



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20251610029561

Bogotá D.C., **19 JUN 2025**

Señor

MAURICIO CAMACHO PULIDO (C.C.79.118.420)

Predio denominado VILLA CAROLINA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Predio denominado LT (Según Uso del Suelo)

Vereda Fusagasugá (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Vereda Chinauta (Según Alcance al Uso del Suelo)

Municipio de Fusagasugá (Según Folio de Matricula Inmobiliaria y Uso del Suelo)

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. 20251610026941 del 10 de junio de 2025. Predio TCBG-3-495.

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 10 de junio de 2025 expidió la Oferta Formal de Compra No. 20251610026941 por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un Predio denominado VILLA CAROLINA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Predio denominado LT (Según Uso del Suelo), Ubicado en la Vereda Fusagasugá (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), ubicado en la Vereda Chinauta (Según Alcance al Uso del Suelo), Municipio de Fusagasugá (Según Folio de Matricula Inmobiliaria y Uso del Suelo), departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. 252900001000000020554000000000 M.E., Matrícula Inmobiliaria No. 157-32167 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, ubicados en las siguientes abscisas: Abscisa inicial K011+869,42 D, Abscisa Final: K011+874,60 D; cuyos titular del derecho real de dominio es el señor **MAURICIO CAMACHO PULIDO (C.C.79.118.420)**



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20251610029561

Que se envió la citación con radicado No. 20251610026961 de fecha 10 de junio de 2025, por medio de la empresa Inter Rapidísimo S.A., el día 10 de junio de 2025 con guía No. 700160195157, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, la cual certificó:
tu envío fue devuelto

Así mismo, la citación enunciada fue publicada, en las páginas Web de la Concesión Vía 40 Express y de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI, con fecha de fijación 11 de junio de 2025 y desfijado el 17 de junio de 2025, con el fin de notificar al señor **MAURICIO CAMACHO PULIDO (C.C.79.118.420)**

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

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

Atentamente,



DIEGO ARROYO BAPTISTE
Representante Legal Suplente
VIA 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. 20251610026941

Bogotá D.C., 10 / 06 / 25

Señor
MAURICIO CAMACHO PULIDO (C.C.79.118.420)
Predio denominado VILLA CAROLINA
Vereda La Puerta (Según Uso del Suelo)
Vereda Chinauta (Según título)
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, construcciones anexas, cultivos y especies ubicados en las siguientes abscisas: Abscisa inicial: K011+869,42 D – Abscisa Final: K011+874,60 D, localizadas en el margen derecho del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT**, unidad Funcional 3, Predio denominado VILLA CAROLINA Ubicado en la Vereda La Puerta (Según Uso del Suelo), Vereda Chinauta (Según título), Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-290-00-01-00-00-0002-0554-0-00-00-0000 M.E.**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-32167** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-3-495**.

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, 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.



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20251610026941

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-3-495, de la cual se anexa copia; Predio denominado VILLA CAROLIA Ubicado en la Vereda La Puerta (Según Uso del Suelo), Vereda Chinauta (Según título), Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-290-00-01-00-00-0002-0554-0-00-00-0000 M.E.**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-32167** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **VEINTISÉIS COMA CINCUENTA Y TRES METROS CUADRADOS (26,53M²)**, junto con sus construcciones, construcciones anexas, cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C**, el **28 de junio de 2024**, por la suma de: **TRECE MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$13,772,338,00)**, Correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones, construcciones anexas, cultivos y especies, presentes en el predio objeto de requerimiento, así:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
U.F.1	ha	0,002653	\$ 1.640.000.000	\$ 4.350.920
TOTAL TERRENO				\$ 4.350.920
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m2	16,48	\$ 238.700	\$ 3.933.776
M2	un	1,00	\$ 4.540.900	\$ 4.540.900
M3	m	4,70	\$ 201.200	\$ 945.640
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 9.420.316
CULTIVOS Y ESPECIES				
Cobertura Pastos Naturales	m2	4,08	\$ 270	\$ 1.102
TOTAL CULTIVOD Y ESPECIES				\$ 1.102
TOTAL AVALUO				\$ 13.772.338

TOTAL AVALÚO: TRECE MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 13.772.338,00).

Adicionalmente, se reconoce la suma de **SEISCIENTOS NOVENTA MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$690.545,00)**, que corresponde al valor de daño emergente por concepto de 1.2 correspondiente al traslado de sistema de vigilancia en aplicación del resarcimiento económico de que trata la Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, que será objeto de reconocimiento adicional. Así:



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20251610026941

1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 690,545	Traslado sistema de vigilancia
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		
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	\$0,00	
LUCRO CESANTE	\$0,00	
3. INDEMNIZACIÓN		
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 690,545	
TOTAL: SEISCIENTOS NOVENTA MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE.		
El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 28 de junio del año 2024, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante vía 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 valuatorio 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 del presente la oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual el(la)(los) propietario(a)(s) tendrá(n) un término de **quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad**, bien sea aceptándola o rechazándola, con ocasión de lo cual deberá manifestarlo al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20251610026941

Cundinamarca, y/o comunicarse al número telefónico 3013386685 o al correo electrónico correspondencia@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 el presente de la oferta se incluye la solicitud de un permiso de intervención voluntaria sobre el inmueble objeto de la 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.

Que sobre el inmueble objeto de adquisición no recaen gravámenes o medidas cautelares que afecten su enajenación.

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.



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20251610026941

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

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-3-495, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el 28 de junio de 2024, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,



DIEGO ARROYO BAPTISTE

Representante Legal Suplente

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |



CURADURÍA URBANA 1

César Augusto Aguilera Sierra
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

FECHA DE EXPEDICIÓN: RADICADO:

28-NOV-2023

23101088

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

DATOS DEL PREDIO		DATOS DEL SOLICITANTE	
Código Catastral	00-01-0002-0554-000	Nombre	CONSORCIO RUTA 40
Matrícula Inmobiliaria	157-32167	Documento de Identificación	901019138-1
Vereda	LA PUERTA	Referencia Recibo de pago:	42541836003862-52
Dirección	LT		

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



CURADURÍA URBANA 1

César Augusto Aguilera Sierra
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

CONDICIONAMIENTOS

1. Las zonas del Suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios que De conformidad con el plano FR1-REGLAMENTACIÓN DEL SUELO RURAL se encuentren al interior del clúster de turismo, clúster de la economía del cuidado y de la salud – CECS y clúster de educación, seguirán lo definido en el ARTÍCULO 208 de este Acuerdo.
2. No se autoriza el desarrollo de actividades agropecuarias relacionadas con granjas porcícolas y avícolas a partir de la adopción 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.



CURADURÍA URBANA 1

César Augusto Aguilera Sierra
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

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

OTRAS

SISTEMA DE EQUIPAMIENTO RURAL

No Aplica

USOS DEL SISTEMA ECONÓMICO PRINCIPAL

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

Área de Desarrollo Turístico ADT Chinauta:

Se establece como la zona que tendrá la mayor cantidad de empresas, actividades y productos turísticos del municipio. Se deberá promover la hotelería de cuatro o más estrellas, los centros vacacionales, los parques recreativos orientados al aprovechamiento sostenible del paisaje y los atractivos ecosistémicos, el viverismo, las actividades turísticas relacionadas con caminatas ecológicas, el turismo en bicicleta, las montadas a caballo, el avistamiento de aves y senderismo. Esta ADT estará ubicada en el Suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios definida en el polígono que se indica en el plano FG01A-PLANO DE SISTEMA ECONÓMICO PRINCIPAL, en medio de un sistema de parques públicos rurales, miradores hacia el Cañon de Chinauta-Boquerón y demás proyectos turísticos de Gran Escala de la Provincia del Sumapaz.

Clúster del turismo:

En la zona rural se consolidará, aprovechará y administrará sosteniblemente los productos turísticos relacionados con el ecoturismo, turismo de naturaleza, turismo gastronómico, turismo cultural y de patrimonio, turismo rural, turismo de aventura y agroturismo, desde la definición de Áreas de Desarrollo Turístico en adelante ADT, como espacios geográficamente delimitados en los que el uso del suelo es primordialmente para el desarrollo de actividades turísticas.

Las ADT podrán declararse como Zonas de Desarrollo Turístico Prioritario por parte del Concejo Municipal con previo visto bueno del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo para que con base en la declaratoria se realice la afectación del uso del suelo para garantizar el desarrollo prioritario de actividades turísticas, el apoyo local en la dotación a esas áreas de servicios públicos e infraestructura básica y el establecimiento de exenciones sobre los tributos en dichas áreas, de conformidad con lo definido en el artículo 35 de la Ley 1558 de 2012 aquellas normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

-

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.



CURADURÍA URBANA 1

César Augusto Aguilera Sierra
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

ALCANCE NORMATIVO

AFECTACIONES

AFECTACIÓN HÍDRICA:



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

1. Directrices para las rondas hídricas

Las directrices para las rondas hídricas serán las siguientes:

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



CURADURÍA URBANA 1

César Augusto Aguilera Sierra
Arquitecto Urbanista

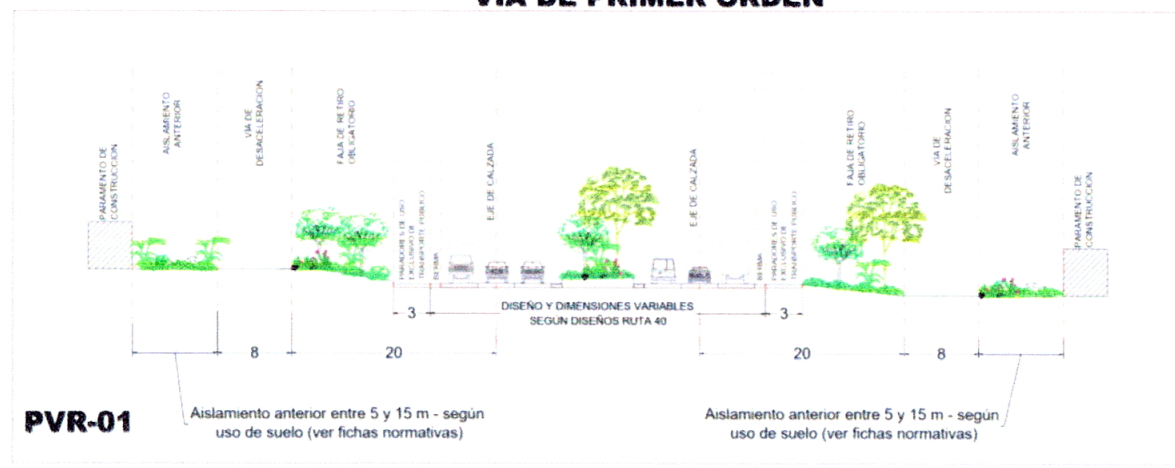
• Fusagasugá - Cundinamarca •

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

AFECTACIÓN VIAL:

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.



CURADURÍA URBANA 1

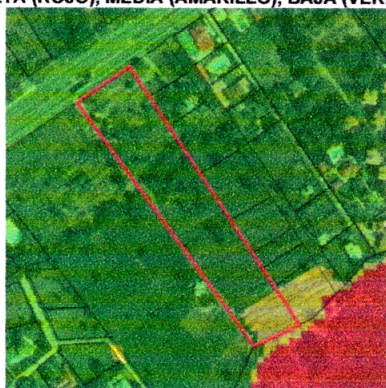
César Augusto Aguilera Sierra
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

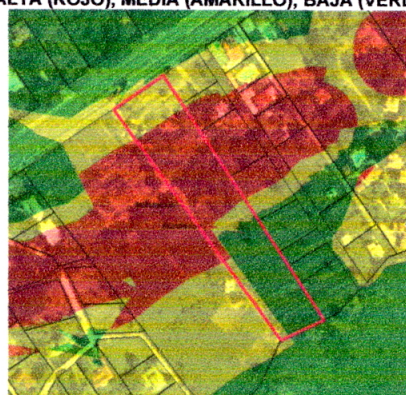
CONCEPTO DE USO DEL SUELO

OTRAS AFECTACIONES:

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



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



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



FOTOGRAFÍA AÉREA





CURADURÍA URBANA 1

César Augusto Aguilera Sierra
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

OBSERVACIONES

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

CESAR AUGUSTO AGUILERA SIERRA
CURADOR URBANO 1 DE FUSAGASUGÁ

V.B.

PAULA VANESSA GIL CUENCA
TECNICA ADMINISTRATIVA



CURADURÍA URBANA 1

César Augusto Aguilera Sierra
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

FECHA DE EXPEDICIÓN: RADICADO:

15-FEB-2024

2400260 del
2/02/2024

ALCANCE

Conforme a la solicitud de los Conceptos de Uso del Suelo presentado por el CONSORCIO VIAL RUTA 40, me permito aclarar las veredas según el ACUERDO 100-02.01-10 DE 2023 *POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN GENERAL Y AJUSTE DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - POT DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ, detalladas a continuación:

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

**CURADURÍA URBANA 1****César Augusto Aguilera Sierra**
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

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

OBSERVACIONES

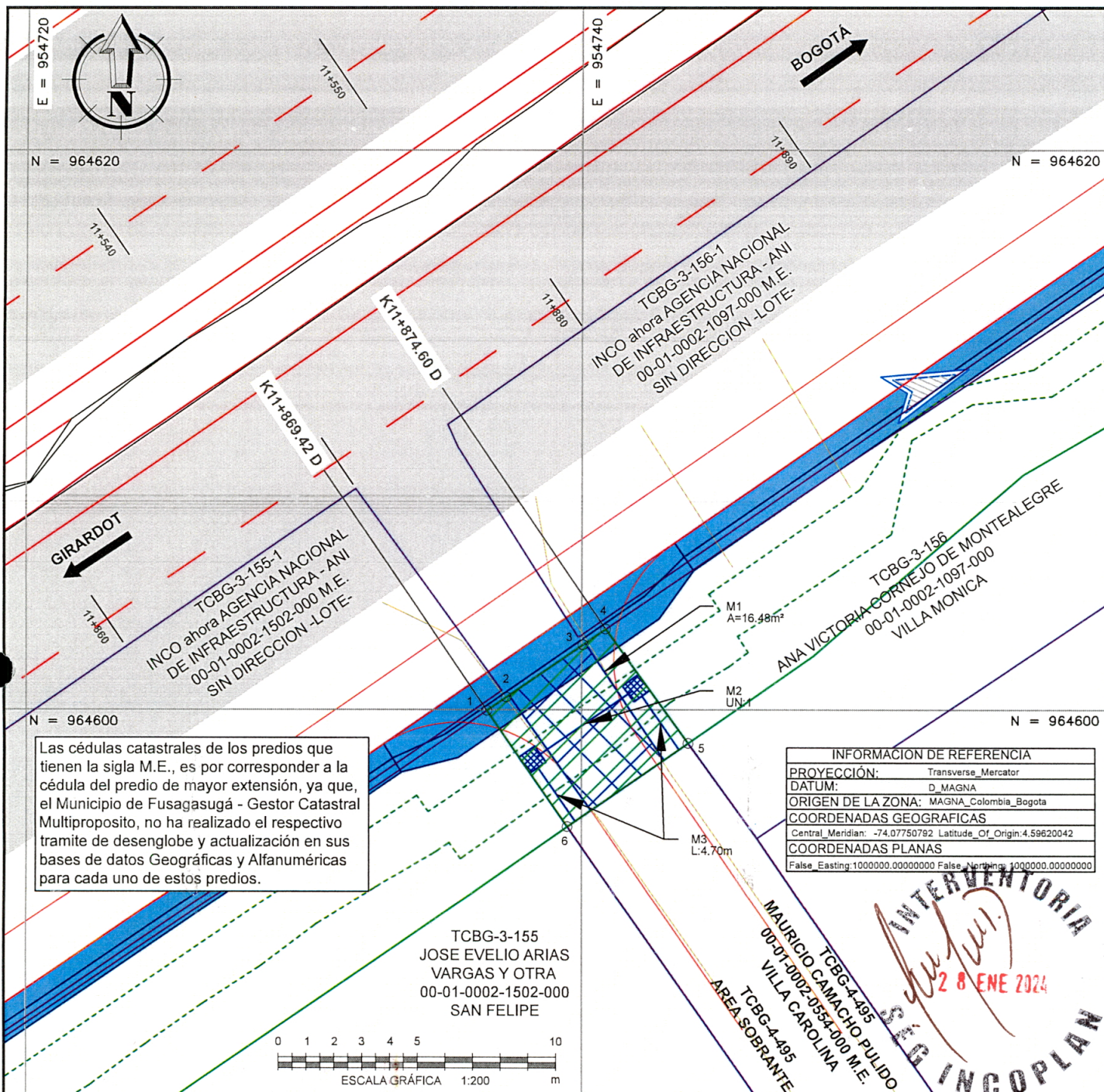
- El presente concepto de uso de suelo se expide según en el ACUERDO 100-02.01-10 DE 2023 "por el cual se adopta la revisión general y ajuste del plan de ordenamiento territorial -POT del municipio de Fusagasugá, Cundinamarca y/o Decretos que lo reglamentan."
- El presente concepto es de carácter informativo.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

CESAR AUGUSTO AGUILERA SIERRA
CURADOR URBANO 1 DE FUSAGASUGÁ

V.B.

PAULA VANESSA GIL CUENCA
TÉCNICA ADMINISTRATIVA

[illegible]



		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 ORTIZ ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25223-03582 CND APROBÓ: CAMILO ANDRÉS CASTILLO DIAZ ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25223-15879 CND		CONVENCIONES	
		ELABORÓ: JOAN ANDRÉS ALVARADO ORDOÑEZ ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25223-03582 CND DIBUJÓ: JOAN ANDRÉS ALVARADO ORDOÑEZ ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25223-03582 CND		PROPIETARIO: MAURICIO CAMACHO PULIDO	
CONVERSIONES ESPECÍFICAS ZONA DE PROTECCIÓN SERVIDUMBRE		CUADRO DE ÁREAS (m²)		FECHA ELAB.: 30/11/2023 ESCALA: 1:200	
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST.:	ÁREA SOBR.:	ÁREA REMAN.:	UNIDAD FUNCIONAL:
26.53 m²	590.00 m²	00.00 m²	563.47 m²	0.00 m²	3
				PLANO:	1 de 2
				NÚMERO PREDIAL NACIONAL:	252900001000000020554000000000 M.E.
				FICHA PREDIAL:	TCBG-3-495

CUADRO DE COORDENADAS			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	964599.98	954736.58	0.85
2	964600.46	954737.29	
3	964602.34	954740.04	3.34
4	964602.89	954740.87	0.99
5	964598.81	954743.83	5.05
6	964595.80	954739.49	5.28
1	964599.98	954736.58	5.10
AREA REQUERIDA (m2):			26.53

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	



		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 ORTIZ ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25222-30252 CHD		CONVENCIONES	
		APROBÓ: CAMILO ANDRES CASTILLO DIAZ ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25222-15819 CHD			
ELABORO: JOAN ANDRES ALVARADO ORDOÑEZ ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25222-30454 CHD		PROPIETARIO: MAURICIO CAMACHO PULIDO			
DIBUJO: JOAN ANDRES ALVARADO ORDOÑEZ ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25222-30454 CHD					
CONVERSIONES ESPECIFICAS		CUADRO DE AREAS (m²)		FECHA ELAB.: 30/11/2023	
ZONA DE PROTECCIÓN		AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:
SERVIDUMBRE		26.53 m²	590.00 m²	00.00 m²	563.47 m²
					0.00 m²
		UNIDAD FUNCIONAL: 3		NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 252900001000000020554000000000 M.E.	
		PLANO: 2 de 2		FICHA PREDIAL: TCBG-3-495	



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-3-495

CLASE DE INMUEBLE: RURAL - LOTE DE TERRENO

DIRECCIÓN: VILLA CAROLINA

VEREDA: CHINAUTA

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., JUNIO 28 DE 2024



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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-3-495

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.	ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA	4
1.9.	USO ACTUAL DEL INMUEBLE	4
1.10.	USO POR NORMA	4
1.11.	INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO	4
1.12.	FECHA DE VISITA AL PREDIO	4
1.13.	FECHA DE INFORME DE AVALÚO	4
2.	DOCUMENTOS CONSULTADOS.....	5
3.	INFORMACIÓN JURÍDICA	5
3.1.	PROPIETARIOS	5
3.2.	TÍTULO DE ADQUISICIÓN	5
3.3.	MATRICULA 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	7
4.7.	SERVICIOS COMUNALES	7
4.8.	VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE	7
5.	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	7
6.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE.....	10
6.1.	UBICACIÓN	10
6.2.	ÁREA DEL TERRENO	10
6.3.	LINDEROS	10
6.4.	VÍAS DE ACCESO AL PREDIO	11
6.5.	UNIDADES FISIográficas	11
6.6.	ÁREAS CONSTRUIDAS	11
6.7.	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	11
6.8.	ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES	11
6.9.	CULTIVOS ESPECIES.....	12
7.	MÉTODO DE AVALÚO	12
8.	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA.....	13
8.1.	RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS	13

2



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-3-495

8.2.	DEPURACIÓN DEL MERCADO	13
9.	INVESTIGACIÓN DIRECTA.....	14
9.1.	PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS	14
10.	CÁLCULOS VALOR TERRENO	14
10.1.	PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)	14
10.2.	ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE	15
10.3.	SERVIDUMBRES	15
10.4.	ZONAS DE PROTECCIÓN	15
11.	CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS	16
11.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN.....	16
11.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI	16
12.	CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.....	16
12.1.	SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES	16
13.	CONSIDERACIONES GENERALES.....	17
14.	RESULTADO DE AVALÚO.....	18
15.	DOCUMENTOS ANEXOS	19



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-3-495

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: Chinauta.

1.7. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: Villa Carolina.

1.8. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA: Abscisa inicial K 011+869,42 D y abscisa final K 0011+874,60 D.

1.9. USO ACTUAL DEL INMUEBLE: Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso de Servidumbre de Acceso.

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 "SUELO SUBURBANO DE VIVIENDA, COMERCIO Y SERVICIOS".

4

1.11. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula. Catastral actual	25-290-00-01-00-00-0002-0554-0-00-00-0000 M.E.
Área de terreno	1 Ha 1.350,0 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	106,4 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2023	\$ 715.105.000,00

Fuente: Certificado Catastral.

1.12. FECHA DE VISITA AL PREDIO: 16 de febrero de 2024.

1.13. FECHA DE INFORME DE AVALÚO: 28 de junio de 2024.



2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Ficha Predial del predio TCBG-3-495.
- Certificado Uso del Suelo expedido por la Curaduría Urbana 1 del municipio de Fusagasugá – Cundinamarca el 28 de noviembre de 2023.
- Estudio de Títulos del predio TCBG-3-495
- Certificado Catastral vigencia año 2024.
- Títulos de Adquisición.
- Folio de Matrícula Inmobiliaria 157-32167 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.
- Alcance al Certificado Uso del Suelo expedido por la Curaduría Urbana 1 del municipio de Fusagasugá – Cundinamarca el 15-FEB-2024, el cual aclara el nombre de la vereda.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

NOMBRE	DOCUMENTO	CAPACIDAD PARA CONTRATAR
MAURICIO CAMACHO PULIDO	C.C. 79.118.420	PLENA

5

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Escritura Pública No. 861 del 22 de abril de 1987 otorgada en la Notaría (38) de Bogotá.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 157-32167 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-32167 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio NO recaen medidas cautelares, gravámenes y/o limitaciones al dominio, que afecten su enajenación.

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

Fuente: Estudio de títulos TCBG 3-495

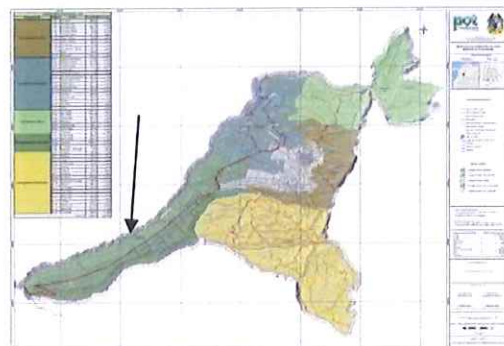
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: La vereda La vereda Chinauta, en donde se ubica el predio objeto de avalúo se encuentra al suroeste del perímetro urbano del municipio de Fusagasugá, y delimita de la siguiente manera: al norte con las veredas El Mango, Bateas, El Cairo y La Vega del municipio de Tibacuy; al oriente con las veredas San Antonio, Espinalito y El Placer; al sur con la vereda San



Roque del municipio de Arbeláez; al occidente con la vereda el Triunfo en el municipio de Fusagasugá en el Departamento de Cundinamarca.¹

LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ – CUNDINAMARCA



Fuente: Google Maps, Consulta: 28 de junio 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 de las vías principales, al igual que el desarrollo del sector turístico, condominios campestres y usos comerciales.

6

4.3. TOPOGRAFÍA: La superficie del sector es de topografía plana (0-7%).

4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS: El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico cálido seco. La altura promedio es de 323 msnm, y la temperatura media anual es de 20 °C y su precipitación media anual esta en un rango entre 50-100 milímetros.²

4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS: El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MWXb, y las siguientes características³:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN	VALOR POTENCIAL
MWXb	Cálido seco	Depósitos coluvio	Typic Ustorthents, Typic Calciustolls	Superficiales a moderadamente profundos,	N/A	49

¹ <https://www.fusagasuga.gov.co>

² Alcaldía Municipal.

³ 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.



		aluviales mezclados		Bien drenados. Fertilidad media y baja		
--	--	------------------------	--	---	--	--

- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica y gas domiciliario, 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.
- 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 Suroeste 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.

7

5. **REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

NORMA URBANÍSTICA APLICADA: De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Fusagasugá – Cundinamarca, aprobado mediante Acuerdo No. 100-02.01-10 de 2023 “POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN GENERAL Y AJUSTE DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ, CUNDINAMARCA” y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la Curaduría urbana 1, el predio objeto de avalúo se encuentra clasificado como suelo rural, el cual tiene asignado el uso normativo de “SUELO SUBURBANO DE VIVIENDA, COMERCIO Y SERVICIOS” (Ver anexo 15.2 – Certificación uso del suelo).

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-3-495

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.

PARÁMETROS NORMATIVOS:

- Densidad suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios: Máximo 7 unidades por hectárea (aplica a partir de 2 hectáreas).
- Edificabilidad básica: Índice de Ocupación máximo para desarrollos residenciales comerciales y de servicios: 0,3. Índice de Construcción máximo para desarrollos residenciales, comerciales y de servicios: 0,7.
- Edificabilidad adicional: Número de pisos adicionales máximos para desarrollos comerciales y de servicios: 3, Índice de Construcción adicional máximo para desarrollos comerciales y de servicios :0.6.

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

8

El predio objeto de avalúo no presenta condición de amenaza por remoción en masa, inundación, avenidas torrenciales e incendios forestales. (Ver anexo 15.2 – Certificación uso del suelo)

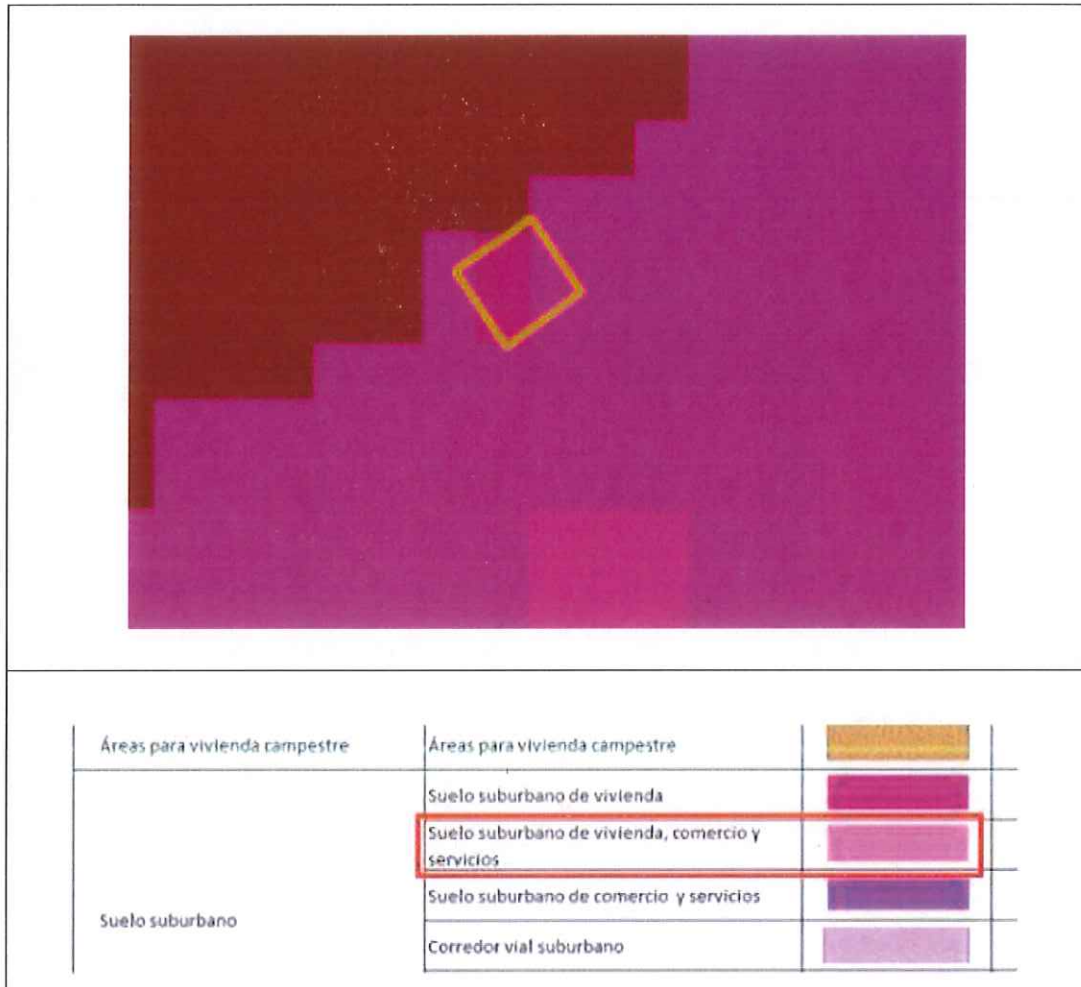


Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-3-495



9

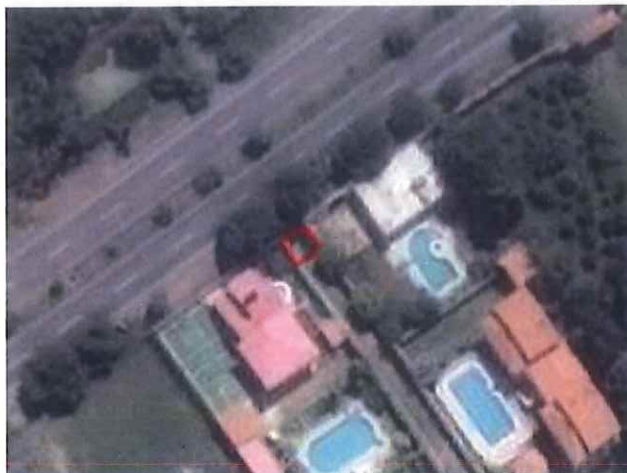
Fuente: Zonificación de uso de suelo Rural – Municipio de Fusagasugá



6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

- 6.1. UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado en la vereda Chinauta, la cual se encuentra aproximadamente a 10,20 Km del perímetro urbano del Municipio de Fusagasugá, se accede al predio por la vía Nacional Girardot -Bogotá.

UBICACIÓN DEL PREDIO



Fuente: Google Earth, Consulta: 28 de junio de 2024.

10

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	590,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	26,53 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	563,47 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	26,53 m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-3-495.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	(0,85-0,99)/ 3,34 m	INCO ahora AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (Mj 1 - 2), (Mj 3 - 4) / VÍA BOGOTÁ - GIRARDOT (Mj 2 - 3)
ORIENTE	5,05 m	ANA VICTORIA CORNEJO DE MONTEALEGRE (Mj 4 - 5)
SUR	5,28 m	MAURICIO CAMACHO PULIDO (Mj 5 - 6)
OCCIDENTE	5,10 m	JOSE EVELIO ARIAS VARGAS Y OTRA (Mj 6 - 1)

Fuente: Ficha predial TCBG-3-495.



PREDIO TCBG-3-495

- 6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por la carretera Nacional Girardot – Bogotá esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con doble calzada en ambos sentidos.
- 6.5. UNIDADES FISIAGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:
- Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1):** Área: 26,53 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido Seco, con pendiente plana, su uso actual es Servidumbre de Acceso, cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a SUELO SUBURBANO DE VIVIENDA, COMERCIO Y SERVICIOS.
- 6.6. ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcción principal.
- 6.7. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.8. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexos:

11

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Vía de acceso peatonal y vehicular compuesta por una capa de rajón, capa de base, capa de sub-base siendo en total de 1.00m de espesor, con capa de rodadura en concreto de 0.20m de espesor, cuenta con una cuneta en concreto de 0.30m de ancho y sardinel en ferroconcreto fundido en sitio de 0.20m de grosor y 0.20m de altura.	16,48	m ²	27	Bueno	100
M2: Portón de acceso con estructura en tubo metálico de 2 pulgadas y malla electrosoldada de 4.10m de ancho total, a 2 hojas de 3.00m de altura, cuenta con una puerta de acceso peatonal de 0.90m de ancho y 1.90m de altura, se	1	Un	17	Bueno	100



PREDIO TCBG-3-495

encuentra adosado a 2 columnas en ferroconcreto de (0.70m*0.70m*3.00m de altura) las cuales tiene cubierta de barro a dos aguas, se encuentran cimentadas en zapatas de concreto de (0.90m*0.90m*1.00m de profundidad), una de las columnas soporta tubo galvanizado con red de vigilancia.					
M3: Cerca viva en durante de 1,10m de altura y sembrados cada 0.20m aproximadamente.	4,70	m	N/A	N/A	N/A

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

CULTIVO Y/O ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD
Pastos Naturales	4,08	m2

Fuente: Ficha predial TCBG-3-495.

7. MÉTODO DE AVALÚO

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

MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.

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



MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.

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

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

Unidad Fisiográfica 1

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

13

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

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

Unidad Fisiográfica 1

Método de Comparación o de Mercado: Para determinar el valor de metro cuadrado 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:



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.
Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO TCBG-3-495

ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGÁ-CORREDOR VIAL														
ITEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	VEREDACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES				
								ÁREA (m²)	VALOR (m²)	ÁREA (m²)	VALOR /m²	VALOR TOTAL		
1	322-712-6966	Inmobiliaria Multibrokers	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	Inmobiliaria Multibrokers	Fusagasugá	La Puerta	Lote	\$ 300.000.000,00	\$ 297.000.000	1.790	\$	165.922	0,00	\$	-	\$ -
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	105605920 -310699903	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						\$ 176.652,82								
DESVIACION ESTÁNDAR						12.768,96	LÍMITE SUPERIOR			\$ 189.421,78				
COEFICIENTE DE VARIACION						7,23%	LÍMITE INFERIOR			\$ 163.883,86				

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:

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

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Unidad Fisiográfica 1

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - 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
LÍMITE SUPERIOR			\$ 189.422
LÍMITE INFERIOR			\$ 163.884

14

De acuerdo al análisis estadístico de estudio de mercado inmobiliario realizado se adopta el límite inferior encontrado en la zona teniendo en cuenta la forma del inmueble objeto en estudio y el destino actual del mismo, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Metro Cuadrado	m2	\$164.000
	Hectárea	Ha	\$1.640.000.000

**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



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, kiosco, 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.

15

10.3. SERVIDUMBRES

La franja objeto de avalúo es una servidumbre de acceso de conformidad con la ficha predial el ítem ESTIPULACIONES - SEGUNDO, de la Escritura Pública 2214 del 12 de septiembre de 1987 de la Notaría Primera de Fusagasugá menciona que el área objeto de avalúo corresponde a una vía de 4.63 m de ancho que se dejó para servidumbre de acuerdo a lo indicado en la declaración de linderos (ver estudio de títulos predio TCBG-3-495)

10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN

La franja 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 las construcciones anexas 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 los siguientes anexos constructivos:

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	27	100	27,00%	2	19,24%	\$ 295.507,83	\$ 56.848,32	\$ 238.659,51	\$ 238.700
M2	17	100	17,00%	2	12,22%	\$ 5.173.094,74	\$ 632.178,04	\$ 4.540.916,70	\$ 4.540.900
M3	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	\$ 201.240,09	N/A	\$ 201.240,09	\$ 201.200

16

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

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

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Cobertura Pastos Naturales	4,08	m2	\$ 270

Fuente: Estudio Realizado por Lonja Inmobiliaria de Bogotá, 2023



13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio presenta una ubicación con frente sobre la vía principal Girardot - Bogotá, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El predio está ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo urbanístico comercial, el sector cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos básicos
- El área requerida presenta una topografía definida plana.
- La franja objeto de avalúo es una servidumbre de acceso de conformidad con la ficha predial el ítem ESTIPULACIONES - SEGUNDO, de la Escritura Pública 2214 del 12 de septiembre de 1987 de la Notaría Primera de Fusagasugá menciona que el área objeto de avalúo corresponde a una vía de 4.63 m de ancho que se dejó para servidumbre de acuerdo a lo indicado en la declaración de linderos (ver estudio de títulos predio TCBG-3-495)
- La franja objeto de avalúo no presenta zonas de protección en el área de terreno requerida.
- 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.
- Aclaremos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.

17



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-3-495

14. RESULTADO DE AVALÚO

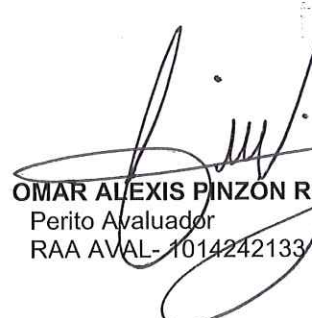
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
U.F.1	ha	0,002653	\$ 1.640.000.000	\$ 4.350.920
TOTAL TERRENO				\$ 4.350.920
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m2	16,48	\$ 238.700	\$ 3.933.776
M2	un	1,00	\$ 4.540.900	\$ 4.540.900
M3	m	4,70	\$ 201.200	\$ 945.640
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 9.420.316
CULTIVOS Y ESPECIES				
Cobertura Pastos Naturales	m2	4,08	\$ 270	\$ 1.102
TOTAL CULTIVOD Y ESPECIES				\$ 1.102
TOTAL AVALUO				\$ 13.772.338

TOTAL AVALÚO: TRECE MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 13.772.338,00).

Bogotá, D.C., 28 de junio de 2024.

Cordialmente,


DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA AVAL- 1014242133




JOSÉ FELIX ZAMORA MORENO
Director de comité
RAA AVAL-80095537

**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



MIEMBROS

PREDIO TCBG-3-495

15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1



M2



M3



19

**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-3-495

CULTIVOS Y/O ESPECIES
Pasto Natural





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.
Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO TCBG-3-495

15.2. CERTIFICADO USO DE SUELO



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

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

FECHA DE EXPEDICIÓN: 28-NOV-2023
RADICADO: 23101088

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 [...] Jaquetas vinculadas con el desarrollo de proyectos urbanísticos o arquitectónicos, que se pueden ejecutar independientemente o con ocasión de la expedición de una licencia [...]

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

DATOS DEL PREDIO		DATOS DEL SOLICITANTE	
Código Catastral	00-01-0002-0554-000	Nombre	CONSORCIO RUTA 40
Matrícula Inmobiliaria	157-32167	Documento de Identificación	901019138-1
Vereda	LA PUERTA	Referencia Recibo de pago:	42541834003862-52
Dirección	LT		

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 rampestre, Viveros, Infraestructura para Distritos de Adecuación de tierras, Ecoturismo, etnoturismo y agroturismo, Centro Regional Integral de Respuesta - CIR. 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

Carrera 6 No. 1-36 Oficina 219 Centro Comercial Espiral Centro, Segundo (21 Piso, Fusagasugá)
Código: 326 2301676 Correo: info@lonjainmobogota.com

**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



MIEMBROS

PREDIO TCBG-3-495



CURADURÍA URBANA 1

César Augusto Aguilera Sierra
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá • Cundinamarca •

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

CONDICIONAMIENTOS

1. Las zonas del Suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios que De conformidad con el plano FRI-REGLAMENTACIÓN DEL SUELO RURAL se encuentren al interior del clúster de turismo, clúster de la economía del cuidado y de la salud - CECOS 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 porcinas 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 3541 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, PGRS, 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 2.2.3.2.1. 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, panadería 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.

22

Carrera 4 No. 7-35 Oficina 219 Centro Comercial Escondido Center, Segundo (3) Piso, Fusagasugá
Código: 324 2833636 Correo: info@curaduriainmobiliaria.com

**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-3-495



CURADURÍA URBANA 1

César Augusto Aguilera Sierra
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

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

OTRAS

SISTEMA DE EQUIPAMIENTO RURAL.
No Aplica

USOS DEL SISTEMA ECONÓMICO PRINCIPAL

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

Área de Desarrollo Turístico ADT Chinaulta:

Se establece como la zona que tendrá la mayor cantidad de empresas, actividades y productos turísticos del municipio. Se deberá promover la hotelería de cuatro o más estrellas, los centros vacacionales, los parques recreativos orientados al aprovechamiento sostenible del paisaje y los atractivos ecosistémicos, el viverismo, las actividades turísticas relacionadas con caminatas ecológicas, el turismo en bicicleta, las montadas a caballo, el avistamiento de aves y senderismo. Esta ADT estará ubicada en el Suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios definida en el polígono que se indica en el plano FGDIA-PLANO DE SISTEMA ECONÓMICO PRINCIPAL, en medio de un sistema de parques públicos rurales, miradores hacia el Cañón de Chinaulta-Boquerón y demás proyectos turísticos de Gran Escala de la Provincia del Sumapaz.

Clúster del turismo:

En la zona rural se consolidará, aprovechará y administrará sosteniblemente los productos turísticos relacionados con el ecoturismo, turismo de naturaleza, turismo gastronómico, turismo cultural y de patrimonio, turismo rural, turismo de aventura y agroturismo, desde la definición de Áreas de Desarrollo Turístico en adelante ADT, como espacios geográficamente delimitados en los que el uso del suelo es primordialmente para el desarrollo de actividades turísticas.

Las ADT podrán declararse como Zonas de Desarrollo Turístico Prioritario por parte del Concejo Municipal con previo visto bueno del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo para que con base en la declaratoria se realice la afectación del uso del suelo para garantizar el desarrollo prioritario de actividades turísticas, el apoyo local en la dotación a esas áreas de servicios públicos e infraestructura básica y el establecimiento de exenciones sobre los tributos en dichas áreas, de conformidad con lo definido en el artículo 35 de la Ley 1558 de 2012 aquellas normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

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.

23

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

**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



MIEMBROS

PREDIO TCBG-3-495



CURADURÍA URBANA 1

César Augusto Aguilera Sierra
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

ALCANCE NORMATIVO

AFECTACIONES

AFECTACIÓN HÍDRICA:



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

1. Directrices para las rondas hídricas

Las directrices para las rondas hídricas serán las siguientes:

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

24

Carrera 5 No. 7-26 Oficina 217 Centro Comercial Especial Center, Segundo (2) Piso, Fusagasugá
Código: 324 2803636, Correo: info@curaduriafusagasuga.com

**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-3-495



CURADURÍA URBANA 1

César Augusto Aguilera Sierra
Arquitecto Urbanista

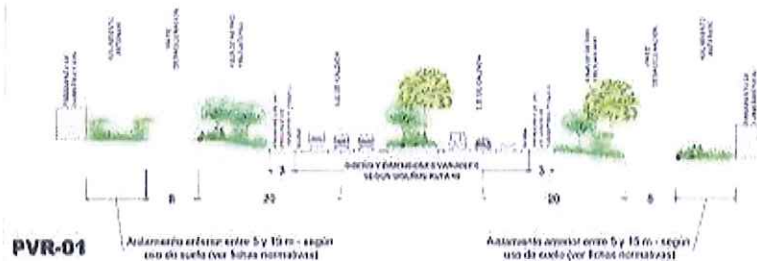
• Fusagasugá - Cundinamarca •

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

AFECCIÓN VIAL:

AUTOPISTA BOGOTÁ - GIRARDOY

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 conformada 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 34,6 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 exclusiva 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 barbas, 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.

25

Carrera 4 No. 7-36 Oficina 217 Centro Comercial Esmeralda Center, Segundo (2) Piso, Fusagasugá
Celular: 324 280 3636. Correo: info@curadurias-estradas.com

**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-3-495



CURADURÍA URBANA 1

César Augusto Aguilera Sierra
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

OTRAS AFECTACIONES:

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



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



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



FOTOGRAFÍA AÉREA



26

Carrera 6 No. 7-36 Oficina 217 Centro Comercial Escorial Center, Segundo (2) Piso, Fusagasugá.
Celular: 324 2603636 Correo: info@curaduriafusagasuga.com

**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



MIEMBROS

PREDIO TCBG-3-495



CURADURÍA URBANA 1

César Augusto Aguilera Sierra
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

OBSERVACIONES

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

CESAR AUGUSTO AGUILERA SIERRA
CURADOR URBANO 1 DE FUSAGASUGÁ

V.B.

PAULA VANESSA GIL CUENCA
TECNICA ADMINISTRATIVA

27

Carrera 5 No. 7-26 Oficina 217 Centro Comercial Escorial Center, Segundo (2) Piso, Fusagasugá
Celular: 324 2603636 Correo: info@curaduriafusagasuga.com

**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



MIEMBROS

PREDIO TCBG-3-495

15.3. ALCANCE



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

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

FECHA DE EXPEDICIÓN: 15-FEB-2024
RADICADO: 2400260 del 2/02/2024

ALCANCE

Conforme a la solicitud de los Conceptos de Uso del Suelo presentado por el CONSORCIO VIAL RUTA 40, me permito aclarar las veredas según el ACUERDO 100-02-01-10 DE 2023 "POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN GENERAL Y AJUSTE DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - POT DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ, detalladas a continuación:

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

Carrera 6 No. 7-36 Oficina 217 Centro Comercial Escorial Center, Segunda (2) Piso, Fusagasugá.
Cetular: 324 2603436 Correo: info@curaduria1fusagasuga.com

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO TCBG-3-495



CURADURÍA URBANA 1

César Augusto Aguilera Sierra
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

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

29

OBSERVACIONES

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

CESAR AUGUSTO AGUILERA SIERRA
CURADOR URBANO 1 DE FUSAGASUGÁ

V.B.

PAULA VANESSA GIL CUENCA
TÉCNICA ADMINISTRATIVA

Carrera 6 No. 7-36 Oficina 277 Centro Comercial Escuria: Center, Segundo (2) Piso, Fusagasugá
Celular: 324 2803636 Correo: info@curaduria1fusagasuga.com

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

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



15.4. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ									
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU									
TCBG 3-495									
ANEXO	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem
M1	Vía de acceso peatonal y vehicular compuesta por una capa de rañón, capa de base, capa de sub-base siendo en total de 1,00m de espesor, con capa de rodadura en concreto de 0,20m de espesor, cuenta con una cuneta en concreto de 0,30m de ancho y sardinel en ferroconcreto fundido en sito de 0,20m de grosor y 0,20m de altura.	Replanteo General	m2	\$ 2.943,00	16,48	\$ 48.500,64	\$ 4.869.909,06	\$ 295.507,83	m2
		Excavación manual general	m3	\$ 25.998,00	16,48	\$ 428.447,04			
		Rayón de Piedra	m3	\$ 36.018,00	9,69	\$ 356.218,02			
		Base Granular Mejorada con Cemento al 7%	m3	\$ 115.648,00	3,30	\$ 381.638,40			
		Subbase Granular con Cemento	m3	\$ 182.580,00	3,30	\$ 602.514,00			
		Concreto corriente grava común 3000 PSI	m3	\$ 427.442,00	3,30	\$ 1.410.558,60			
		Cuneta Revestida de Concreto	m	\$ 100.620,28	10,18	\$ 1.024.314,45			
		Concreto Sardineles 0,40M	m	\$ 35.399,00	5,09	\$ 180.160,91			
		Mano de obra	Hc	\$ 25.741,00	17,00	\$ 437.597,00			
		Total costo directo				\$ 4.869.909,06			
Total Construcción			Área	16,48		\$ 295.507,83			

http://www.colombia generadoredpredios.info/espacios_urbanos/instalaciones/Urbanos/Redes_y_sistemas_de_drenaje/Cuneta_revestida_de_concreto.html

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

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

M2	Replanteo General	m2	\$ 2.943,00	0,82	\$ 2.413,26	\$ 5.173.094,74	\$ 5.173.094,74	un
	Excavación manual general	m3	\$ 25.998,00	1,62	\$ 42.116,76			
	Zapata en Concreto Común 3000 PSI	m3	\$ 698.765,00	1,62	\$ 1.131.999,30			
	Columna 30x40 CM	m	\$ 238.750,00	6,00	\$ 1.432.500,00			
	Estructura de Madera para Teja de Barro	m	\$ 90.143,00	4,20	\$ 378.600,60			
	Teja Barro Natural	m2	\$ 57.739,00	0,98	\$ 56.584,22			
	Tubo Cerramiento Negro 2" (6m) Esp 1,50MM	m	\$ 19.339,00	33,70	\$ 651.724,30			
	Cerramiento en malla eslabonada cal 10.	m2	\$ 62.171,00	12,30	\$ 764.703,30			
	Soldadura Eléctrica de 3/32" 68 Barras	kg	\$ 22.095,00	1,00	\$ 22.095,00			
	Tubo Cerramiento Galvanizado 2" Esp 1,90MM	m	\$ 28.960,00	4,00	\$ 115.840,00			
	Bisagra cobre ruso cabeza plana 3"	un	\$ 11.800,00	6,00	\$ 71.400,00			
	Cerradura c-333 50mm meca izquierda soldar	un	\$ 39.900,00	1,00	\$ 39.900,00			
	Mano de obra	Hc	\$ 25.741,00	18,00	\$ 463.338,00			
	Total costo directo				\$ 5.173.094,74			
	Total Construcción	Unidades	1,00		\$ 5.173.094,74			

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

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

M3	Cerca viva en duranta de 1,10m de altura y sembrados cada 0,20m aproximadamente.	Replanteo General	m2	\$ 2.943,00	0,94	\$ 2.768,42	\$ 945.828,41	\$ 201.240,09	m
		Excavación manual general	m3	\$ 25.998,00	0,08	\$ 2.079,84			
		Tierra negra	m3	\$ 49.250,00	0,08	\$ 3.940,00			
		Duranta	un	\$ 33.590,17	24,00	\$ 815.524,15			
		Mano de obra	Hc	\$ 20.253,00	6,00	\$ 121.518,00			
		Total costo directo				\$ 945.828,41			
		Total Construcción		metros	4,70	\$ 201.240,09			

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

Nota 2: El valor de la excavación manual general está errada 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: Estudio Realizado por la Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá, 2023. Apartado 15.5

Fuente: Construdata 209

15.5. PRESUPUESTO CULTIVOS Y/O ESPECIES

ESPECIE	M2
PASTOS NATURALES	\$ 270

DURANTA					
VALOR UNITARIO ESPECIE	DENSIDAD SIEMBRA	#Plantas/densidad	METROS SEMBRADOS	# Plantas	VALOR M
\$ 33.980,17	0,2	1	4,7	24,00	\$ 815.524

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

15.6. PRESUPUESTO DE TRASLADO

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ									
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU									
TCBG 3-495									
ANEXO	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem
T1	Dentro del área requerida del predio se encuentra en el portón de ingreso un sistema de vigilancia activo el cual deberá ser objeto de traslado	Mano de obra FF1	Hc	\$ 78.471,00	8,00	\$ 627.768,00	\$ 690.544,80	\$ 690.545,00	Un
		Herramienta menor	%		10,00	\$ 62.776,80			
		Total costo directo				\$ 690.544,80			
		Total Construcción	Un		1,00	\$ 690.545,00			

Fuente: Construdata 209



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-3-495

15.7. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.

I. CONSIDERACIONES

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

II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES.

1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 690.545	Traslado sistema de vigilancia
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		
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	\$0,00	
LUCRO CESANTE	\$0,00	
3. INDEMNIZACIÓN		
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 690.545	
TOTAL: SEISCIENTOS NOVENTA MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE.		
El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 28 de junio del año 2024, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante vía correo electrónico.		

31

Bogotá, D.C., 28 de junio de 2024.

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director del proyecto
RAA AVAL-80095537

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1014242133



**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-3-495

ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C. COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS ACTA N° TCBG-3-495

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 28 de junio de 2024, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato N° 68IF2C7748-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ.

WILLIAM ANDRÉS CASTAÑEDA PALACIOS.

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO.

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ.

Actúo como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Total, Avalúo
1	TCBG-3-495	\$13.772.338,00

32

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-3-495

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 avaluador
RAA AVAL-1014242133

33

**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