



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20251610004831

Bogotá D.C., 04 FEB 2025

Señor:

LUIS ENRIQUE PRIETO HERNÁNDEZ (C.C 2.839.799)

Predio denominado "LOTE SERVIDUMBRE DE TRANSITO PARTICULAR #" (según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Predio denominado "SERVIDUMBRE DE TRANSITO PARTICULAR" (según Escritura Pública)

Vereda EL RESGUARDO BAJO (según Norma de Uso de Suelo)

Vereda EL RESGUARDO (según Folio de Matricula Inmobiliaria)

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. 20241610071511 de 16 de enero de 2025. Predio TCBG-5-017.

Respetado señor:

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 16 de enero de 2025 expidió la Oferta Formal de Compra No. 20241610071511 por medio de la cual se dispone la adquisición de un Predio denominado Predio denominado "LOTE SERVIDUMBRE DE TRANSITO PARTICULAR #" (según Folio de Matricula Inmobiliaria) - "SERVIDUMBRE DE TRANSITO PARTICULAR" (según Escritura Pública), Vereda EL RESGUARDO BAJO (según Norma de Uso de Suelo) - EL RESGUARDO (según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **252900002000000200223000000000 M.E** Matrícula Inmobiliaria No. **157-87385** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, ubicado en las Abscisa inicial: K000+442,68 I –



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20251610004831

Abscisa final: K000+448,32 I; localizado en el margen Izquierda del proyecto AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT, unidad Funcional 5, cuyo titular de derecho Real de Dominio es el señor **LUIS ENRIQUE PRIETO HERNÁNDEZ (C.C 2.839.799)**; en calidad de titular inscrito.

Que el día 30 del mes de enero de 2025, se envió al predio la citación con radicado No. 20241610071521 de fecha 16 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 31 de enero de 2025 hasta su fecha de desfijación el día 06 de febrero 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 señor **LUIS ENRIQUE PRIETO HERNÁNDEZ (C.C 2.839.799)**; 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. 20241610071511

Bogotá D.C., **16 ENE 2025**

Señor:

LUIS ENRIQUE PRIETO HERNÁNDEZ (C.C 2.839.799)

Predio denominado "LOTE SERVIDUMBRE DE TRANSITO PARTICULAR #" (según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Predio denominado "SERVIDUMBRE DE TRANSITO PARTICULAR" (según Escritura Pública)

Vereda EL RESGUARDO BAJO (según Norma de Uso de Suelo)

Vereda EL RESGUARDO (según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Municipio de Fusagasugá

Departamento de Cundinamarca

REFERENCIA:

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

ASUNTO:

Oficio por el cual se presenta la **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno junto con sus construcciones anexas, cultivos y especies ubicados en las siguientes abscisas: Abscisa inicial: K000+442,68 I – Abscisa final: K000+448,32 I; localizado en el margen Izquierda del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT**, unidad Funcional 5, a segregarse del Predio denominado "LOTE SERVIDUMBRE DE TRANSITO PARTICULAR #" (según Folio de Matricula Inmobiliaria) - "SERVIDUMBRE DE TRANSITO PARTICULAR" (según Escritura Pública), Vereda EL RESGUARDO BAJO (según Norma de Uso de Suelo) - EL RESGUARDO (según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25290000200000020022300000000 M.E** Matrícula Inmobiliaria No. **157-87385** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-5-017**.

Respetado señor:

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20241610071511

2016, ejecutarán el proyecto vial "Ampliación Tercer Carril –Doble Calzada Bogotá – Girardot", como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.

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

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere por motivos de utilidad pública y de conformidad al artículo 58 de la ley 388 de 1997, un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. **TCBG-5-017**, de la cual se anexa copia; zona de terreno de una parte del Predio denominado "LOTE SERVIDUMBRE DE TRANSITO PARTICULAR #" (según Folio de Matricula Inmobiliaria) - "SERVIDUMBRE DE TRANSITO PARTICULAR" (según Escritura Pública), Vereda EL RESGUARDO BAJO (según Norma de Uso de Suelo) - EL RESGUARDO (según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **252900002000000200223000000000 M.E** Matrícula Inmobiliaria No. **157-87385** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. La zona de terreno requerida es de **CUARENTA Y NUEVE COMA CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (49,44 M²)**, 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 **22 de MARZO de 2024**, por la suma de: **DIEZ MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$10.383.343)**. Correspondiente al avalúo de la zona de terreno requerida, 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
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,0049440	\$ 1.640.000.000	\$ 8.108.160
TOTAL TERRENO				\$ 8.108.160
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
MI	m2	31,91	\$ 71.300	\$ 2.275.183
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 2.275.183
TOTAL AVALÚO				\$ 10.383.343

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20241610071511

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 y 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.

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

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

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

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

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20241610071511

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-5-017, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el **22 de marzo de 2024**, copia del plano predial del predio a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Atentamente.

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-5-017

CLASE DE INMUEBLE: RURAL- LOTE DE TERRENO

DIRECCIÓN: LOTE SERVIDUMBRE DE
TRANSITO PARTICULAR #

VEREDA/BARRIO: RESGUARDO BAJO

MUNICIPIO: FUSAGASUGÁ

DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

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

BOGOTÁ D.C., MARZO 22 DE 2024

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

INTERVENTORIA
27 NOV 2024
SEG INCOPLAN
Teléfono 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



MIEMBROS

PREDIO TCBG-5-017

TABLA DE CONTENIDO

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

2



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-5-017

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

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:** Resguardo Bajo.
- 1.7. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Lote Servidumbre De Transito Particular #.
- 1.8. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K000+442,68 l y Abscisa final K000+448,32 l.
- 1.9. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso de 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 suelo rural y el uso por norma es SUELO SUBURBANO DE VIVIENDA, COMERCIO Y SERVICIOS.

1.11. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula. Catastral actual	25-290-00-02-00-00-0020-0223-0-00-00-0000 M.E
Área de terreno	0 Ha 1.270,0 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	66,0 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2024	\$ 48.300.000

Fuente: Certificado Catastral.

- 1.12. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 19 de enero de 2024.
- 1.13. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 22 de marzo de 2024.

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Ficha Predial del predio TCBG-5-017.
- Certificado Uso del Suelo expedido por la Curaduría Urbana 1 del municipio de Fusagasugá – Cundinamarca el 04 de enero de 2024.
- Estudio de Títulos del predio TCBG-5-017.
- Certificado Catastral expedido por el Municipio de Fusagasugá Gestor Catastral Multipropósito en 2024.
- Títulos de Adquisición.
- Folio de Matricula Inmobiliaria 157-87385 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.



3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS

Propietarios	Identificación	Capacidad para contratar
LUIS ENRIQUE PRIETO HERNÁNDEZ	C.C. No. 2.839.799	PLENA

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Escritura Pública No 860 del 04 de mayo de 2000 otorgada en la Notaria primera (1) de Fusagasugá.

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 157-87385 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 157-87385 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio NO recaen gravámenes, limitaciones al dominio y/o medidas cautelares que afecten su enajenación.

Observación: De acuerdo a lo relacionado en la Escritura Pública Nro. 860 del 04 de mayo de 2000, otorgada en la Notaria Primera del Círculo de Fusagasugá, la destinación del inmueble es una servidumbre de tránsito; sin embargo, no se registró el gravamen en el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 157-87385 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

5


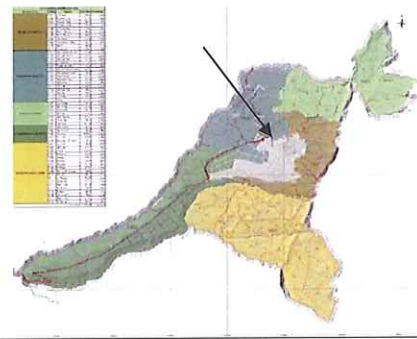
Fuente: Estudio de títulos TCBG-5-017

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

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

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

LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO FUSAGASUGÁ – CUNDINAMARCA

Fuente: Google Maps, Consulta: 22 de marzo de 2024,
<https://www.google.com/maps/place/Fusagasuga,+Cundinamarca>



- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente el sector depende principalmente del comercio localizado a lo largo del corredor de servicios y de actividades agropecuarias.
- 4.3. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía ondulada (8-25%).
- 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.¹
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MQTd, y tiene las siguientes características²:

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

- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica, gas y alcantarillado, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas.
- 4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Fusagasugá.
- 4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al norte del municipio, al norte de la cabecera urbana, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, al sector se puede acceder en servicio particular, 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

¹ Alcaldía municipal de

² 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.



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-5-017

TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ, CUNDINAMARCA” y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la Curaduría urbana 1, el predio objeto de avalúo se encuentra clasificado como suelo rural, el cual tiene asignado el uso normativo de:

SUELO SUBURBANO DE VIVIENDA, COMERCIO Y SERVICIOS

- **Uso principal:** Conservación de flora y fauna, así como actividades agropecuarias tradicionales.
- **Usos compatibles:** Vivienda campestre, viveros, infraestructura para distrito de adecuación de tierras, ecoturismo, etnoturismo y agroturismo, centro regional integral de respuesta (CRIR), comercio y servicios rurales grupo 1 y 2.
- **Uso condicionado y/o restringido:** Bancos municipales de agua (BAMA), granjas porcícolas y avícolas preexistentes, comercio y servicios rurales grupo 3 e infraestructura para servicios públicos.
- **Uso prohibido,** los no mencionados como uso principal, compatible o condicionado. Todos en concordancia con las normas sobre preservación ambiental vigente.

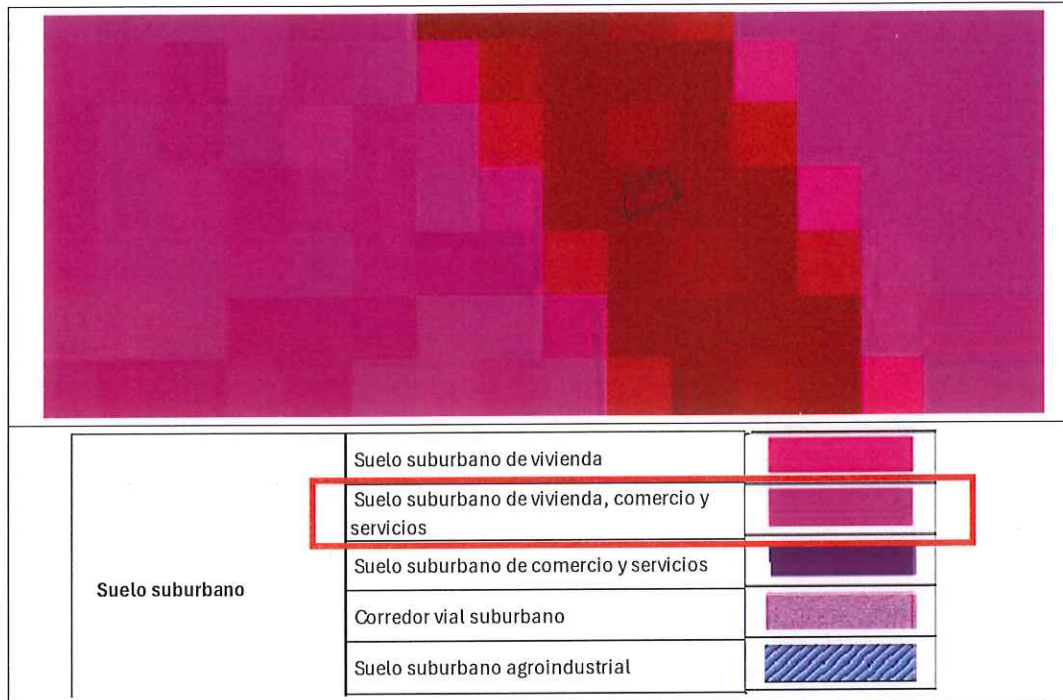
PARÁMETROS NORMATIVOS: Densidad suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios: Máximo 7 unidades por hectárea (aplica a partir de 2 hectáreas).

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

- **Edificabilidad adicional:** Número de pisos adicionales máximos para desarrollos comerciales y de servicios: 3, Índice de Construcción adicional máximo para desarrollos comerciales y de servicios :0.6, Así mismo presenta afectación vial para vías de primer y segundo orden, también se contempla amenaza media en fenómenos por remoción en masas y por incendios y amenaza baja por inundación.

Fuente: Ver anexo 15.2 – Certificación uso del suelo

7



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

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN: Se trata de un predio ubicado a 1,25 km aproximadamente del perímetro urbano del municipio de Fusagasugá-Cundinamarca y se accede por la carretera nacional Bogotá-Girardot.



Fuente: Google Earth, Consulta: 22 de marzo de 2024.



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

ÁREA TOTAL TERRENO:	673,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	49,44 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	623,56 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	49,44 m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-5-017.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	8,13 m	INCO AHORA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (Mj 1-2)
ORIENTE	5,65 m	LUIS ENRIQUE PRIETO HERNANDEZ - PASIVO PREDIAL FISICO (Mj 2 - 3)
SUR	10,30 m	ALCIRA SABOGAL DE AREVALO Y OTRO (Mj 3 - 4)
OCCIDENTE	5,32 m	LUIS ENRIQUE PRIETO HERNANDEZ (Mj 4 - 1)

Fuente: Ficha predial TCBG-5-017.

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

9

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

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 49,44 m². Correspondiente a suelos con unidad climática templado húmedo, con pendiente ondulada (8 - 25%), su uso actual es Lote, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes. Correspondiente a un uso del SUELO SUBURBANO DE VIVIENDA, COMERCIO Y SERVICIOS.

6.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio objeto de avalúo no cuenta con servicios públicos dentro del área requerida. (Ver observaciones generales de Ficha predial TCBG 5-017).

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

6.8. **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.



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

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Carreteable en asfalto con un espesor de 0,20 m.	31,91	m ²	8	Bueno	20

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

7. MÉTODO DE AVALÚO

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

MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.

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

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO TCBG-5-017

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

Unidad Fisiográfica 1

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

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

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

Unidad Fisiográfica 1

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

11

ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (m²)	VALOR (m²)	ÁREA (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL
1	322-712-6966	mobiliaria Multibroke	Fusagasugá	La Puerta	Finca	\$ 1.200.000.000,00	\$ 1.080.000.000	5.000	\$ 193.000	100,00	\$ 1.150.000	\$ 115.000.000
2	322-712-6966	mobiliaria Multibroke	Fusagasugá	La Puerta	Lote	\$ 300.000.000,00	\$ 297.000.000	1.790	\$ 165.922	0,00	\$ 1.150.000	\$ -
3	302 827 6427	Jaime Jimenez	Fusagasugá	La Puerta	Finca	\$ 3.200.000.000,00	\$ 3.168.000.000	16.000	\$ 180.590	309,52	\$ 900.000	\$ 278.568.000
4	3105805920 - 3106989631	Edwin	Fusagasugá	El Triunfo	Lote con construcción	\$ 2.800.000.000,00	\$ 2.716.000.000	10.000	\$ 167.100	1.100,00	\$ 950.000	\$ 1.045.000.000
MEDIA ARITMETICA						\$ 176.632,82						
DESVIACION ESTÁNDAR						12.768,96	LIMITE SUPERIOR	\$ 189.421,78				
COEFICIENTE DE VARIACION						7,23%	LIMITE INFERIOR	\$ 163.833,86				

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:

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



10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Unidad Fisiográfica 1

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

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

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Hectárea	Ha	\$1.640.000.000
	Metro cuadrado	m ²	\$164.000

12

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad Fisiográfica 1

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

Oferta 2: Lote ubicado en la vereda La Puerta en el municipio de Fusagasugá, con un área de terreno 1.790 m2, cuenta con buenas vías de acceso, sin construcciones.

Oferta 3: Finca ubicada la vereda La Puerta en el municipio de Fusagasugá, con un área de terreno de 16.000 m2, cuenta con un área construida de 309,52 m2



comprendida por casa, jardinera y terraza adicionalmente cuenta con zonas sociales de piscina, quiosco, salón de juegos, cancha de futbol, cancha de baloncesto, frutales y extensas zonas verdes.

Oferta 4: Lote con construcción ubicado en la vereda El Triunfo, municipio de Fusagasugá, con un área de terreno de 10.000 m², con área construida de aproximadamente 1100 m² conformado por una bodega, vitrina comercial y dos casas.

10.3. SERVIDUMBRES

De acuerdo a lo relacionado en la Escritura Pública Nro. 860 del 04 de mayo de 2000, otorgada en la Notaria Primera del Círculo de Fusagasugá, por la que nace jurídicamente el predio su destinación del inmueble es una servidumbre de tránsito; sin embargo, no se registró el gravamen en el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 157-87385 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN

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

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

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

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

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

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	8	20	40,00%	2	29,82%	\$101.610,80	\$30.305,12	\$71.305,68	\$ 71.300

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1 SOPORTE DE VALORES DE CULTIVOS Y/O ESPECIES

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



13. CONSIDERACIONES GENERALES

- La franja presenta una ubicación con frente sobre la vía Nacional Bogotá - Girardot, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- La franja está ubicada en un sector donde hay presencia de desarrollo urbanístico comercial, el sector cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos básicos.
- La franja presenta una topografía definida como ondulada (8-25%).
- De acuerdo a lo relacionado en la Escritura Pública Nro. 860 del 04 de mayo de 2000, otorgada en la Notaria Primera del Círculo de Fusagasugá, por la que nace jurídicamente el predio su destinación del inmueble es una servidumbre de tránsito; sin embargo, no se registró el gravamen en el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 157-87385 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.
- El predio objeto de avalúo no presenta zonas de protección en el área requerida.
- De conformidad con la ficha predial suministrada por el solicitante, se indica que el inmueble a la fecha no cuenta con ninguna licencia de urbanización y/o parcelación vigente que recaiga sobre el inmueble objeto de avalúo comercial corporativo.
- De acuerdo a lo establecido por el Decreto 1170 de 2015, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- 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.

14



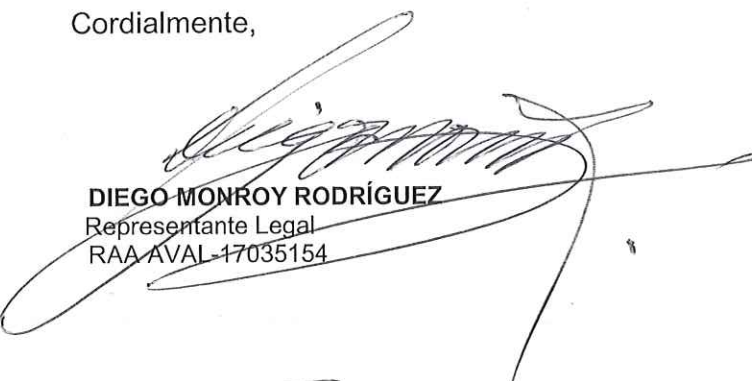
14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,0049440	\$ 1.640.000.000	\$ 8.108.160
TOTAL TERRENO				\$ 8.108.160
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m2	31,91	\$ 71.300	\$ 2.275.183
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 2.275.183
TOTAL AVALÚO				\$ 10.383.343

TOTAL AVALÚO: DIEZ MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 10.383.343,00).

Bogotá, D.C., 22 de marzo de 2024.

Cordialmente,


DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA AVAL- 1014242133




JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Diréctor del proyecto
RAA AVAL-80095537

15



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-5-017

15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1



M1





15.2. CERTIFICADO USO DE SUELO

5-017



CURADURÍA URBANA 1

César Augusto Aguilera Sierra
Arquitecto Urbanista

Fusagasugá - Cundinamarca

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

FECHA DE EXPEDICIÓN: 4-ENE-2024
RADICADO: 23101210

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

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

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

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

DATOS DEL PREDIO		DATOS DEL SOLICITANTE	
Código Catastral	00-02-0020-0223-000	Nombre	CONSORCIO RUTA 40
Matrícula Inmobiliaria	157-67595	Documento de Identificación	901019138-1
Vereda	RESGUARDO BAJO	Referencia Recibo de pago:	48561433602688-2
Dirección	LOTE 2 LA ESPERANZA		

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

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

SUELO SUBURBANO DE VIVIENDA, COMERCIO Y SERVICIOS

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

CONDICIONAMIENTOS

1. Las zonas del Suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios que De conformidad con el plano FRI-REGLAMENTACIÓN DEL SUELO RURAL se encuentren al interior del clúster de turismo, clúster de la economía del

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



CURADURÍA URBANA 1

César Augusto Aguilera Sierra
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

cuidado y de la salud - CECS y clúster de educación, seguirán lo definido en el ARTÍCULO 208 de este Acuerdo.

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

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

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

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

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

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

29. Ecoturismo, etnoturismo y agroturismo

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

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

El mismo documento enuncia como pautas las siguientes:

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

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

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

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



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

Área CECS Panamericana:

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

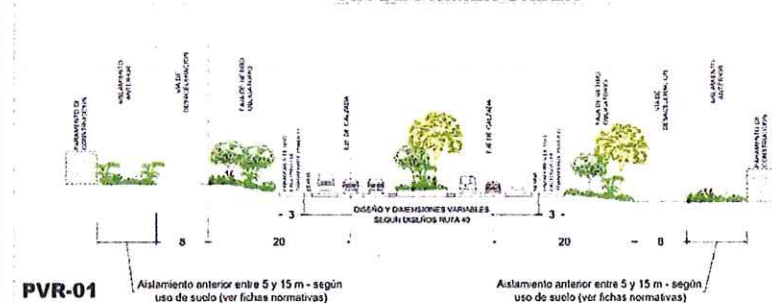
ALCANCE NORMATIVO

AFECTACIONES

AFECTACIÓN HÍDRICA: 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.

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



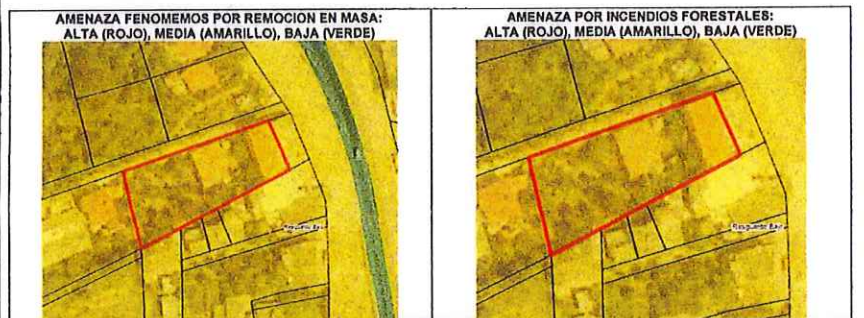
CURADURÍA URBANA 1

César Augusto Aguilera Sierra
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

OTRAS AFECTACIONES:



FOTOGRAFÍA AÉREA



OBSERVACIONES

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

 CESAR AUGUSTO AGUILERA SIERRA CURADOR URBANO 1 DE FUSAGASUGÁ	V.B.  PAULA VANESSA GIL CUENCA TECNICA ADMINISTRATIVA
---	---

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



15.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA									
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU									
TCBG-5-017									
ANEXO	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem
MI	MI: Carreteable en asfalto con un espesor de 0,20 m	Replanteo	m2	\$ 2.943,00	31,91	\$ 93.911,13	\$ 3.242.400,57	\$ 101.610,80	m2
		Excavación manual general	m3	\$ 25.998,41	6,38	\$ 165.669,66			
		Relleno en recebo común compactado	m3	\$ 120.902,00	3,19	\$ 385.677,38			
		Base asfáltica md-10 normalizado 60-70	m3	\$ 342.490,00	6,38	\$ 2.165.086,20			
		Mano de obra	Hc	\$ 25.741,00	16,00	\$ 411.856,00			
		Total costo directo				\$ 3.242.400,57			
		Total Construcción		Área		31,91			

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

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

Fuente: Construdata 209



15.4. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.

I. CONSIDERACIONES

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

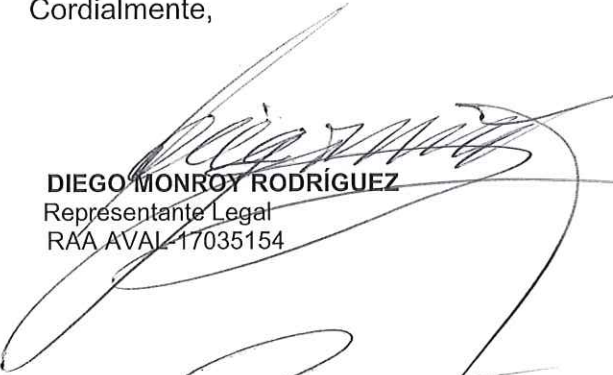
II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$0	
3. Desconexión de servicios públicos	\$0	
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$0	
5. Impuesto Predial	\$0	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$0	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$0	
DAÑO EMERGENTE	\$0	
2. LUCRO CESANTE		
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$0	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$0	
LUCRO CESANTE	\$0	
3. INDEMNIZACION		
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$0	
CERO PESOS MONEDA CORRIENTE		
<small>OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 22 de marzo de 2024, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante correo electrónico.</small>		

22

Bogotá, D.C., 22 de marzo 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-5-017

ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C. COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS ACTA N° TCBG-5-017

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 22 de marzo 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.

Actuó como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Total avalúo
1	TCBG-5-017	\$ 10.383.343,00

23

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

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

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

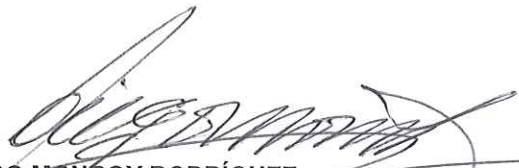
Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS


PREDIO TCBG-5-017

COMITÉ DE AVALÚOS


DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154


WILLIAM ANDRÉS CASTAÑEDA
Miembro Comité
RAA AVAL-1023963942


JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director del proyecto
RAA AVAL-80095537


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito evaluador
RAA AVAL-1014242133

24

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

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

CERTIFICADO No.: GCM-012024-10035
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	
DEPARTAMENTO: 25-CUNDINAMARCA MUNICIPIO: 290-FUSAGASUGÁ NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 252900002000000200223000000000 CÓDIGO HOMOLOGADO: BAF0007XSLE NUPRE: BAF0007XSLE DIRECCIÓN: LT 2 LA ESPERANZA MATRÍCULA INMOBILIARIA: 157-67595 ÁREA DE TERRENO (m²): 1270 ÁREA CONSTRUIDA (m²): 66		AVALÚO: \$ 48300000	
INFORMACIÓN JURÍDICA			
NUMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DEL PROPIETARIO	TIPO DE DOCUMENTO	NUMERO DE DOCUMENTO
1	PRIETO HERNANDEZ LUIS ENRIQUE	C	2839799
TOTAL DE PROPIETARIOS: 1			

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 *EB*

Revisó: Oscar Humberto Rivera Aguilar - Auxiliar Administrativo *OR*

NOTA:

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

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

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

- 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
- [GCM-012024-10035](https://doi.org/10.21203/3.10035)



GESTOR CATASTRAL
 MULTIPROPÓSITO

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



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

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

FECHA DE EXPEDICIÓN: 4-ENE-2024
 RADICADO: 23101210

CONCEPTO DE USO DEL SUELO
 EL PRESENTE CONCEPTO SE EXPIDE SEGÚN EL NUMERAL 3, ARTÍCULO 2.2.6.1.3.1, DEL DECRETO NACIONAL 1077 DE 2015
ARTÍCULO 2.2.6.1.3.1. OTRAS ACTUACIONES [...]aquellas vinculadas con el desarrollo de proyectos urbanísticos o arquitectónicos, que se pueden ejecutar independientemente o con ocasión de la expedición de una licencia [...]
"3. Concepto de uso del suelo. Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas."

DATOS DEL PREDIO		DATOS DEL SOLICITANTE	
Código Catastral	00-02-0020-0223-000	Nombre	CONSORCIO RUTA 40
Matrícula Inmobiliaria	157-67595	Documento de Identificación	901019138-1
Vereda	RESGUARDO BAJO	Referencia Recibo de pago:	48561433602688-2
Dirección	LOTE 2 LA ESPERANZA		

USO DEL SUELO SEGÚN EL ACUERDO 100-02.01-10 DE 2023	
POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN GENERAL Y AJUSTE DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL "POT" DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ, CUNDINAMARCA	
SUELO SUBURBANO DE VIVIENDA, COMERCIO Y SERVICIOS	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Rural	DESCRIPCION: Son las áreas donde se interrelacionan los usos del suelo urbano con el rural y que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y densidad de manera que se garantice el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios.
USO PRINCIPAL: Conservación de flora y fauna. Agropecuario tradicional	USO COMPATIBLE: Vivienda campestre, Viveros, Infraestructura para Distritos de Adecuación de tierras. Ecoturismo, etnoturismo y agroturismo. Centro Regional Integral de Respuesta - CRIR. Comercio y Servicios Rurales Grupo 1 y 2.
USO CONDICIONADO Y/O RESTRINGIDO: Bancos Municipales de Agua (BAMA). Granjas porcícolas y avícolas preexistentes. Comercio y Servicios Rurales Grupo 3. Infraestructura para servicios públicos.	USO PROHIBIDO: Los no mencionados como uso principal, compatible o condicionado
CONDICIONAMIENTOS	
1. Las zonas del Suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios que De conformidad con el plano FR1-REGLAMENTACIÓN DEL SUELO RURAL se encuentren al interior del clúster de turismo, clúster de la economía del	

1



cuidado y de la salud - CECS y clúster de educación, seguirán lo definido en el ARTÍCULO 208 de este Acuerdo.

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

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

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

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

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

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

29. Ecoturismo, etnoturismo y agroturismo

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

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

El mismo documento enuncia como pautas las siguientes:

- Priorizar las actividades en áreas con un atractivo natural especial suficientemente interesante para convocar turistas.

- Priorizar las actividades en áreas cuyo ecosistema este en capacidad de amortiguar los efectos de un número determinado de visitantes.

- Establecer con antelación y en forma clara la disponibilidad de acceso físico al área.

- Determinar la pertinencia jurídica para utilizar el área con fines turísticos. En otras palabras, identificar el tipo de propiedad (privada, colectiva, pública) y las limitaciones en caso de que existan condiciones especiales de uso y manejo.

- Los equipamientos conexos necesarios para administración o servicios conexos no pueden ser superiores a 100 m² y deberán ser construidos en materiales que no irrumpen en el paisaje, con las debidas redes de servicios públicos para el aprovisionamiento de agua potable y tratamiento y disposición de aguas residuales y dotación de energía

b. De conformidad con la Ley 300 de 1996, el agroturismo es un tipo de turismo especializado en el cual el turista se involucra con el campesino en las labores agrícolas, se desarrolla en actividades

vinculadas a la agricultura, ganadería u otra actividad, buscando un ingreso adicional rural. En esta zona se podrá desarrollar el esquema de posadas turísticas rurales, en donde se permitirá a los propietarios de los predios que opten por esta actividad, acondicionar y ampliar su vivienda para tal fin, sin sobrepasar los índices de ocupación y construcción en cada categoría.

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

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



OTRAS

SISTEMA DE EQUIPAMIENTO RURAL

No Aplica

USOS DEL SISTEMA ECONÓMICO PRINCIPAL

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

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

Área CECS Panamericana:

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

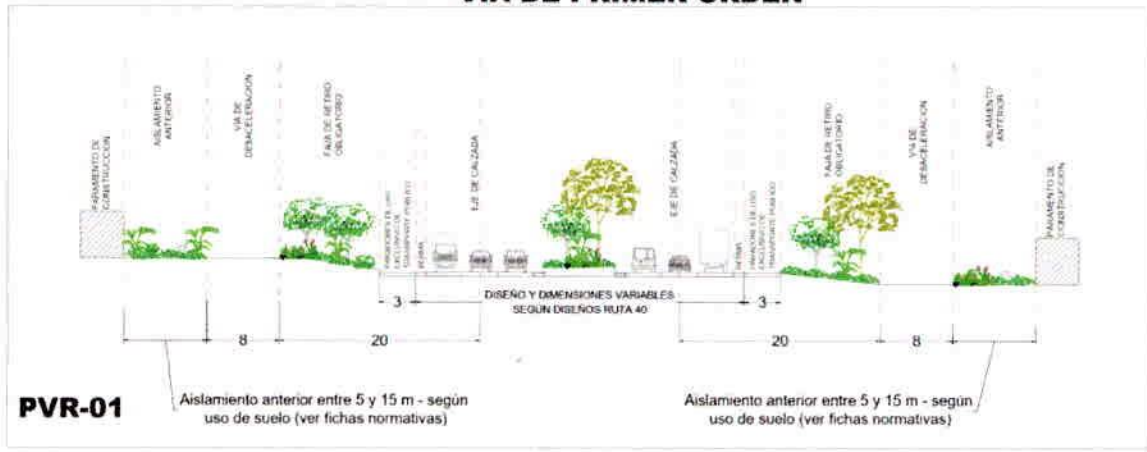
ALCANCE NORMATIVO

AFECTACIONES

AFECTACIÓN HÍDRICA: NO APLICA

AFECTACIÓN VIAL: AUTOPISTA BOGOTÁ-GIRARDOT

VÍA DE PRIMER ORDEN



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.



CONCEPTO DE USO DEL SUELO

OTRAS AFECTACIONES:

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



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




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



CESAR AUGUSTO AGUILERA SIERRA
CURADOR URBANO 1 DE FUSAGASUGÁ

V.B.


PAULA VANESSA GIL CUENCA
TECNICA ADMINISTRATIVA

1



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	CÓDIGO	GCSP-F-185
FORMATO	FICHA PREDIAL	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	SECTOR O TRAMO	CUCHARAL-PUENTE RÍO BLANCO
PREDIO No.	TCBG-5-017	MARGEN	Izquierda
ABSC. INICIAL	K000+442,68	LONGITUD EFECTIVA	5,64
ABSC. FINAL	K000+448,32		

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	LUIS ENRIQUE PRIETO HERNANDEZ	CEDULA	2.839.799	MATRICULA INMOBILIARIA	157-87385
		DIRECCIÓN / EMAIL	3208369096		
		DIRECCIÓN DEL PREDIO	LOTE SERVIDUMBRE DE TRANSITO PARTICULAR #	CEDULA CATASTRAL	25290000200000020022300000000 M.E

VEREDA/BARRIO:	RESGUARDO BAJO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	FUSAGASUGÁ		LOTE	NORTE	8,13	INCO AHORA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (M) 1-2
DPTO:	CUNDINAMARCA	ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO	8-25% Ondulada	SUR	10,30	ALCIRA SABOGAL DE AREVALO Y OTRO (M) 3 - 4
Predio requerido para:	TERCER CARRIL	TOPOGRAFÍA		ORIENTE	5,65	LUIS ENRIQUE PRIETO HERNANDEZ - PASIVO PREDIAL FÍSICO (M) 2 - 3
				OCCIDENTE	5,32	LUIS ENRIQUE PRIETO HERNANDEZ (M) 4 - 1

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN
N/A			

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
	N/A		
	TOTAL ÁREA CONSTRUIDA	0	m2
ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS PROPIETARIOS		
1	M1: Carreteable en asfalto y concreto de ancho irregular con un espesor de 0,20 m.	31,91	m2

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?
 Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?
 Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?
 Aplica Informe de análisis de Área Remanente?
 De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?

SI/NO	
NO	
NO	
NO	
NO	
N/A	

FECHA DE ELABORACIÓN: 15/12/2023

Elaboró:

MARLENY QUIROGA DIAZ
M.P.68202-347745 STD

Revisó y Aprobó:

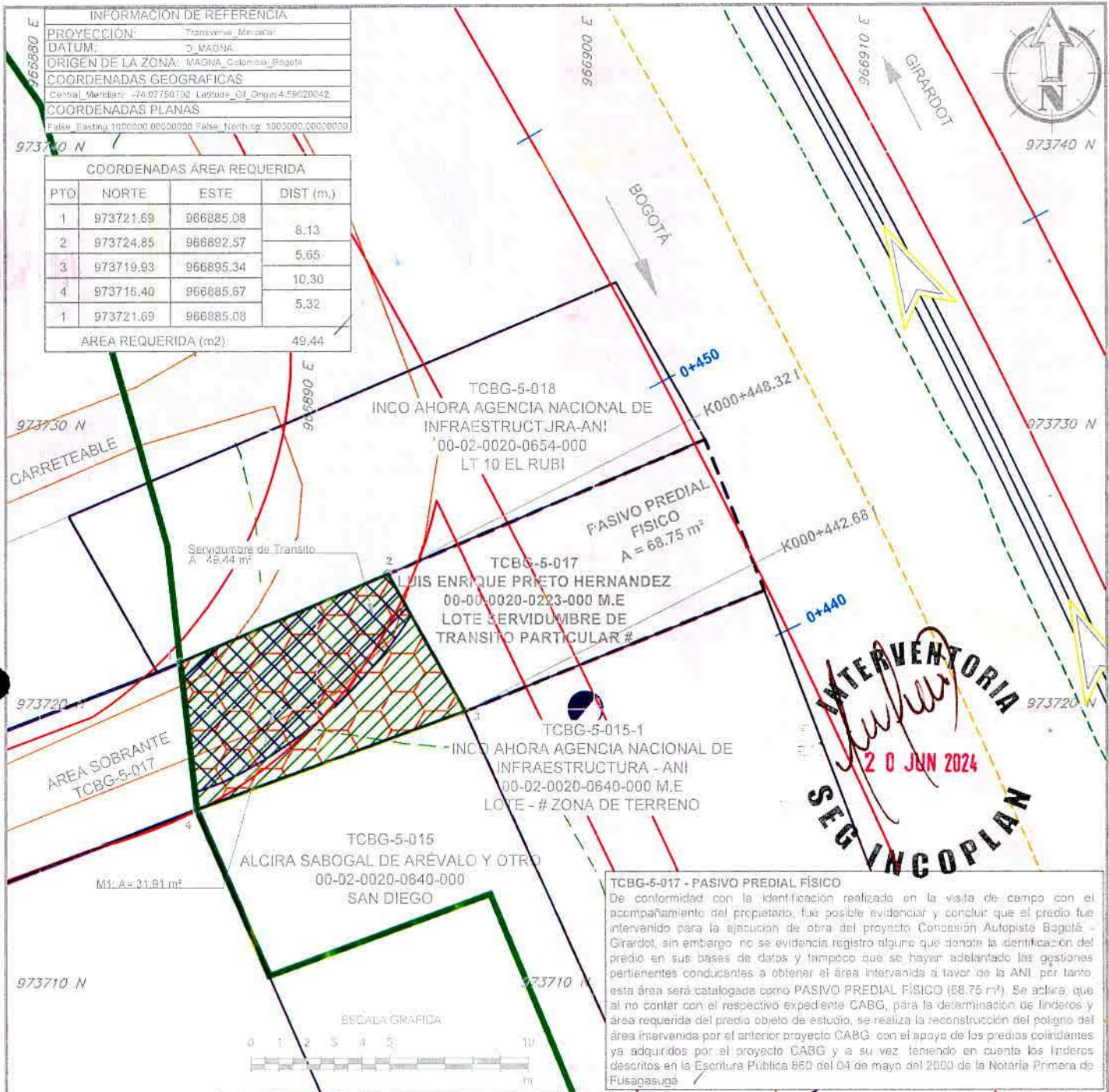
Ing. CAMILO ANDRÉS CASTILLO DIAZ
MP 25222-158919 CND

ÁREA TOTAL TERRENO	673,00	m ²
ÁREA REQUERIDA	49,44	m ²
ÁREA REMANENTE	0,00	m ²
ÁREA SOBRANTE	623,56	m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA	49,44	m ²

OBSERVACIONES:

- El área total y linderos del predio son tomados de la Escritura Pública 860 del 04 de mayo del año 2000 de la Notaría primera de Fusagasugá.
- La cédula catastral tiene las siglas M.E. por corresponder a la cédula del predio de mayor extensión, ya que, a la fecha el Municipio de Fusagasugá - Gestor Catastral Multipropósito no ha realizado el respectivo trámite de desenglobe y actualización de sus bases de datos Geográficas y Afánaméricas, por tal motivo, la dirección del predio se toma del FMI 157-87385.
- La cédula catastral identificada en los presentes insumos prediales corresponde a la evidenciada en la Escritura Pública 860 del 04 de Mayo del año 2000 de la Notaría primera de Fusagasugá, correspondiente al predio Mayor extensión "LA ESPERANZA" identificado inicialmente con el FMI 157 - 35962 y el cual, posterior a las compraventas parciales de los lotes 1) (La Rocheta) 2) (La Lomita) 3, declaración del resto del inmueble (La Esperanza también enumerado lote 4) y declaración de área y linderos restante / Destinación de servidumbre de tránsito registradas en las anotaciones No.6, 7, 8 y 9, respectivamente, del mismo FMI, se le asigna el FMI 157-67595, el cual es el que se evidencia en el certificado catastral emitido por el Municipio de Fusagasugá.
- De conformidad con la identificación realizada en la visita de campo con el acompañamiento del propietario, fue posible evidenciar y concluir que el predio fue intervenido para la ejecución de obra del proyecto Concesión Autopista Bogotá-Girardot, sin embargo, no se evidencia registro alguno que denote la identificación del predio en sus bases de datos y tampoco que se hayan adelantado las gestiones pertinentes conducentes a obtener el área intervenida a favor de la ANI, por tanto, esta área será catalogada como PASIVO PREDIAL FÍSICO (6875m²). Se aclara que, al no contar con el respectivo expediente CABG, para la determinación de linderos y área requerida del predio objeto de estudio, se realiza la reconstrucción del polígono del área intervenida por el anterior proyecto CABG, con el apoyo de los predios colindantes ya adquiridos por el proyecto CABG y a su vez, teniendo en cuenta los linderos descritos en la Escritura Pública 860 del 04 de mayo del 2000 de la Notaría Primera de Fusagasugá. (Ver concepto técnico).
- Del predio en estudio se encuentran 31,91 m² de vía en asfalto correspondiente al M1 y 17,53 m² sin cobertura.
- De conformidad con el Acuerdo 100-02.01-10 de fecha 18 de octubre de 2023 "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN GENERAL Y AJUSTE DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ - CUNDINAMARCA" y su cartografía adjunta, el área requerida del predio se encuentra en una clasificación del suelo RURAL en la vereda RESGUARDO BAJO del municipio de FUSAGASUGÁ (CUNDINAMARCA)
- El número de contacto pertenece al propietario, señor LUIS ENRIQUE PRIETO HERNANDEZ.
- Al momento de la visita al predio no se evidencia ninguna actividad económica que pueda ser afectada por el proyecto, la funcionalidad del predio es servir de acceso a varios predios.
- En el área requerida del predio no se evidencia ninguna acometida de servicio público que pueda ser afectada por el área requerida para la ejecución del proyecto.
- El predio objeto de estudio nace a la vida jurídica como un lote destinado para SERVIDUMBRE DE TRANSITO PARTICULAR, registrada en la anotación No. 3 del FMI 157-87385 y protocolizada mediante Escritura Pública 860 del 04 de Mayo del año 2000 de la Notaría primera de Fusagasugá. La cual, se encuentra afectada por el área requerida para la ejecución del proyecto. (Ver Informe Técnico de Servidumbre).
- De acuerdo con la visita y verificación realizada al predio para el presente insumo, se constata que sus condiciones físicas permanecen sin variación con relación a las del insumo anterior de fecha 26/05/2023, por tal razón se conserva el mismo Registro Fotográfico del Insumo anterior aprobado por la Interventoría.





INTERVENTORIA
[Firma]
 20 JUN 2024
SEG INCOPLAN

TCBG-5-017 - PASIVO PREDIAL FÍSICO
 De conformidad con la identificación realizada en la visita de campo con el acompañamiento del propietario, fue posible evidenciar y concluir que el predio fue intervenido para la ejecución de obra del proyecto Concesión Autopista Bogotá - Girardot, sin embargo no se evidenció registro alguno que denote la identificación del predio en sus bases de datos y tampoco que se hayan adelantado las gestiones pertinentes conducentes a obtener el área intervenida a favor de la ANI, por tanto esta área será catalogada como PASIVO PREDIAL FÍSICO (68.75 m²). Se aclara que al no contar con el respectivo expediente CABG, para la determinación de linderos y área requerida del predio objeto de estudio, se realiza la reconstrucción del polígono del área intervenida por el anterior proyecto CABG con el apoyo de los predios colindantes ya adquiridos por el proyecto CABG y a su vez teniendo en cuenta los linderos descritos en la Escritura Pública 850 del 04 de mayo del 2000 de la Notaría Primera de Fusagasugá.

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

PLANO PREDIAL
 GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

CÓDIGO	GCSP-F-307	VERSIÓN	001	FECHA	09/08/2022
--------	------------	---------	-----	-------	------------

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

REVISÓ: OSCAR FABIAN BAUTISTA DÍAZ
 APROBÓ: CAMILO ANDRÉS CASTILLO DÍAZ

CONVENCIÓNES

BORDE VÍA PROYECTADA	ÁREA REQUERIDA
EJE VÍA PROYECTADA	ÁREA CONSTRUCCIÓN INTERVENCION
LÍNEA DE CORTE	ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
CHAPLAN DE LLENDO	ÁREA REMANENTE
CHAPLAN DE CORTE	UNICIÓN
LÍNEA DE CORTE VÍA PROYECTADA	PUESTO
BORDE BOLD VÍA PROYECTADA	SEÑALES
CANCHO O SENSERO	FUENTES TERRESTRES
VÍA EXISTENTE	LÍNEA ALTA TENSION

ELABORÓ: MARLENY QUIROGA DIAZ
 DISEÑÓ: MARLENY QUIROGA DIAZ
 PROYECTADO: LUIS ENRIQUE PRIETO HERNANDEZ

CONVENCIÓNES ESPECÍFICAS

ZONA DE PROTECCIÓN	SERVIDUMBRE
--------------------	-------------

CUADRO DE ÁREAS (M2)

ÁREA REQUERIDA	ÁREA TOTAL	ÁREA CONST.	ÁREA SOBRI.	ÁREA REMAN.
49.44 M2	673.00 M2	0.00 M2	623.56 M2	0.00 M2

FECHA ELAB.: 15/12/2023
 UNIDAD FUNCIONAL: 5
 PLANO: 1 de 1
 ESCALA: 1:200
 NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 2502000200000200223000000000 M.E.
 FICHA PREDIAL: TCBG-5-017

Las cédulas catastrales que tienen la sigla M.E. es por corresponder a la cédula del predio de mayor extensión ya que, el Municipio de Fusagasugá - Gestor Catastral Multipropósito no ha realizado el respectivo trámite de desglose y actualización de la información en sus bases de datos Geográficas y Alfanuméricas para cada uno de estos predios.