$ 200.092.708,54</b> |                |           |                |               |           |               |             |      |
| <b>COEFICIENTE DE VARIACIÓN</b> |               |                    |                       |                 |                    | <b>4,16%</b>             | <b>LÍMITE INFERIOR</b> | <b>\$ 184.092.708,13</b> |                |           |                |               |           |               |             |      |



**9. INVESTIGACIÓN DIRECTA**

**9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:**

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

**10. CÁLCULOS VALOR TERRENO**

**10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)**

**Unidad Fisiográfica 1**

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

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

| UNIDAD FISIAGRÁFICA | UNIDAD   |    | VALOR         |
|---------------------|----------|----|---------------|
| U.F.1               | Hectarea | Ha | \$200.092.000 |

**10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:**

**Unidad Fisiográfica 1**

**Oferta 1:** Finca ubicada en la vereda Santa Rita del municipio de Silvania, Cundinamarca, con una extensión de terreno de 10.000 metros cuadrados y cuenta con una construcción de 60 m<sup>2</sup> que consta de 4 habitaciones, sala comedor, cocina y baño, disponibilidad de servicios públicos, área con vegetación nativa para conservación.





**PREDIO TCBG-5-280**

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

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

**10.3. SERVIDUMBRES**

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

**10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN**

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

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

14

**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 tipificadas como anexos:

| ÍTEM | EDAD | VIDA ÚTIL | EDAD EN % DE VIDA | ESTADO DE CONSERVACIÓN | DEPRECIACIÓN | VALOR REPOSICIÓN | VALOR DEPRECIADO | VALOR FINAL  | VALOR ADOPTADO |
|------|------|-----------|-------------------|------------------------|--------------|------------------|------------------|--------------|----------------|
| M1   | N/A  | N/A       | N/A               | N/A                    | N/A          | \$ 29.843,85     | N/A              | \$ 29.843,85 | \$ 29.800      |

**Nota:** Teniendo en cuenta los materiales que componen la adecuación de terreno de M1, estos no son objeto de depreciación.



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

**12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES**

| CULTIVO / ESPECIES           | CANTIDAD | UNIDAD         | VALOR      |
|------------------------------|----------|----------------|------------|
| Pastos Naturales             | 451,84   | m <sup>2</sup> | \$ 270     |
| Vegetación Nativa            | 112,96   | m <sup>2</sup> | \$ 2.800   |
| Plátano (En producción)      | 10       | un             | \$ 4.498   |
| Mamey (En Desarrollo)        | 1        | un             | \$ 4.498   |
| Mandarino (En producción)    | 5        | un             | \$ 19.680  |
| Samán (D= 0,40 – 0,60 m)     | 1        | un             | \$ 167.285 |
| Cámbulo (D=0,20 – 0,40 m)    | 2        | un             | \$ 63.896  |
| Eucalipto (D= 0,20 – 0,40 m) | 2        | un             | \$ 40.149  |
| Yarumo (D=0,10 – 0,20 m)     | 2        | un             | \$ 4.248   |
| Iraca (D=0,10 – 0,20 m)      | 1        | un             | \$ 85.032  |

**Nota:** se adopta el valor de la especie "Palma real" como nombre común de la especie "Iraca"

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





**13. CONSIDERACIONES GENERALES.**

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

16



**14. RESULTADO DE AVALÚO**

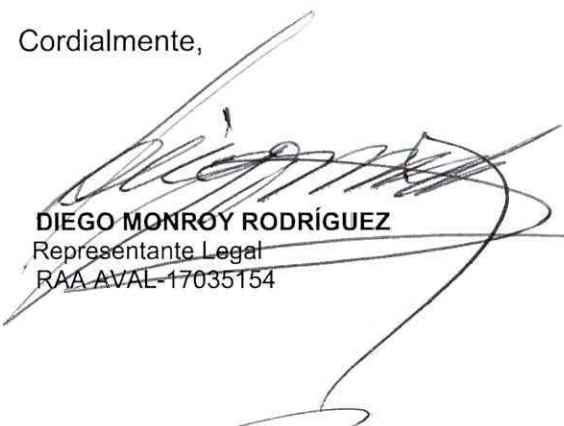
| DESCRIPCIÓN                        | UNIDAD | DIMENSIÓN | VALOR UNITARIO | SUB TOTAL               |
|------------------------------------|--------|-----------|----------------|-------------------------|
| <b>TERRENO</b>                     |        |           |                |                         |
| U.F.1                              | ha     | 0,061920  | \$ 200.092.000 | \$ 12.389.697           |
| <b>TOTAL TERRENO</b>               |        |           |                | <b>\$ 12.389.697</b>    |
| <b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>       |        |           |                |                         |
| M1                                 | m2     | 54,40     | \$ 29.800      | \$ 1.621.120,00         |
| <b>TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES</b> |        |           |                | <b>\$ 1.621.120,00</b>  |
| <b>CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>       |        |           |                |                         |
| Pastos Naturales                   | m2     | 451,84    | \$ 270         | \$ 121.996,80           |
| Vegetación Nativa                  | m2     | 112,96    | \$ 2.800       | \$ 316.288,00           |
| Plátano (En producción)            | un     | 10        | \$ 4.498       | \$ 44.980,00            |
| Mamey (En Desarrollo)              | un     | 1         | \$ 4.498       | \$ 4.498,00             |
| Mandarino (En producción)          | un     | 5         | \$ 19.680      | \$ 98.400,00            |
| Samán (D= 0,40 – 0,60 m)           | un     | 1         | \$ 167.285     | \$ 167.285,00           |
| Cámbulo (D=0,20 – 0,40 m)          | un     | 2         | \$ 63.896      | \$ 127.792,00           |
| Eucalipto (D= 0,20 – 0,40 m)       | un     | 2         | \$ 40.149      | \$ 80.298,00            |
| Yarumo (D=0,10 – 0,20 m)           | un     | 2         | \$ 4.248       | \$ 8.496,00             |
| Iraca (D=0,10 – 0,20 m)            | un     | 1         | \$ 85.032      | \$ 85.032,00            |
| <b>TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES</b> |        |           |                | <b>\$ 1.055.066,00</b>  |
| <b>TOTAL AVALUO</b>                |        |           |                | <b>\$ 15.065.883,00</b> |

**TOTAL AVALUÓ: QUINCE MILLONES SESENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$15.065.883,00).**

17

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-8009553





15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



CONSTRUCCIONES ANEXAS





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-5-280

**CULTIVOS Y/O ESPECIES**

**PASTOS NATURALES**



**VEGETACIÓN NATIVA**



**PLATANO**



**MAMEY**



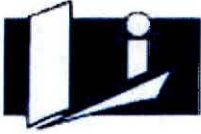
**MANDARINO**



**SAMÁN**







**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-5-280

CÁMBULO



EUCALIPTO



YARUMO



IRACA





15.2. CERTIFICADO USO DE SUELO

5-280



**CURADURÍA URBANA 1**  
César Augusto Aguilera Sierra  
AUTENTICACIÓN URBANÍSTICA  
FUSAGASUGÁ - COLOMBIA

**CONCEPTO DE USO DEL SUELO**

FECHA DE EXPEDICIÓN: 29-NOV-2023  
RADICADO: 23101131

**CONCEPTO DE USO DEL SUELO**

EL PRESENTE CONCEPTO SE EXPIDE SEGÚN EL NUMERAL 3, ARTÍCULO 2.2.6.13.1, DEL DECRETO NACIONAL 1077 DE 2015

ARTÍCULO 2.2.6.13.1. 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 documento 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 el 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 desarrollan. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su titular y no manifiesta los derechos contenidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.*

| DATOS DEL PREDIO       |                     | DATOS DEL SOLICITANTE       |                   |
|------------------------|---------------------|-----------------------------|-------------------|
| Código Catastral       | 00-02-0006-0746-000 | Nombre                      | CONSORCIO RUTA 40 |
| Matrícula Inmobiliaria | 157-04611           | Documento de Identificación | 901019138-1       |
| Vereda                 | BOSACHOQUE          | Referencia Recibo de pago:  | 42541034003862-80 |
| Dirección              | Lo 3                |                             |                   |

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

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

**ÁREAS DE RESTAURACIÓN ECOLÓGICA POMCA**

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

Carrera 5 No. 7-36 Oficina 217 Centro Comercial Escondido Centro, Segundo (2) Piso - Fusagasugá  
Teléfono: 314 2807003 Correo: info@curaduriafusagasuga.com

21





**CURADURÍA URBANA 1**

César Augusto Aguilera Sierra

Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

**CONCEPTO DE USO DEL SUELO**

**OTRAS**

**SISTEMA DE EQUIPAMIENTO RURAL**  
No Aplica

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

Las oportunidades económicas que trae consigo la economía del cuidado y la salud, entendiendo la inversión de la pirámide poblacional y la capacidad que tiene el municipio de ofertar estos servicios en la Provincia del Sumapaz, justifican la definición de polígonos en donde se concentran 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 Surio suburbano de vivienda, comercio y servicios y al Surio suburbano de comercio y servicios.

**ALCANCE NORMATIVO**

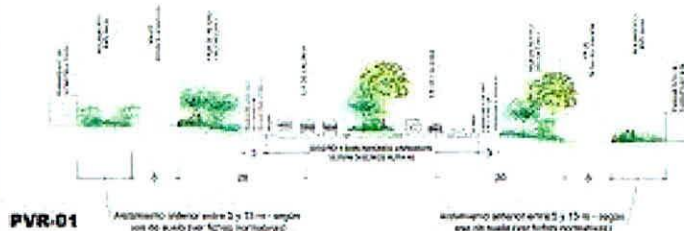
**AFECTACIONES**

**AFECTACIÓN HIDRICA:** NO APLICA

**AFECTACIÓN VIAL:**

**AUTOPISTA BOGOTÁ-SIRARDOT**

**VÍA DE PRIMER ORDEN**





**CURADURÍA URBANA 1**  
César Augusto Aguilera Sierra  
Arquitecto Urbanista  
• Pasajuela - Condensada •

**CONCEPTO DE USO DEL SUELO**

**Vías de primer orden**

Acuerdo con el numeral 10 del artículo 1 del Decreto 3600 de 2007 (compilado en el Decreto 1073 de 2015 las Vías Arteriales o de Primer Orden se definen como las vías concebidas 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 esto con los demás países.

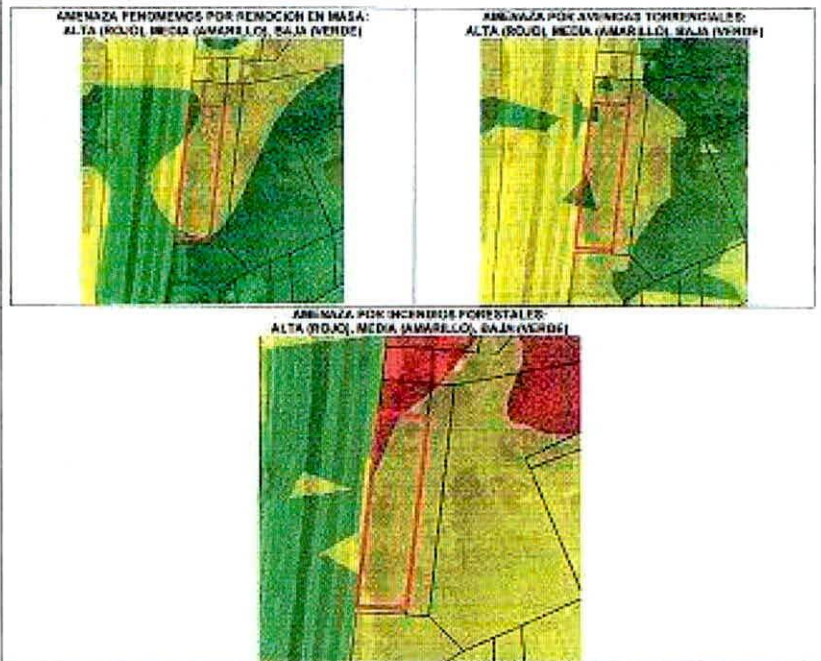
Está conformado por la vía nacional o Vía 40 que permite la interconexión con la capital y los departamentos del sur del país. La cual bordea al municipio por la zona Occidental con una longitud de 35,0 kilómetros. Para esta vía, se plantea el perfil PVR, el cual contempla una franja de retiro obligatorio de 20 metros a cada lado de la vía, medidas a partir del eje de cada calzada exterior según lo establecido en la Ley 1298 de 2008. Para la zona de la vía nacional que atraviesa zonas urbanizadas, 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 franja de retiro obligatoria y un aislamiento anterior al interior del predio mínimo de diez (10) metros respecto de la calzada de desaceleración.

Se deberán implementar tableros de parquero para el uso exclusivo del transporte público que permita el acceso 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 banquetas, su longitud estará determinada en función de la aceleración y desaceleración que se requiera en cada uno de los casos. Asimismo, en los tramos de la vía que pasen por zonas suburbanas se deberán desarrollar ciclorrutas paralelas 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.

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

**OTRAS AFECTACIONES:**



Carrera 6 No. 7-10 Oficina 277 Centro Comercial Ecuador, Centro, Engorro (2) Piso - Pasajuela  
Código: 3200126 Teléfono: 33333333 correo: info@curaduriaurbanasaga.com





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

**CONCEPTO DE USO DEL SUELO**

**FOTOGRAFÍA AÉREA**



**OBSERVACIONES**

- a) El presente concepto de uso de suelo se expide según en el ACUERDO 100-02-01-10 DE 2023 "por el cual se adopta la revisión general y ajuste del plan de ordenamiento territorial -POT del municipio de Fusagasugá, Cundinamarca y/o Decretos que lo reglamentan."
- b) El presente concepto es de carácter informativo. No constituye un permiso de funcionamiento. Ni otorga derechos ni obligaciones al peticionario. (Número 3 del Artículo 2.2.6.1.3.1, Sección 3 del Decreto 1077 de 2016 del Artículo 2.2.6.1.3.1.)
- c) Este concepto se expide con base en el artículo 28 de la Ley 1437 DE 2010, por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de la Conciliación Administrativa.
- d) En el caso de existir reglamento de copropiedad las usas serán los estipulados en el mismo.
- e) La ampliación de estos conceptos, pueden ser verificadas 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

  
**RAÍDA VANESSA GIL CUENCA**  
TECNICA ADMINISTRATIVA



**15.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS**

| LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA       |   |                            |             |              |                            |               |                 |                |                 |
|------------------------------------|---|----------------------------|-------------|--------------|----------------------------|---------------|-----------------|----------------|-----------------|
| ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU |   |                            |             |              |                            |               |                 |                |                 |
| TCBG 5-280                         |   |                            |             |              |                            |               |                 |                |                 |
| 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: Adecuación de terreno con neumáticos en forma de escalera, con pasos ubicados de forma aleatoria por la topografía del terreno. | Replanteo                  | m2          | \$ 2.943,00  | 54,40                      | \$ 160.099,20 | \$ 1.623.505,50 | \$ 29.843,85   | m2              |
|                                    |   | Excavación manual general  | m3          | \$ 25.998,00 | 16,32                      | \$ 424.287,36 |                 |                |                 |
|                                    |   | Base B-600 ICU 96          | m3          | \$ 46.410,00 | 6,53                       | \$ 303.057,30 |                 |                |                 |
|                                    |   | Relleno material en sitio  | m3          | \$ 33.116,00 | 9,79                       | \$ 324.205,64 |                 |                |                 |
|                                    |   | Mano de obra               | Hic         | \$ 25.741,00 | 16,00                      | \$ 411.856,00 |                 |                |                 |
|                                    |   | <b>Total costo directo</b> |             |              |                            |               |                 |                |                 |
|                                    | <b>Total Construcción</b>   |                            | <b>Area</b> |              | <b>54,40</b>               |               |                 |                |                 |

Nota 1: No se incluye el insumo de los neumáticos dado que estos son material de reciclaje.

Nota 2: El valor de Replanteo se toma de la construdata 207

Nota 3: 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

Nota: Al realizar el presupuesto de obra para la reposición de las construcciones, tanto principales como anexas, descritas en la ficha predial TCBG-5-280 suministrada por el consorcio Ruta 40, se han considerado materiales adicionales que no están específicamente detallados en dicha ficha. Sin embargo, es importante señalar que, conforme al numeral 6.13 del Protocolo de Avalúos de la ANI, el evaluador debe complementar la información contenida en la ficha predial cuando lo considere necesario.

Los materiales adicionales incorporados al presupuesto no solo son coherentes con esta disposición, sino que también se han seleccionado con el objetivo de fortalecer y optimizar la construcción, buscando que el proyecto refleje con mayor precisión las condiciones reales y las mejores prácticas constructivas. De este modo, se garantiza que los materiales empleados sean los más adecuados y cercanos a la realidad técnica.

**15.4. PRESUPUESTO CULTIVOS Y/O ESPECIES**

| ESPECIE    | DAP (0,10- 0,20 m) | DAP (0,21-0,40m) | DAP (0,41-0,60m) | DAP (> 0,61 m) |
|------------|--------------------|------------------|------------------|----------------|
| CÁMBULO    | \$ 15.974          | \$ 63.896        | \$ 127.792       | \$ 159.741     |
| EUCALIPTOS | \$ 5.019           | \$ 40.149        | \$ 167.285       | \$ 437.173     |
| MAMEY      | \$ 4.248           | \$ 33.980        | \$ 141.584       | \$ 370.006     |
| MANDARINO  | \$ 19.680          | \$ 78.720        | \$ 157.440       | \$ 196.800     |
| PLATANO    | \$ 4.498           | \$ 17.993        | \$ 35.986        | \$ 44.983      |
| SAMAN      | \$ 5.019           | \$ 40.149        | \$ 167.285       | \$ 437.173     |
| YARUMO     | \$ 4.248           | \$ 33.980        | \$ 141.584       | \$ 370.006     |
| PALMA REAL | \$ 85.032          | \$ 170.798       | \$ 299.263       | \$ 384.661     |

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

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





**15.7 ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.**

**I. CONSIDERACIONES**

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


**II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES**


| 1. DAÑO EMERGENTE   |                   |               |
|---|-------------------|---------------|
| ITEM  | MONTO COMPENSADO  | OBSERVACIONES |
| 1.1 Notariado y Registro  | \$ 0              |               |
| 1.2 Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles                          | \$ 0              |               |
| 1.3 Desconexión de servicios públicos   | \$ 0              |               |
| 1.4 Arrendamiento y/o almacenamiento provisional                                      | \$ 0              |               |
| 1.5 Impuesto Predial  | \$ 160.841        |               |
| 1.6 Adecuación de áreas remanentes  | \$ 0              |               |
| 1.7 Perjuicios derivados de la terminación de contratos                               | \$ 0              |               |
| <b>DAÑO EMERGENTE</b>   | <b>\$ 160.841</b> |               |
| 2. LUCRO CESANTE  |                   |               |
| 2.1 Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición | \$ 0,00           |               |
| 2.2 Pérdida de utilidad por otras actividades económicas                              | \$ 0,00           |               |
| <b>LUCRO CESANTE</b>  | <b>\$ 0</b>       |               |
| 3. INDEMNIZACIÓN  |                   |               |
| <b>TOTAL INDEMNIZACIÓN</b>  | <b>\$ 160.841</b> |               |
| <b>SON: CIENTO SESENTA MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y UN 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





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO TCBG-5-280**

## **ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS**

### **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C. COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS ACTA N° TCBG-5-280**

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° 681F2C7748-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

#### **MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS**

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

Actúo como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

| Ítem | N° Avalúo  | Total Avalúo     |
|------|------------|------------------|
| 1    | TCBG-5-280 | \$ 15.065.883,00 |

27

#### **SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40**

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

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

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

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

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





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO TCBG-5-280**

**COMITÉ DE AVALÚOS**



**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**

Representante Legal  
RAA AVAL-17035154



**WILLIAM ANDRÉS CASTAÑEDA**

Miembro Comité  
RAA AVAL-1023963942



**JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO**

Director de comité  
RAA AVAL-80095537



**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**

Perito evaluador  
RAA AVAL-1014242133

28

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

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

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

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

**CERTIFICADO No.:GCM-012023-10943**  
**FECHA DE EXPEDICIÓN: 05/12/2023**

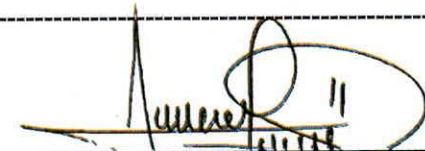
**EL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ**  
**GESTOR CATASTRAL MULTIPROPÓSITO**  
(Habilitado mediante Resolución 765 de 2020 IGAC)

**CERTIFICA**

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

| INFORMACIÓN FÍSICA   |                                      | INFORMACIÓN ECONÓMICA         |                     |
|--|--------------------------------------|-------------------------------|---------------------|
| DEPARTAMENTO: 25-CUNDINARMARCA<br>MUNICIPIO: 290-FUSAGASUGÁ<br>NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 252900002000000060746000000000<br>CÓDIGO HOMOLOGADO: BAF0007SHUE<br>NUPRE: BAF0007SHUE<br>DIRECCIÓN: Lo 3<br>MATRÍCULA INMOBILIARIA: 157-84611<br>ÁREA DE TERRENO (m <sup>2</sup> ): 619<br>ÁREA CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> ): 0 |                                      | <b>AVALÚO:</b><br>\$ 31569000 |                     |
| INFORMACIÓN JURÍDICA   |                                      |                               |                     |
| NUMERO DE PROPIETARIO  | NOMBRE DEL PROPIETARIO               | TIPO DE DOCUMENTO             | NUMERO DE DOCUMENTO |
| 1  | BEJEAN BROCHIER FRANCOISE<br>HENRIET | P                             | 751442892           |
| -  | -                                    | -                             | -                   |
| -  | -                                    | -                             | -                   |
| -  | -                                    | -                             | -                   |
| -  | -                                    | -                             | -                   |
| <b>TOTAL DE PROPIETARIOS: 1</b>  |                                      |                               |                     |

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



**ANGIE NATALIA LADINO LOPEZ**



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

## DIRECTORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y GESTIÓN CATASTRAL

GESTIÓN DOCUMENTAL:

Original Destinatario

Elaboró: Sebastian Cubillos Hortua- Contratista

**NOTA:**

- La información expedida en los certificados no acredita prueba para establecer actos constitutivos de posesión, ni sanea los vicios de que adolezca la titulación.
- La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de que adolezca la titulación presentada o la posesión del interesado, y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio. (Art. 29 Resolución 1149 de 2021 emitida por el IGAC).
- Los datos personales contenidos en el presente documento serán tratados conforme a los principios y deberes definidos en la Ley 1581 de 2012 y demás normas que traten y regulen esta materia.
- El presente Certificado fue emitido en formato digital conforme a la información alfanumérica consignada en el Sistema de Información Catastral del Gestor Catastral de Fusagasugá.
- La base de datos del Gestor Catastral de Fusagasugá no incluye información de los catastros diferentes al municipio de Fusagasugá.
- Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: [atencioncatastro@fusagasugacundinamarca.gov.co](mailto:atencioncatastro@fusagasugacundinamarca.gov.co)
- GCM-012023-10943

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

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

**CERTIFICADO No.:GCM-012024-10054**  
**FECHA DE EXPEDICIÓN: 06/02/2024**

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

**CERTIFICA**

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

| INFORMACIÓN FÍSICA   |                                   | INFORMACIÓN ECONÓMICA         |                     |
|--|-----------------------------------|-------------------------------|---------------------|
| <b>DEPARTAMENTO:</b> 25-CUNDINAMARCA<br><b>MUNICIPIO:</b> 290-FUSAGASUGÁ<br><b>NÚMERO PREDIAL NACIONAL:</b> 252900002000000060746000000000<br><b>CÓDIGO HOMOLOGADO:</b> BAF0007SHUE<br><b>NUPRE:</b> BAF0007SHUE<br><b>DIRECCIÓN:</b> Lo 3<br><b>MATRÍCULA INMOBILIARIA:</b> 157-84611<br><b>ÁREA DE TERRENO (m<sup>2</sup>):</b> 619<br><b>ÁREA CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>):</b> 0 |                                   | <b>AVALÚO:</b><br>\$ 32993000 |                     |
| INFORMACIÓN JURÍDICA   |                                   |                               |                     |
| NUMERO DE PROPIETARIO  | NOMBRE DEL PROPIETARIO            | TIPO DE DOCUMENTO             | NUMERO DE DOCUMENTO |
| 1  | BEJEAN BROCHIER FRANCOISE HENRIET | P                             | 751442892           |
| <b>TOTAL DE PROPIETARIOS: 1</b>  |                                   |                               |                     |


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


  
**MARIO ALBERTO RAMOS GARCIA**

**DIRECTOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y GESTIÓN CATASTRAL**

GESTIÓN DOCUMENTAL:

Original Destinatario

Elaboró: Edgar Sebastian Cubillos Hortua - Contratista 

Revisó: Oscar Humberto Rivera Aguilar – Auxiliar Administrativo 

NOTA:

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

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

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

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

Teléfonos: 886 81 81 – Fax: 886 81 86

Línea gratuita: 01 8000 12 7070

Código Postal: 252211



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

- La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de que adolezca la titulación presentada o la posesión del interesado, y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio. (Resolución 1040 de 2023 emitida por el IGAC).
- Los datos personales contenidos en el presente documento serán tratados conforme a los principios y deberes definidos en la Ley 1581 de 2012 y demás normas que traten y regulen esta materia.
- El presente Certificado fue emitido en formato digital conforme a la información alfanumérica consignada en el Sistema de Información Catastral del Gestor Catastral de Fusagasugá.
- La base de datos del Gestor Catastral de Fusagasugá no incluye información de los catastros diferentes al municipio de Fusagasugá.
- Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: [atencioncatastro@fusagasuga-cundinamarca.gov.co](mailto:atencioncatastro@fusagasuga-cundinamarca.gov.co)
- [GCM-012024-10054](mailto:GCM-012024-10054)


  
**GESTOR CATASTRAL**  
 MULTIPROPÓSITO

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





CURADURÍA URBANA 1

César Augusto Aguilera Sierra  
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

## CONCEPTO DE USO DEL SUELO

FECHA DE EXPEDICIÓN: RADICADO:

29-NOV-2023

23101131

## CONCEPTO DE USO DEL SUELO

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

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

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

| DATOS DEL PREDIO       |                     | DATOS DEL SOLICITANTE       |                   |
|------------------------|---------------------|-----------------------------|-------------------|
| Código Catastral       | 00-02-0006-0746-000 | Nombre                      | CONSORCIO RUTA 40 |
| Matrícula Inmobiliaria | 157-84611           | Documento de Identificación | 901019138-1       |
| Vereda                 | BOSACHOQUE          | Referencia Recibo de pago:  | 42541836003862-80 |
| Dirección              | Lo 3                |                             |                   |

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

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

## ÁREAS DE RESTAURACIÓN ECOLÓGICA POMCA

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





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

### CONDICIONAMIENTOS

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





**OTRAS**

**SISTEMA DE EQUIPAMIENTO RURAL**

No Aplica

**USOS DEL SISTEMA ECONÓMICO PRINCIPAL**

**CLÚSTER DE LA ECONOMÍA DEL CUIDADO Y LA SALUD (CECS)**

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

Área CECS Panamericana:

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

**ALCANCE NORMATIVO**

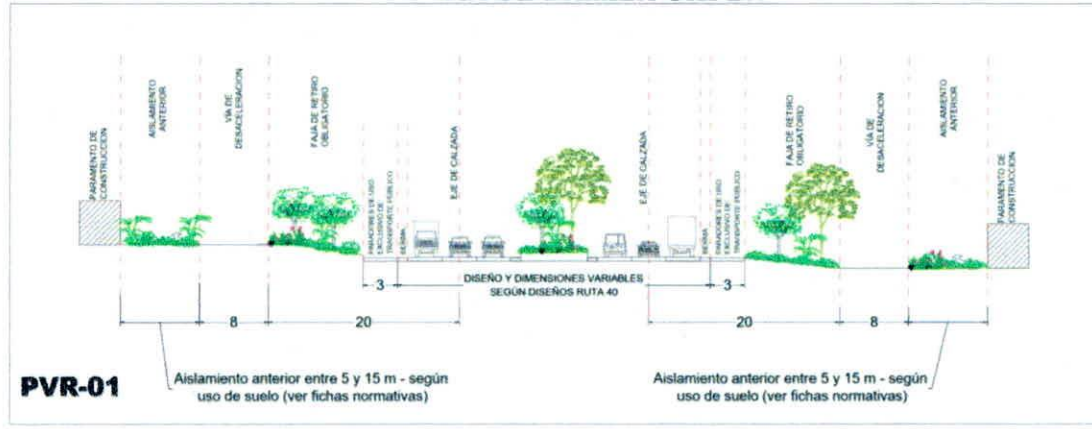
**AFECTACIONES**

**AFECTACIÓN HÍDRICA: NO APLICA**

**AFECTACIÓN VIAL:**

**AUTOPISTA BOGOTÁ-GIRARDOT**

**VÍA DE PRIMER ORDEN**







**Vías de primer orden**

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

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

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

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

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

**OTRAS AFECTACIONES:**

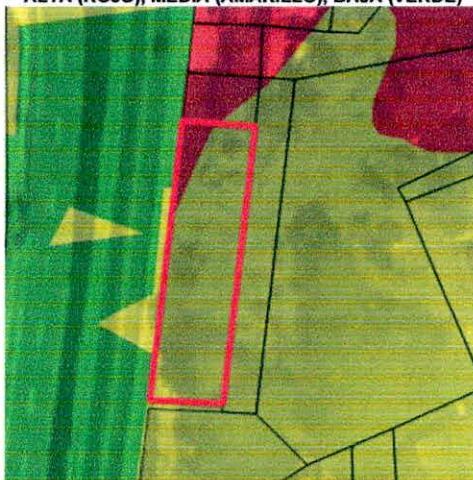
**AMENAZA FENOMENOS POR REMOCION EN MASA:  
ALTA (ROJO), MEDIA (AMARILLO), BAJA (VERDE)**



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



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







**CURADURÍA URBANA 1**

César Augusto Aguilera Sierra  
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

## CONCEPTO DE USO DEL SUELO

### FOTOGRAFÍA AÉREA



### OBSERVACIONES

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

CESAR AUGUSTO AGUILERA SIERRA  
CURADOR URBANO 1 DE FUSAGASUGÁ

V.B.

RAÚL VANESSA GIL CUENCA  
TECNICA ADMINISTRATIVA



5-280.



CURADURÍA URBANA 1

César Augusto Aguilera Sierra  
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

## CONCEPTO DE USO DEL SUELO

FECHA DE EXPEDICIÓN: RADICADO:

13-ABR-2023

23100308

| DATOS DEL PREDIO       |                     | DATOS DEL SOLICITANTE       |                   |
|------------------------|---------------------|-----------------------------|-------------------|
| Número Catastral       | 00-02-0006-0746-000 | Nombre                      | CONSORCIO RUTA 40 |
| Matricula Inmobiliaria | 157-84611           | Documento de Identificación | 901019138-1       |
| Vereda                 | BOSACHOQUE          | Referencia Recibo de pago:  | 47591736201379-7  |
| Dirección              | LT 3                |                             |                   |

## USO DEL SUELO SEGÚN EL ACUERDO 029 DEL 2001 "POT"

## ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL

|   |  |
|---|--|
| <p><b>USO PRINCIPAL:</b> Agropecuario tradicional y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector – productor, para promover la formación de la malla ambiental, contemplando la construcción de cercas vivas de un mínimo de cinco (5.00) metros, sembradas con especies ornamentales o forestales</p>                             | <p><b>CLASIFICACION:</b> Rural<br/><b>DESCRIPCION:</b> Corresponde a las áreas ubicadas en las veredas Usatama, La parte baja de las veredas La Aguadita, Bermejál, Tierra Negra, Jordán, las veredas Piamonte, El Resguardo, Bosachoque, Viena, El Novillero, San Antonio, la parte baja de las veredas La Palma, Pekín, Sauces, Bethel, las veredas Mosquera, La Venta, La Isla, Sardinias, Mesitas, Palacios, Guayabal, Bóchica, Guavio. . Las explotaciones agropecuarias se deberán acoger a la normatividad ambiental vigente obteniendo y/o legalizando los permisos y/o licencias requeridas para su operación, de acuerdo con los requisitos exigidos por la autoridad ambiental.</p> |
| <p><b>USO COMPLEMENTARIO:</b> Infraestructura para construcción de Distritos de Adecuación de tierra, vivienda de propietarios y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granja avícolas, cunículas y silvicultura y proyectos de ganadería intensiva estabulada.</p>   |  |
| <p><b>USO CONDICIONADO Y/O RESTRINGIDO:</b> Agricultura mecanizada, cultivos de flores, granjas porcinas, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, minería, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre, siempre y cuando no resulte predios menores a los indicadores por el municipio para tal fin.</p> | <p><b>USO PROHIBIDO:</b> Usos urbanos y suburbanos, asentamientos industriales de transformación y manufactureros.</p>   |

## ALCANCE NORMATIVO

## AFECTACIONES

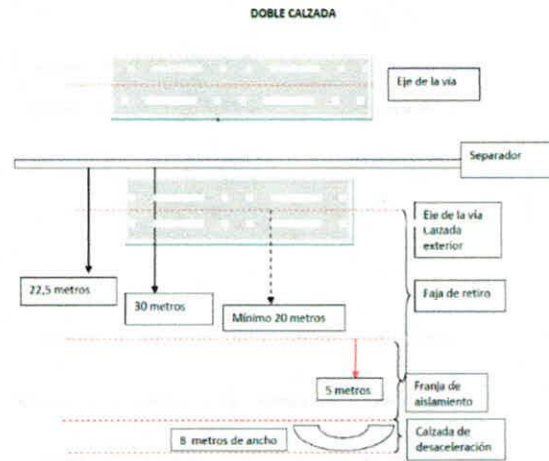
AFECTACION HIDRICA: No Aplica



**AFECTACION VIAL**

**AUTOPISTA BOGOTA-GIRARDOT  
VIA PANAMERICANA**

1. Faja de retiro forzoso desde borde de vía (Ley 1228 de 2008):
2. Arteriales o de primer orden: Las vías que conforman el sistema Nacional de Carreteras o red vía Nacional. 60 metros.
3. Franja de aislamiento (Decreto 4066 de 2008). 05 metros.
4. Calzada de desaceleración de ingreso al predio (Decreto 4066 de 2008). 08 metros.



SE DEBE PARAMENTAR MINIMO 33 MTS A PARTIR DEL EJE DE LA CALZADA EXTERNA DE LA VIA PANAMERICANA

**OTRAS AFECTACIONES:**

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



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

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



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





**CURADURÍA URBANA 1**

César Augusto Aguilera Sierra  
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

## CONCEPTO DE USO DEL SUELO



**NOTA:** Imagen aérea de riesgos y amenazas suministrada por la Secretaría de Planeación, que no están incorporadas al Acuerdo 029 del 2001 POT de Fusagasugá

Las imágenes suministradas de riesgos y amenazas son tomadas del estudio AVR por fenómenos de origen natural, realizado por el municipio en convenio con la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR, para la implementación del Plan de Ordenamiento Territorial POT de año 2015 en cumplimiento del Decreto 1077 del 2015. Así las cosas, es importante aclarar que la Secretaría de Agricultura Ambiente y Tierras es la que tiene competencia para emitirlo

## FOTOGRAFIA AEREA





**CURADURÍA URBANA 1**

César Augusto Aguilera Sierra  
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

## CONCEPTO DE USO DEL SUELO

### OBSERVACIONES

- a) El presente concepto de uso de suelo se expide según en el Acuerdo 029 del 2001 "Por medio del cual se adopta el "Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Fusagasugá" 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 029 de 2001, Plan de Ordenamiento Vigente para el Municipio de Fusagasugá y/o Decretos que lo reglamentan.
- 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**





CURADURÍA URBANA 1

César Augusto Aguilera Sierra  
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

## CONCEPTO DE USO DEL SUELO

FECHA DE EXPEDICIÓN: RADICADO:

15-AGO-2024

2402196 del  
29/11/2023

### ALCANCE

Conforme a la solicitud del Concepto de Uso del Suelo presentado por el CONSORCIO VIAL RUTA 40, me permito aclarar la vereda 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, detallada a continuación:

| ID | RADICADO | PREDIO              | VEREDA           |
|----|----------|---------------------|------------------|
| 1  | 23101131 | 00-02-0006-0746-000 | Manga del Charco |

### OBSERVACIONES

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

CESAR AUGUSTO AGUILERA SIERRA  
CURADOR URBANO DE FUSAGASUGÁ

V.B.

PAULA VANESSA GIL CUENCA  
TECNICA ADMINISTRATIVA



## SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

PROCESO GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE  
 FORMATO FICHA PREDIAL

CÓDIGO GCSP-F-185  
 VERSIÓN 001  
 FECHA 18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN: AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT UNIDAD FUNCIONAL: 5

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

PREDIO No.: TCBG-5-280 SECTOR O TRAMO: CUCHARAL-PUENTE RIO BLANCO

ABSC. INICIAL: K 004+133,57  
 ABSC. FINAL: K 004+182,83

MARGEN LONGITUD EFECTIVA: Derecha 49,26

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO  
 FRANCOISE HENRIETTE BEJEAN BROCHIER

PASAPORTE: 751442892 de Francia  
 DIRECCION / EMAIL: 3183535603/3006646721  
 DIRECCION DEL PREDIO: LO 3

MATRICULA INMOBILIARIA: 157-84611  
 CEDULA CATASTRAL: 252900002000000607460000000

VEREDA/BARRIO: MANGA DEL CHARCO CLASIFICACION DEL SUELO: RURAL LINDEROS: NORTE, SUR, ORIENTE, OCCIDENTE LONGITUD: 12,19, 12,38, 50,32, 50,34 COLINDANTES: FRANCOISE HENRIETTE BEJEAN BROCHIER (Mj 1-2), LUCIA EUGENIA MORALES DE MUÑOZ (Mj 3-5), FRANCOISE HENRIETTE BEJEAN BROCHIER (Mj 2-3), VÍA BOGOTÁ - GIRARDOT (Mj 5-1)

MUNICIPIO: FUSAGASUGA TOPOGRAFIA: 8-25% Ondulada

DPTO: CUNDINAMARCA ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO: ESTABILIZACION DE TALUD

Predio requerido para: TOPOGRAFIA

| INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES | DESCRIPCION | CANT   | DENS | UN             |
|-----------------------------------|-------------|--------|------|----------------|
| Pastos Naturales                  |             | 451,84 |      | m <sup>2</sup> |
| Vegetación Nativa                 |             | 112,96 |      | m <sup>2</sup> |
| Plátano (En producción)           |             | 10     |      | Un             |
| Mamey (En Desarrollo)             |             | 1      |      | Un             |
| Mandarino (En producción)         |             | 5      |      | Un             |
| Samán (D= 0.40 - 0.60 m)          |             | 1      |      | Un             |
| Cámbulo (D= 0.20 - 0.40 m)        |             | 2      |      | Un             |
| Eucalipto (D= 0.20 - 0.40 m)      |             | 2      |      | Un             |
| Yarumo (D= 0.10 - 0.20 m)         |             | 2      |      | Un             |
| Iraca (D= 0.10 - 0.20 m)          |             | 1      |      | Un             |

| ITEM                  | DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES   | CANTIDAD | UNID |
|-----------------------|---|----------|------|
|                       | N/A   |          |      |
| TOTAL AREA CONSTRUIDA |   | 0        | M2   |
| 1                     | M1: Adecuación de terreno con neumáticos en forma de escalera, con pasos ubicados de forma aleatoria por la topografía del terreno. | 54,40    | 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

FECHA DE ELABORACIÓN: 17/11/2023

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

Revisó y Aprobó: CAMILO ANDRÉS BASTIEN OJAZ M.P. 25122-158919 CND

AREA TOTAL TERRENO: 619,20 m<sup>2</sup>

AREA REQUERIDA: 619,20 m<sup>2</sup>

AREA REMANENTE: 0,00 m<sup>2</sup>

AREA SOBRENANTE: 0,00 m<sup>2</sup>

AREA TOTAL REQUERIDA: 619,20 m<sup>2</sup>

## OBSERVACIONES:

- El área total del predio es tomado con base a la escritura publica 1254 del 20 de agosto de 1999 de la notaria segunda de Fusagasugá. Los linderos fueron tomados de la mencionada escritura ajustados a la realidad física del predio.
- En el campo dirección/Email se aporta el numero de los poseedores del predio el señor Andrés Castaño y el señor Fabian Cáceres, Dueño y representante legal suplente del predio vecino TCBG-5-135, ya que en el proceso del levantamiento de la ficha no se pudo tener contacto de la propietaria.
- El predio objeto de estudio hace parte de los folios segregados a partir de la subdivisión material de 3 lotes del predio de mayor extensión con FMI 157-51040, protocolizados en la escritura publica 1254 del 20 de agosto de 1999 de la notaria segunda de Fusagasugá, registrada en el folio de matricula inmobiliaria 157-84611 en la anotación No. 01.
- La dirección del predio es tomada del certificado catastral emitido por el municipio de Fusagasugá Gestor catastral Multipropósito.
- 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 en el plano "FR01-PLANO DE REGLAMENTACIÓN DEL SUELO RURAL", el área requerida del predio se encuentra en una clasificación del suelo RURAL en la vereda MANGA DEL CHARCO del municipio de FUSAGASUGÁ (CUNDINAMARCA).
- Del total del área requerida, 54,40 m2 corresponden a construcciones anexas y 451,84 m2 a pastos naturales y 112,96 m2 a vegetación nativa y especies.
- De conformidad con lo identificado en la visita de campo en el predio no se ejerce ninguna actividad económica que pueda verse afectada por el área de requerimiento.







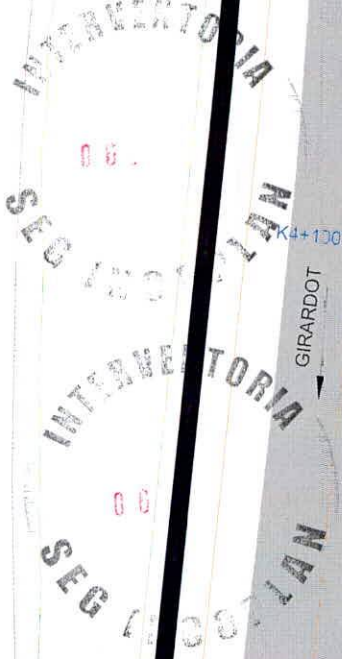
INFORMACION DE REFERENCIA

|                         |  |
|-------------------------|--|
| 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 |

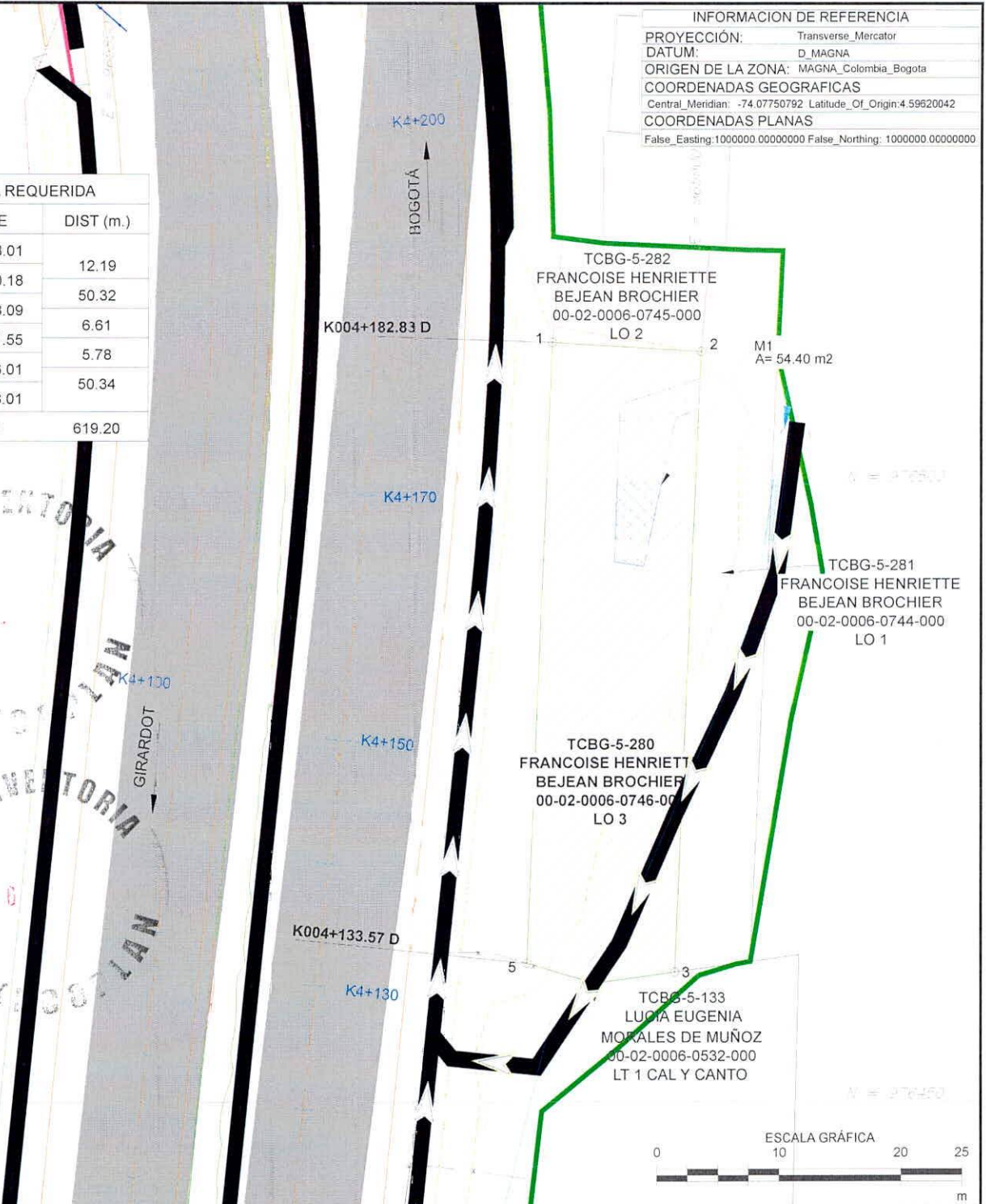
COORDENADAS ÁREA REQUERIDA

| PTO                  | NORTE     | ESTE      | DIST. (m.) |
|----------------------|-----------|-----------|------------|
| 1                    | 976511.54 | 965888.01 | 12.19      |
| 2                    | 976510.77 | 965900.18 |            |
| 3                    | 976460.49 | 965898.09 | 50.32      |
| 4                    | 976459.58 | 965891.55 | 6.61       |
| 5                    | 976461.23 | 965886.01 | 5.78       |
| 1                    | 976511.54 | 965888.01 | 50.34      |
| AREA REQUERIDA (m2): |           |           | 619.20     |

V = 2750



V = 27450



|  |             |  |                       |                                     |                         |   |
|--|-------------|--|-----------------------|-------------------------------------|-------------------------|---|
|  |             | <b>PLANO PREDIAL</b><br>GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE<br>INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE |                       |                                     |                         |   |
| AGENCIA NACIONAL DE<br>INFRAESTRUCTURA   | CÓDIGO      | GCSP-F-307   | VERSIÓN               | 001                                 | FECHA                   | 09/08/2022                                    |
| AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE<br>CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT  |             | REVISÓ: OSCAR FABIAN BAUTISTA ORTIZ<br>ING. CATASTRAL Y GEODESIA<br>M.P. 2022-20240 CND                    | <b>CONVENCIONES</b>   |                                     |                         |   |
| INTERVENTORIA: CONSORCIO SEG-INCOPLAN  |             | CONCESIONARIO:   |                       | DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN:              |                         | BURDE VIA PROYECTADA                          |
|  |             |  |                       |                                     |                         |   |
| ELABORÓ: JUAN CAMILO ESPINOSA BUENAVENTURA<br>ING. CATASTRAL Y GEODESIA<br>M.P. 091036-0504055 CND |             | REVISÓ:  |                       | FRANCOISE HENRIETTE BEJEAN BROCHIER |                         | AREA REQUERIDA                                |
| ELABORÓ: JUAN CAMILO ESPINOSA BUENAVENTURA<br>ING. CATASTRAL Y GEODESIA<br>M.P. 091036-0504055 CND |             | REVISÓ:  |                       | FRANCOISE HENRIETTE BEJEAN BROCHIER |                         | AREA CONSTRUCCIONES REQUERIDAS                |
| ELABORÓ: JUAN CAMILO ESPINOSA BUENAVENTURA<br>ING. CATASTRAL Y GEODESIA<br>M.P. 091036-0504055 CND |             | REVISÓ:  |                       | FRANCOISE HENRIETTE BEJEAN BROCHIER |                         | AREA REMANENTE                                |
| CONVENCIÓNES ESPECÍFICAS   |             | CUADRO DE AREAS (M2)   |                       |                                     | FECHA ELAB.: 17/11/2023 | UNIDAD FUNCIONAL: 5                           |
| ZONA DE PROTECCIÓN   | SERVIDUMBRE | AREA REQUERIDA: 619.20 M2  | AREA TOTAL: 619.20 M2 | AREA CONVINT: 0.00 M2               | AREA SUP: 0.00 M2       | AREA REMAN: 0.00 M2                           |
|  |             |  |                       |                                     | ESCALA: 1:500           | FECHA PREDIAL: 25/29/000200000006074600000000 |
|  |             |  |                       |                                     | PAGINA: 1 de 1          | FECHA PREDIAL: TCBG-5-280                     |