



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 20251610005621

Bogotá D.C., 04 MAR 2025

Señores:

**MARGARITA ROSA PABON GARCIA (C.C. No. 39.610.629)**

**MARIA CAROLINA PABON GARCIA (C.C. No. 39.612.386)**

**Herederos Determinados E Indeterminados de MARIA ELVIRA PABON GARCIA (C.C. No. 39.614.336)**

Predio denominado SIN DIRECCION SANTA ROSITA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Predio denominado SANTA ROSITA (Según Escritura Pública)

Vereda BOQUERÓN

Municipio de Fusagasugá

Departamento de Cundinamarca.

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

**ASUNTO:** Notificación por AVISO de la aclaración de Oferta Formal de Compra No. 20241610071741 del 21 de enero de 2025. Predio TCBG-3-043-2

Respetados señores:

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

En virtud de lo anterior, el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, el día 21 de enero de 2025 expidió la aclaración de Oferta Formal de Compra No. 20241610071741 por medio de la cual se dispone la adquisición parcial de una área de terreno ubicado en el Predio denominado SIN DIRECCION SANTA ROSITA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Predio denominado SANTA ROSITA (Según Escritura Pública), Vereda BOQUERÓN, Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, localizado en las abscisas Abscisa inicial: K001+878,17 – Abscisa Final: KK002+013,73 margen Izquierda, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. **157-6732** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Cedula Catastral No. 252900001000000010090000000000, cuyos titulares de derecho Real de Dominio son los señores **MARGARITA ROSA PABON GARCIA** identificada con la Cedula de Ciudadanía No. 39.610.629, **MARIA CAROLINA PABON GARCIA** identificada con la Cedula de Ciudadanía No. 39.612.386 y **MARIA ELVIRA**



Al contestar por favor cite estos datos:

**Radicado No. 20251610005621**

**PABON GARCIA** quien en vida se identificó con la cedula de ciudadanía No. 39.614.336 en calidad de titulares inscritos.

Que el día 23 del mes de enero del año 2025, se envió al predio oficina de citación para Notificación de la aclaración de oferta con numero de radicado 20241610071751, a través de la empresa de correspondencia Inter rapidísimo, con numero de guía 700148436331, 700148444236, así mismo el 10 de febrero de 2025 bajo el número de guía N° 700149881766, esto con la finalidad de notificar a cada uno de los titulares del derecho de dominio y Herederos Determinados e Indeterminados de MARIA ELVIRA PABON GARCIA, empresa la cual certificó de la siguiente manera: Guías 70014843633, 700148444236, el día cinco (05) de febrero de 2025 que el sobre que contenía la citación para notificación de alcance de oferta, había sido devuelto, referente a la Guía 700149881766 certifica que el día dieciocho (18) de febrero de 2025 el sobre que contenía la citación para notificación de alcance de oferta, había sido devuelto, estando las cosas así, la totalidad de los sobres que contenían la citación para notificación de oferta y que buscaba la notificación personal de **MARGARITA ROSA PABON GARCIA** identificada con la Cedula de Ciudadanía No. 39.610.629, **MARIA CAROLINA PABON GARCIA** identificada con la Cedula de Ciudadanía No. 39.612.386 y los herederos determinado e indeterminados de **MARIA ELVIRA PABON GARCIA** quien en vida se identificó con la cedula de ciudadanía No. 39.614.336 no fue posible su entrega.

Así mismo, la citación enunciada, fue publicada en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI, durante el periodo del 22 de enero de 2025 hasta su fecha de des fijación el día 28 de enero de 2025, donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal de la aclaración de oferta formal de compra.

En virtud de lo consignado en el artículo 69 ibidem, se emite el presente Aviso ante la imposibilidad de notificar a los señores **MARGARITA ROSA PABON GARCIA** identificada con la Cedula de Ciudadanía No. 39.610.629, **MARIA CAROLINA PABON GARCIA** identificada con la Cedula de Ciudadanía No. 39.612.386 y Herederos Determinados E Indeterminados de **MARIA ELVIRA PABON GARCIA** quien en vida se identificó con la cedula de ciudadanía No. 39.614.336; en consecuencia, y en virtud a lo consignado en el artículo 69 ibidem, el presente aviso junto con la copia íntegra de la aclaración de oferta formal de compra se publicara en la cartelera y página Web del Concesionario, y en la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.

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

Atentamente,



**DIEGO ARROYO BAPTISTE**

Gerente General Suplente

**VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

**GERENCIA LEGAL SANDRA NEGRETTE**



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 20241610071741

Bogotá D.C., 21 ENE 2025

Señores:

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA SEÑORA MARIA ELVIRA PABON GARCIA (C.C 39.614.336)**

**MARGARITA ROSA PABON GARCIA (C.C. 39.610.629)**

**MARIA CAROLINA PABON GARCIA (C.C. 39.612.386)**

Predio denominado SIN DIRECCION SANTA ROSITA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Predio denominado SANTA ROSITA (Según Escritura Pública)

Vereda BOQUERÓN

Municipio de Fusagasugá

Departamento de Cundinamarca

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

**ASUNTO:** Oficio por el cual se presenta la **ACLARACIÓN A LA FERTA FORMAL DE COMPRA** No. 202350000033591 del 04 de agosto de 2023 y se dispone la adquisición de un predio, sus construcciones, construcciones anexas, cultivos y especies ubicados en las siguiente abscisas: Abscisa inicial: K001+878,17 – Abscisa Final: KK002+013,73 ; localizado en el margen Izquierda del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT**, unidad Funcional 3, Predio denominado SIN DIRECCION SANTA ROSITA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Predio denominado SANTA ROSITA (Según Escritura Pública), Vereda BOQUERÓN, Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. 252900001000000010090000000000, Matrícula Inmobiliaria No. **157-6732** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-3-043-2**.



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20241610071741**

Respetados señores:

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

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.

De manera que el día 21 de septiembre de 2023, se notificó mediante aviso No. 202350000045811 de fecha 06 de septiembre de 2023, a los propietarios del predio identificado con ficha predial TCBG-3-043-2, la Oferta Formal de Compra No. 202350000033591 de fecha 04 de agosto de 2023, emitida por el Concesionario, registrada en la anotación No. 009 del folio de matrícula Inmobiliaria No. 157-6732 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá; no obstante, se hizo necesario realizar un ajuste por la actualización del Plan de Ordenamiento del municipio de Fusagasugá expedido mediante el Acuerdo No. 100-02.01-10 de fecha 18 octubre de 2023, así las cosas, el Concesionario determinó la necesidad de emitir la presente Aclaración a la Oferta Formal de Compra a los titulares del derecho real de dominio.

Así las cosas, mediante el presente, el Concesionario se permite realizar Aclaración a la Oferta Formal de Compra No. **202350000033591 de fecha 04 de agosto de 2023**, en los siguientes términos:

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere por motivos de utilidad pública y de conformidad al artículo 58 de la Ley 388 de 1997, un área de terreno del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. TCBG-3-043-2, de la cual se anexa copia; área de terreno del Predio denominado SIN DIRECCION SANTA ROSITA (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Predio denominado SANTA ROSITA (Según Escritura Pública), Vereda BOQUERÓN, Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **252900001000000010090000000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-6732** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **CUATROCIENTOS ONCE COMA SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS (411,63 M<sup>2</sup>)**, junto con sus cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C**, el **10 de mayo de 2024**, por la suma de: **NUEVE MILLONES CINCUENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$9.059.647)** Correspondiente al avalúo del área de terreno, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 20241610071741

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	Ha	0,02191395	\$ 192.092.000	\$ 4.209.494
TERRENO U.F.2	Ha	0,01924905	\$ 192.092.000	\$ 3.697.589
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 7.907.083</b>
<b>CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				
Vegetación nativa	m2	411,63	\$ 2.800	\$ 1.152.564
<b>TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				<b>\$ 1.152.564</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 9.059.647</b>

**TOTAL AVALÚO: NUEVE MILLONES CINCUENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 9.059.647,00).**

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 parágrafo 2° del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018.

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20241610071741**

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 4º del artículo 15 de la Ley 9ª de 1989.

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

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

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

Que sobre el inmueble objeto de adquisición existen la siguiente limitación al dominio conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-6732 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

- **EMBARGO DERECHO DE CUOTA RAD. 25290400300220180062600:** Oficio No. 1745 del 02 de noviembre de 2018 Proferido por el Juzgado 002 Civil Municipal de Fusagasugá, debidamente registrado en la anotación No. 008.

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

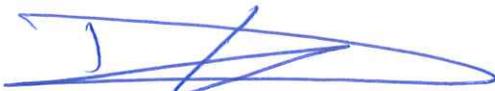
Contra el presente comunicado no procede recurso alguno, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61 de la Ley 388 de 1997 en concordancia con el inciso primero del artículo 13 de la Ley 9 de 1989 y artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20241610071741**

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-3-043-2, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el 10 de mayo 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 Oficina de Planeación del municipio de Fusagasugá.

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



## AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-3-043-2

CLASE DE INMUEBLE: RURAL - LOTE DE TERRENO  
DIRECCIÓN: SANTA ROSITA  
VEREDA: EL TRIUNFO  
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., MAYO 10 DE 2024



Telefax: 6123378

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

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



**TABLA DE CONTENIDO**

<b>1. INFORMACIÓN GENERAL.....</b>	<b>4</b>
1.1. SOLICITANTE .....	4
1.2. TIPO DE INMUEBLE .....	4
1.3. TIPO DE AVALÚO .....	4
1.4. DEPARTAMENTO .....	4
1.5. MUNICIPIO .....	4
1.6. VEREDA / BARRIO .....	4
1.7. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE.....	4
1.9. USO ACTUAL DEL INMUEBLE .....	4
1.10. USO POR NORMA .....	4
1.11. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO .....	4
1.12. FECHA DE VISITA AL PREDIO .....	4
1.13. FECHA DE INFORME DE AVALÚO .....	4
<b>2. DOCUMENTOS CONSULTADOS.....</b>	<b>4</b>
<b>3. INFORMACIÓN JURÍDICA .....</b>	<b>5</b>
3.1. PROPIETARIOS .....	5
3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN .....	5
3.3. MATRICULA INMOBILIARIA .....	5
3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS .....	5
<b>4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR .....</b>	<b>6</b>
4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR.....	6
4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE .....	6
4.3. TOPOGRAFÍA:.....	6
4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS .....	6
4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS.....	7
4.6. SERVICIOS PÚBLICOS .....	7
4.7. SERVICIOS COMUNALES .....	7
4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE .....	7
<b>5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.....</b>	<b>7</b>
<b>6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE .....</b>	<b>9</b>
6.1. UBICACIÓN .....	9
6.2. ÁREA DEL TERRENO .....	10
6.3. LINDEROS.....	10
6.5. SERVICIOS PÚBLICOS .....	10
6.6. UNIDADES FISOGRÁFICAS .....	11
6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS .....	11
6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS .....	11
6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES .....	11
6.10. CULTIVOS ESPECIES .....	11
<b>7. MÉTODO DE AVALÚO.....</b>	<b>11</b>
<b>8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA.....</b>	<b>12</b>
8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS .....	12
8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO .....	13



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



**1. INFORMACIÓN GENERAL**

- 1.1. **SOLICITANTE:** El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017 de prestación de servicios celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo
- 1.4. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.5. **MUNICIPIO:** Fusagasugá.
- 1.6. **VEREDA / BARRIO:** El Triunfo.
- 1.7. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Santa Rosita.
- 1.8. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K001+878,17 l y abscisa final K002+013,73 l.
- 1.9. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso FORESTAL.
- 1.10. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Curaduría urbana 1 del municipio de Fusagasugá – Cundinamarca, el predio se encuentra en suelo rural y el uso por norma es de ÁREAS DE RESTAURACIÓN ECOLÓGICA POMCA y ÁREAS FORESTALES PROTECTORAS.

4

**1.11. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

<b>Cedula. Catastral actual</b>	25-290-00-01-00-00-0001-0090-0-00-00-0000
<b>Área de terreno</b>	4 Ha 5.000,00 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
<b>Área de construcción</b>	0,00 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
<b>Avalúo Catastral Año 2024</b>	\$29.073.000

Fuente: Certificado Catastral.

- 1.12. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 25 de abril de 2024.
- 1.13. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 10 de mayo de 2024.

**2. DOCUMENTOS CONSULTADOS**

- Ficha Predial del predio TCBG-3-043-2.
- Certificado Uso del Suelo expedido por la Curaduría Urbana 1 del municipio de Fusagasugá el 20 de marzo de 2024.
- Estudio de Títulos del predio TCBG-3-043-2.
- Certificado Catastral, expedida por la Alcaldía municipal de Fusagasugá el 20 de marzo de 2024.
- Títulos de Adquisición.
- Folio de matrícula inmobiliaria 157-6732 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.



**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

**3.1. PROPIETARIOS:**

Propietarios	Documento	Derecho de cuota	Capacidad para Contratar
MARGARITA ROSA PABON GARCIA	C.C. 39.610.629	1/3	Plena
MARIA CAROLINA PABON GARCIA	C.C. 39.612.386	1/3	Plena
MARIA ELVIRA PABON GARCIA	C.C. 39.614.336	1/3	Nula

**Observación:** La titular de derecho de dominio del predio objeto de estudio, señora MARIA ELVIRA PABON GARCIA, quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía No. 39.614.336, se encuentra fallecida como lo acredita el Registro Civil de Defunción con Indicativo Serial 06243388 emitido por la Registraduría Nacional del estado Civil, por consiguiente, su capacidad legal para contratar es Nula.

**3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Escritura Pública No. 1603 del 05 de octubre de 2010 otorgada en la Notaría 55 del Círculo de Bogotá

**3.3. MATRICULA INMOBILIARIA:** 157-6732 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá

5

**3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 157-6732 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, que obra en el expediente, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio recae la siguiente medida cautelar:

- Anotación 008: EMBARGO DERECHO DE CUOTA RAD. 25290400300220180062600: Oficio No. 1745 del 02 de noviembre de 2018 Proferido por el Juzgado 002 Civil Municipal de Fusagasugá
- Anotación: OFERTA FORMAL DE COMPRA EN BIEN RURAL, contenida en el oficio No. 202350000033591 del 04 de agosto de 2023, emitida por la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI.

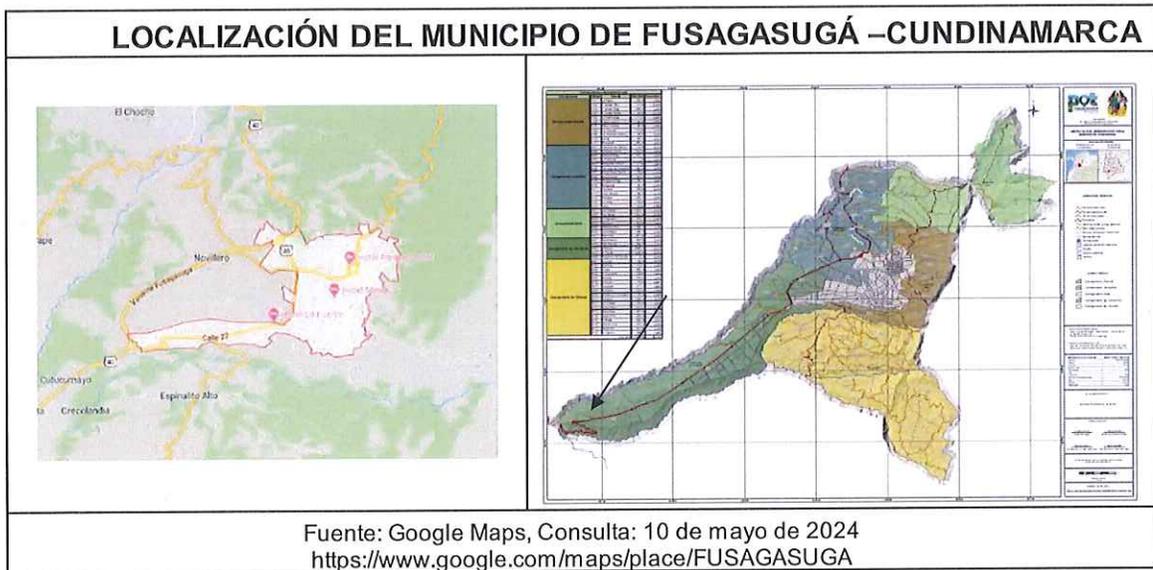
**Fuente:** Estudio de títulos - TCBG-3-043-2.

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



**4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

- 4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** La vereda El Triunfo, 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 Bateas, El Mango y El Cairo del municipio de Tibacuy; al oriente con la vereda Chinauta del municipio de Fusagasugá; al sur con la vereda San Roque del municipio de Arbeláez; al occidente con la vereda Boquerón El Triunfo .<sup>1</sup>



- 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente el sector depende principalmente del comercio localizado a lo largo del corredor de servicios y de actividades agropecuarias.
- 4.3. TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía fuertemente quebrada (26-50%).
- 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 1726 msnm, y la temperatura media anual es de 20° C y su precipitación media anual es de 1254 milímetros.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Página oficial del municipio, <http://www.Fusagasuga-Cundinamarca.gov.co>.

<sup>2</sup> Alcaldía municipal de Fusagasugá.



**PREDIO TCBG-3-043-2**

**4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MWSb con un valor potencial de 23. Tiene las siguientes características <sup>3</sup> :

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MWSb	Cálido Seco	Depósitos coluvio aluviales mezclados	Typic Ustorthents, Typic Calciustolls	Superficiales y moderadamente profundos, con buen drenaje y de fertilidad media y baja.	No aplica

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

**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.

7

**4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al suroeste del perímetro urbano del municipio de Fusagasugá, lo que facilita el acceso tanto vehicular como peatonal. Se puede llegar al lugar en vehículo particular, taxi (servicio público individual) o en rutas intermunicipales (servicio público colectivo) a cualquier hora desde el centro del municipio.

**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: “ÁREAS DE RESTAURACIÓN ECOLÓGICA POMCA” Y ÁREAS FORESTALES PROTECTORAS”; a continuación se describen los usos normativo de cada norma:

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



### **USOS ÁREAS DE RESTAURACIÓN ECOLÓGICA POMCA**

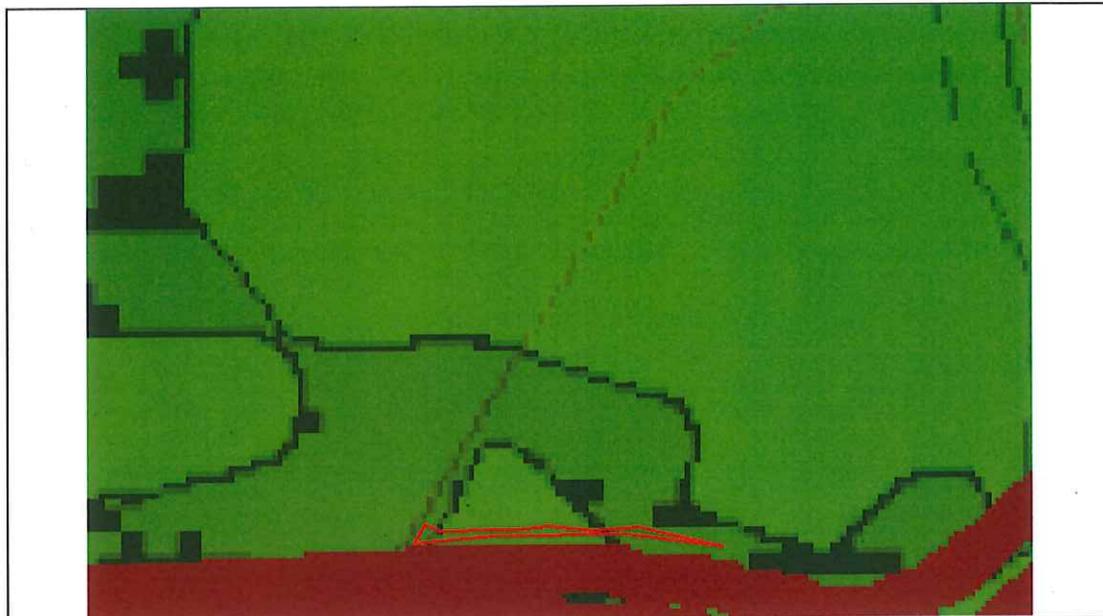
- **Uso principal:** Recuperación y conservación de los cuerpos de agua y sus recursos conexos.
- **Usos compatibles:** Recreación pasiva o contemplativa. Ecoturismo y etnoturismo. Restauración y rehabilitación ecológica. Investigación de la biodiversidad y sus servicios ecosistémicos. Investigación científica y monitoreo. Infraestructura para educación ambiental. Reforestación con especies nativas acordes al bioclima de la zona. Sistemas de Alerta Temprana.
- **Uso condicionados:** Agroforestería, silvoagricultura, silvicultura, piscicultura. Aprovechamiento de productos forestales no maderables. Captación de aguas. Obras de adecuación para la mitigación de amenazas naturales. Infraestructura básica para el establecimiento de usos principales, compatibles y condicionados. Deportes de aventura. Infraestructura requerida para actividades de monitoreo hidrometeorológico, ambiental (calidad de agua, suelo, aire). Infraestructura para servicios públicos (exceptuando infraestructuras asociadas a la gestión integral de residuos sólidos).
- **Uso prohibido:** Agropecuario mecanizado, recreación masiva, parcelaciones con fines de construcción de vivienda campestre, minería y extracción de materiales de construcción. Los demás no previstos como principales, compatibles o condicionados.

8

### **USOS ÁREAS FORESTALES PROTECTORAS**

- **Uso principal:** Conservación de flora y fauna.
- **Uso compatible:** Rehabilitación ecológica e investigación controlada. Sistemas de Alerta temprana
- **Uso condicionado:** Ecoturismo y etnoturismo. Aprovechamiento de productos forestales no maderables. Captación de aguas. Obras de adecuación para la mitigación de amenazas naturales. Infraestructura básica para el establecimiento de usos principales, compatibles y condicionados. Recreación pasiva o contemplativa. Infraestructura requerida para actividades de monitoreo hidrometeorológico, ambiental (calidad de agua, suelo, aire). Infraestructura para servicios públicos (excluyendo infraestructuras primarias de acueducto, alcantarillado y de gestión integral de residuos)
- **Uso prohibido:** Agropecuarios, industriales, urbanísticos, minería, institucionales y actividades como talas sin permiso de aprovechamiento forestal, quemas, caza y pesca. Los no contemplados dentro de los usos principales, compatibles y condicionados.  
(Ver anexo 15.2 – Certificación uso del suelo).

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



USO	SIMBOLOGÍA	ÁREA (Has)	PORCENTAJE
Áreas forestales protectoras		2289,28	11,83%
Áreas de restauración y rehabilitación		460,71	2,38%
Áreas forestales protectoras-productoras		378,64	1,96%
Áreas de uso sostenible		312,87	1,62%
Áreas complementarias para la conservación POMCA		260,1	1%
Áreas de restauración ecológica POMCA		2816,63	14,55%

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 a 18,6 km aproximadamente del perímetro urbano del municipio de Fusagasugá-Cundinamarca con acceso por la vía Nacional Bogotá – Girardot.



**PREDIO TCBG-3-043-2**



Fuente: Google Earth, Consulta: 10 de mayo de 2024.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	30899,58 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA:	411,63 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE:	0,00 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE:	30.487,95 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	411,63 m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial TCBG-3-043-2.

10

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	136,89 m	MARGARITA ROSA PABÓN GARCÍA Y OTRAS (Mj 1 - 9)
ORIENTE	0,0 m	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI - LINDERO PUNTUAL (Mj 9)
SUR	140,28 m	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (Mj 9 - 12)
OCCIDENTE	5,99 m / 3,95 m	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (Mj 12 -13) / MARGARITA ROSA PABÓN GARCÍA Y OTRAS (Mj 13 - 1)

Fuente: Ficha predial TCBG-3-043-2.

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

**6.5. SERVICIOS PÚBLICOS:** No se cuenta con acometidas de servicios públicos dentro del área requerida.



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

**Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1):** Área 219,1395m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido Seco, con topografía Mixta (Fuertemente quebrada), el uso actual corresponde a forestal, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes: la norma de uso del suelo corresponde a "ÁREAS DE RESTAURACIÓN ECOLÓGICA POMCA"

**Fisiográfica 2 (U.F.2):** Área 192,4905m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido Seco, con topografía Mixta (Fuertemente quebrada), el uso actual corresponde a forestal, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes: la norma de uso del suelo corresponde a "ÁREAS FORESTALES PROTECTORAS."

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

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

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

11

**6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones tipificadas como anexo:

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

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD
Vegetación nativa	411,63	m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial TCBG-3-043-2.

## **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 y 2**

Para determinar el valor por hectárea de terreno bajo el régimen normativo ÁREAS DE RESTAURACIÓN ECOLÓGICA POMCA Y ÁREAS FORESTALES PROTECTORAS se encontraron las siguientes ofertas:

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

**Nota:** Considerando que la unidad fisiográfica 1 corresponde al uso normativo ÁREAS DE RESTAURACIÓN ECOLÓGICA POMCA y la unidad fisiográfica 2 a ÁREAS FORESTALES PROTECTORAS, las dos normativas tienen como uso principal la protección y conservación (según certificado de uso del suelo), mencionado lo anterior, se realiza la diferenciación por normatividad, pero se adopta el mismo estudio de mercado dado su uso, para las unidades fisiográficas correspondientes.



## 8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

### Unidad fisiográfica 1 y 2

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

ESTUDIO DE MERCADO PROTECCIÓN																
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO			CONSTRUCCIONES			CULTIVOS		
								ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR/m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR/m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL	
1	3002857695	Angel Salinas	Sivenia	Santa Rita	Finca	\$ 260.000.000	\$ 239.200.000	1,000	\$ 194.200.000	60,00	\$ 750.000	\$ 45.000.000		\$ -	\$ -	
2	3045325363	Grupo inmobiliaria	Granada	Carrizal	Finca	\$ 1.700.000.000	\$ 1.530.000.000	8,000	\$ 183.250.000	80,00	\$ 800.000	\$ 64.000.000		\$ -	\$ -	
3	3243521406	Inmobiliaria	Sivenia	Subia	Finca	\$ 610.000.000	\$ 549.000.000	2,560	\$ 198.828.125	0,00	\$ -	\$ -	GLOBAL	\$ 40.000.000		
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 192.092.708,33										
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						8.000.000,20		LÍMITE SUPERIOR			\$ 200.092.708,54					
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						4,16%		LÍMITE INFERIOR			\$ 184.092.708,13					

## 9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

### 9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:

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

13

## 10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

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

#### Unidad Fisiográfica 1 y 2

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



**PREDIO TCBG-3-043-2**

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

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1 y U.F.2	Hectárea	ha	\$192.092.000

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

**Unidad Fisiográfica 1 y 2**

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

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

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

14

**10.3. EJERCICIO RESIDUAL**

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

**10.4. SERVIDUMBRES**

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

**10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN**

La franja objeto de avalúo presenta una zona de protección con un área de 411,63 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido Seco, con topografía fuertemente quebrada, el uso actual corresponde a Forestal, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes: la norma de uso del suelo corresponde a



ÁREAS DE RESTAURACIÓN ECOLÓGICA POMCA Y ÁREAS FORESTALES PROTECTORAS.

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

**11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN**

El predio objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales ni tipificada como anexas.

**11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI**

El predio objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales ni tipificadas como anexas.

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

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

La franja objeto de adquisición predial al momento de visita presenta los siguientes cultivos y/o especies objeto de avalúo:

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Vegetación nativa	411,63	m <sup>2</sup>	\$ 2.800

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



### **13. CONSIDERACIONES GENERALES**

- El área requerida presenta una ubicación con frente sobre la vía nacional Bogotá - Girardot, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El área requerida está ubicada en un sector donde hay presencia de desarrollo urbanístico comercial, el sector cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos básicos.
- El área requerida presenta un topografía definida como Fuertemente quebrada.
- El predio objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área requerida.
- La franja objeto de avalúo presenta una zona de protección con un área de 411,63 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido Seco, con topografía fuertemente quebrada, el uso actual corresponde a Lote, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes: la norma de uso del suelo corresponde áreas de ZONAS DE PROTECCIÓN.
- 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.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaramos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.

16



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO TCBG-3-043-2**

**14. RESULTADO DE AVALÚO**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	Ha	0,02191395	\$ 192.092.000	\$ 4.209.494
TERRENO U.F.2	Ha	0,01924905	\$ 192.092.000	\$ 3.697.589
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 7.907.083</b>
<b>CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				
Vegetación nativa	m2	411,63	\$ 2.800	\$ 1.152.564
<b>TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				<b>\$ 1.152.564</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 9.059.647</b>

**TOTAL AVALÚO: NUEVE MILLONES CINCUENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 9.059.647,00).**

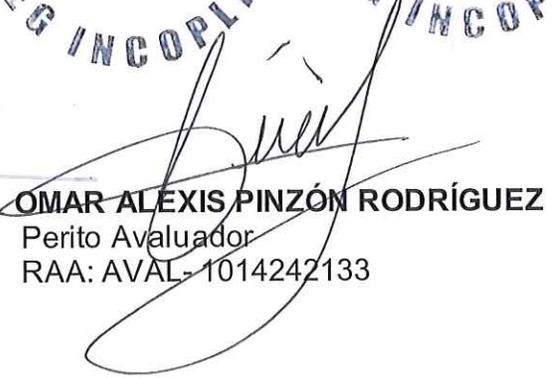
Bogotá, D.C., 10 de mayo de 2024.

Cordialmente,





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



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



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



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



PREDIO TCBG-3-043-2

15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



CULTIVOS Y/O ESPECIES  
VEGETACIÓN NATIVA



18



**15.2. CERTIFICADO USO DE SUELO**

3-043-2.



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

**CONCEPTO DE USO DEL SUELO**

FECHA DE EXPEDICIÓN: 20-MAR-2024      RADICADO: 24100227

**CONCEPTO DE USO DEL SUELO**

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

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

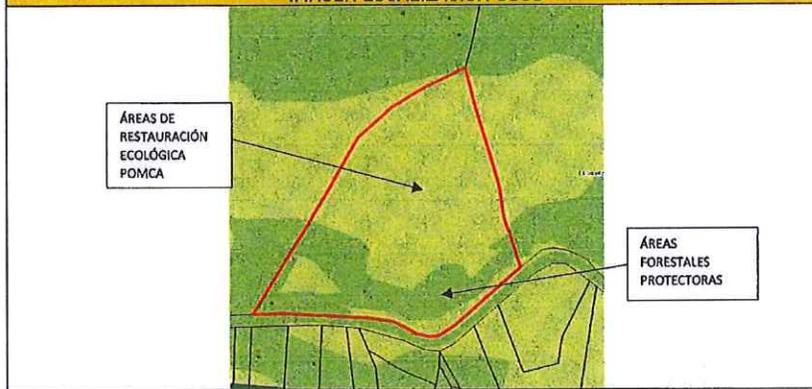
*"3. Concepto de uso del suelo. Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad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

DATOS DEL PREDIO		DATOS DEL SOLICITANTE	
Código Catastral	00-01-0001-0090-000	Nombre	CONSORCIO RUTA 40
Matrícula Inmobiliaria	157-6732	Documento de Identificación	901019138-1
Vereda	EL TRIUNFO	Referencia Recibo de pago:	40511836500072
Dirección	SANTA ROSITA		

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

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

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



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



**CURADURÍA URBANA 1**

César Augusto Aguilera Sierra  
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

**CONCEPTO DE USO DEL SUELO**

**1. ÁREAS DE RESTAURACIÓN ECOLÓGICA POMCA**

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

**CONDICIONAMIENTOS**

1. Para el aprovechamiento de productos forestales maderables y no maderables se deberá tramitar el respectivo permiso de aprovechamiento forestal.
2. Se deberá promover la disminución en el uso de agroquímicos para el desarrollo de actividades agropecuarias, para lo cual se tendrá que contar con asistencia técnica de la Secretaría de Agricultura y Ambiente o quien haga sus veces.
3. Para realizar la reforestación de estas zonas se deberán utilizar especies nativas.
4. Recreación Pasiva  
"Se entiende por recreación pasiva el conjunto de acciones y medidas dirigidas al ejercicio de actividades contemplativas, que tienen como fin el disfrute escénico y la salud física y mental, para las cuales tan solo se requieren instalaciones mínimas".  
Se deberá cumplir con la siguiente normativa:
  - a. Los senderos ecológicos tienen uso peatonal y fines de educación ambiental y recreación pasiva. Pueden ser hechos en materiales como tierra, gravilla, troncos de madera, piedra, adoquín ecológico; también pueden ser elevados en madera para que no impacten el área. Dichos materiales deberán permitir la infiltración y escorrentía natural del agua.
  - b. La recreación pasiva se puede adelantar a través de caminatas y jornadas ecológicas y no implica el establecimiento de instalaciones que afecte las áreas de las zonas de preservación y/o de restauración.
  - c. El interesado en realizar actividades de recreación pasiva debe presentar el correspondiente estudio de capacidad de carga para realizar esta actividad a la Secretaría de Agricultura y Ambiente o la que haga sus veces.
  - d. La recreación pasiva no conlleva la construcción de infraestructura orientada a la concentración de público.
5. No se permite generar discontinuidades en la cobertura vegetal nativa, ni fragmentación del hábitat de la fauna nativa.
6. No se permite afectar zonas de ronda hídrica u otras que presenten fragilidad o importancia ecosistémica.
13. Ecoturismo y etnoturismo

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



**CURADURÍA URBANA 1**

César Augusto Aguilera Sierra  
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

**CONCEPTO DE USO DEL SUELO**

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

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

- Priorizar las actividades en áreas con un atractivo natural especial suficientemente interesante para convocar turistas.
- Priorizar las actividades en áreas cuyo ecosistema este en capacidad de amortiguar los efectos de un número determinado de visitantes.
- Establecer con antelación y en forma clara la disponibilidad de acceso físico al área.
- Determinar la pertinencia jurídica para utilizar el área con fines turísticos. En otras palabras, identificar el tipo de propiedad (privada, colectiva, pública) y las limitaciones en caso de que existan condiciones especiales de uso y manejo.
- Los equipamientos conexos necesarios para administración o servicios conexos no pueden ser superiores a 100 m<sup>2</sup> y deberán ser construidos en materiales que no irrumpen en el paisaje, con las debidas redes de servicios públicos para el aprovisionamiento de agua potable y tratamiento y disposición de aguas residuales y dotación de energía.

**2. ÁREAS FORESTALES PROTECTORAS**

<b>CLASIFICACIÓN DEL SUELO:</b> Rural	<b>DESCRIPCIÓN:</b> Son aquellas cuya finalidad exclusiva es la protección de suelos, aguas, flora, fauna, diversidad biológica, recursos genéticos u otros recursos naturales renovables.
<b>USO PRINCIPAL:</b> Conservación de flora y recursos conexos.	<b>USO COMPATIBLE:</b> Rehabilitación ecológica e investigación controlada. Sistemas de Alerta Temprana.
<b>USO CONDICIONADO Y/O RESTRINGIDO:</b> Ecoturismo y etnoturismo. Aprovechamiento de productos forestales no maderables. Captación de aguas. Obras de adecuación para la mitigación de amenazas naturales. Infraestructura básica para el establecimiento de usos principales, compatibles y condicionados. Recreación pasiva o contemplativa. Infraestructura requerida para actividades de monitoreo hidrometeorológico, ambiental (calidad de agua, suelo, aire). Infraestructura para servicios públicos (excluyendo infraestructuras primarias de acueducto, alcantarillado y de gestión integral de residuos)	<b>USO PROHIBIDO:</b> Agropecuarios, industriales, urbanísticos, minería, institucionales y actividades como talas sin permiso de aprovechamiento forestal, quemas, caza y pesca. Los no contemplados dentro de los usos principales, compatibles y condicionados.



**CURADURÍA URBANA 1**

César Augusto Aguilera Sierra  
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

**CONCEPTO DE USO DEL SUELO**

**CONDICIONAMIENTOS**

1. No se permite en esta área el aprovechamiento forestal con fines de explotación económica
2. Se permite el aprovechamiento de productos forestales no maderables, que no implique la tala del bosque ni la alteración de los ecosistemas.
4. No se permite generar discontinuidades en la cobertura vegetal nativa, ni fragmentación del hábitat de la fauna nativa.
5. No se permite afectar zonas de ronda hídrica u otras que presenten fragilidad o importancia ecológica.
12. Ecoturismo y etnoturismo
  - a. La actividad ecoturística de conformidad con los lineamientos de Política Nacional de Ecoturismo Comunitario, y la Ley 300 de 1996 tendrá en cuenta:
 

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

Son pautas para el desarrollo de ecoturismo las siguientes:

    - Priorizar las actividades en áreas con un atractivo natural especial suficientemente interesante para convocar turistas.
    - Priorizar las actividades en áreas cuyo ecosistema este en capacidad de amortiguar los efectos de un número determinado de visitantes.
    - Establecer con antelación y en forma clara la disponibilidad de acceso físico al área.
    - Determinar la pertinencia jurídica para utilizar el área con fines turísticos. En otras palabras, identificar el tipo de propiedad (privada, colectiva, pública) y las limitaciones en caso de que existan condiciones especiales de uso y manejo.
    - Los equipamientos conexos necesarios para administración o servicios conexos no pueden ser superiores a 100 m2 y deberán ser construidos en materiales que no irruman 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. Las instalaciones públicas rurales destinadas a brindar servicios de educación básica y puestos de salud a los pobladores rurales a escala local preexistentes podrán seguir funcionando en estas zonas, no se podrán ubicar nuevos equipamientos diferentes a los ya existentes en estas zonas.

22

**OTROS**

**SISTEMA DE EQUIPAMIENTO RURAL**  
No Aplica

**USOS DEL SISTEMA ECONÓMICO PRINCIPAL**

**CLÚSTER DEL TURISMO**

**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

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



**CURADURÍA URBANA 1**

César Augusto Aguilera Sierra  
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

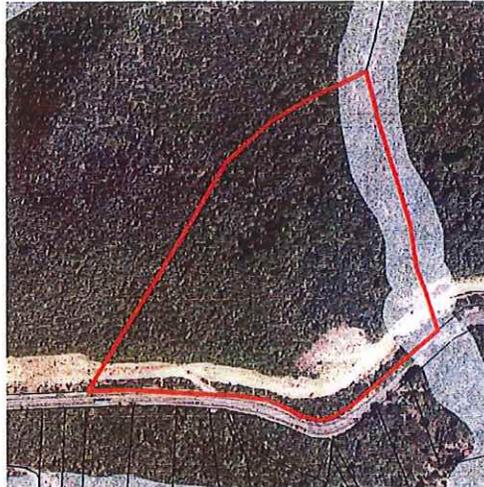
**CONCEPTO DE USO DEL SUELO**

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.

**ALCANCE NORMATIVO**

**AFECCIONES**

**AFECCIÓN HÍDRICA:**



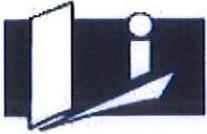
**RONDAS HÍDRICAS UBICADAS EN SUELO URBANO, DE EXPANSIÓN Y RURAL.** Son las normas de uso del suelo para las rondas hídricas de los cuerpos hídricos identificados en el municipio por el IGAC, la CAR y la administración municipal, al igual que sus nacimientos. Para las rondas hídricas del municipio, se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

1. Directrices para las rondas hídricas

Las directrices para las rondas hídricas serán las siguientes:

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

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



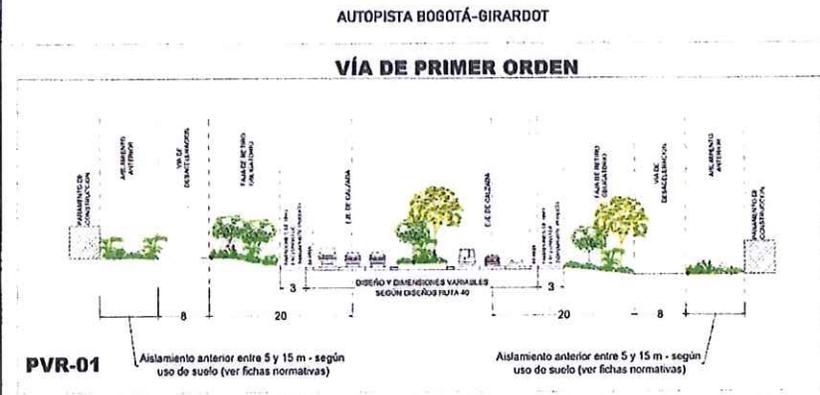
**CURADURÍA URBANA 1**

César Augusto Aguilera Sierra  
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

**CONCEPTO DE USO DEL SUELO**

**AFECTACIÓN VIAL:**



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

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

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

Para efectos de la expedición de licencias urbanísticas, en los planos topográficos o de localización de los predios se deberán demarcar la calzada de desaceleración y los demás elementos exigidos por la autoridad competente, así como los indicados en este artículo. Los accesos y salidas de las calzadas de desaceleración deberán ubicarse como mínimo cada trescientos (300) metros



**CURADURÍA URBANA 1**

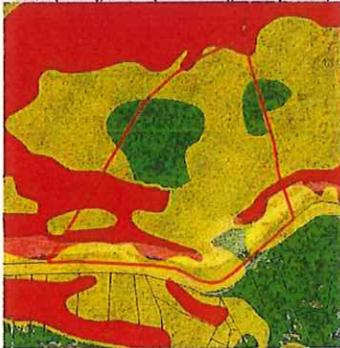
César Augusto Aguilera Sierra  
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

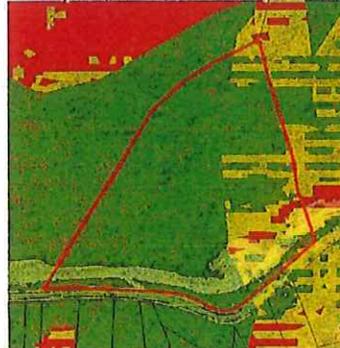
**CONCEPTO DE USO DEL SUELO**

**OTRAS AFECTACIONES:**

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



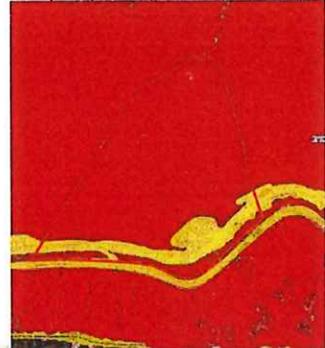
AMENAZA POR AVENIDAS TORRENCIALES:  
ALTA (ROJO), MEDIA (AMARILLO), BAJA (VERDE)



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



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



**FOTOGRAFÍA AÉREA**



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



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

**CONCEPTO DE USO DEL SUELO**

**OBSERVACIONES**

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

CESAR AUGUSTO AGUILERA SIERRA  
CURADOR URBANO 1 DE FUSAGASUGÁ

V.B.

PAULA VANESSA GIL CUENCA  
TECNICA ADMINISTRATIVA



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-3-043-2

### 15.3. PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES

ESPECIE	M2
VEGETACIÓN NATIVA	\$ 2.800

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



**15.4. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS**

**I. CONSIDERACIONES**

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

**II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES**

1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1.1 Notariado y Registro	\$0	
1.2 Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$0	
1.3 Desconexión de servicios públicos	\$0	
1.4 Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$0	
1.5 Impuesto Predial	\$0	
1.6 Adecuación de áreas remanentes	\$0	
1.7 Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$0	
<b>DAÑO EMERGENTE</b>	<b>\$0</b>	
2. LUCRO CESANTE		
2.1 Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$0	
2.2 Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$0	
<b>LUCRO CESANTE</b>	<b>\$0</b>	
3. INDEMNIZACIÓN		
<b>TOTAL INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$0</b>	
SON: CERO PESOS MONEDA CORRIENTE.		
OBSERVACIONES: El presente Informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 10 de mayo de 2024, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante vía correo electrónico.		

Bogotá, D.C., 10 de mayo de 2024.

Cordialmente,

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

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

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





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO TCBG-3-043-2**

## **ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS**

### **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C. COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS ACTA N° TCBG-3-043-2**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 10 de mayo de 2024, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato N° 68IF2C7748-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

#### **MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS**

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ.

WILLIAM ANDRÉS CASTAÑEDA PALACIOS.

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO.

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ.

Actuó como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Total Avalúo
1	TCBG-3-043-2	\$ 9.059.647

29

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

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

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

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



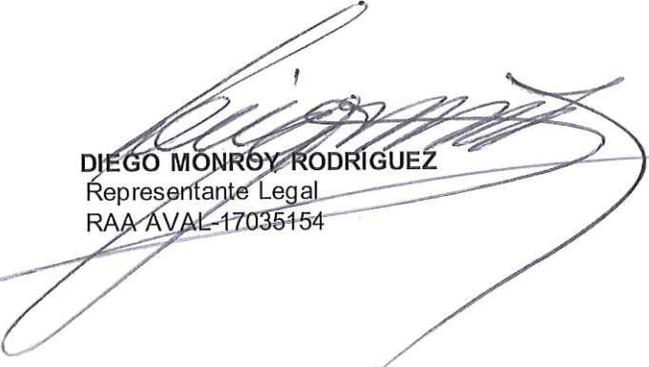
**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO TCBG-3-043-2**

**COMITÉ DE AVALÚOS**



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



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



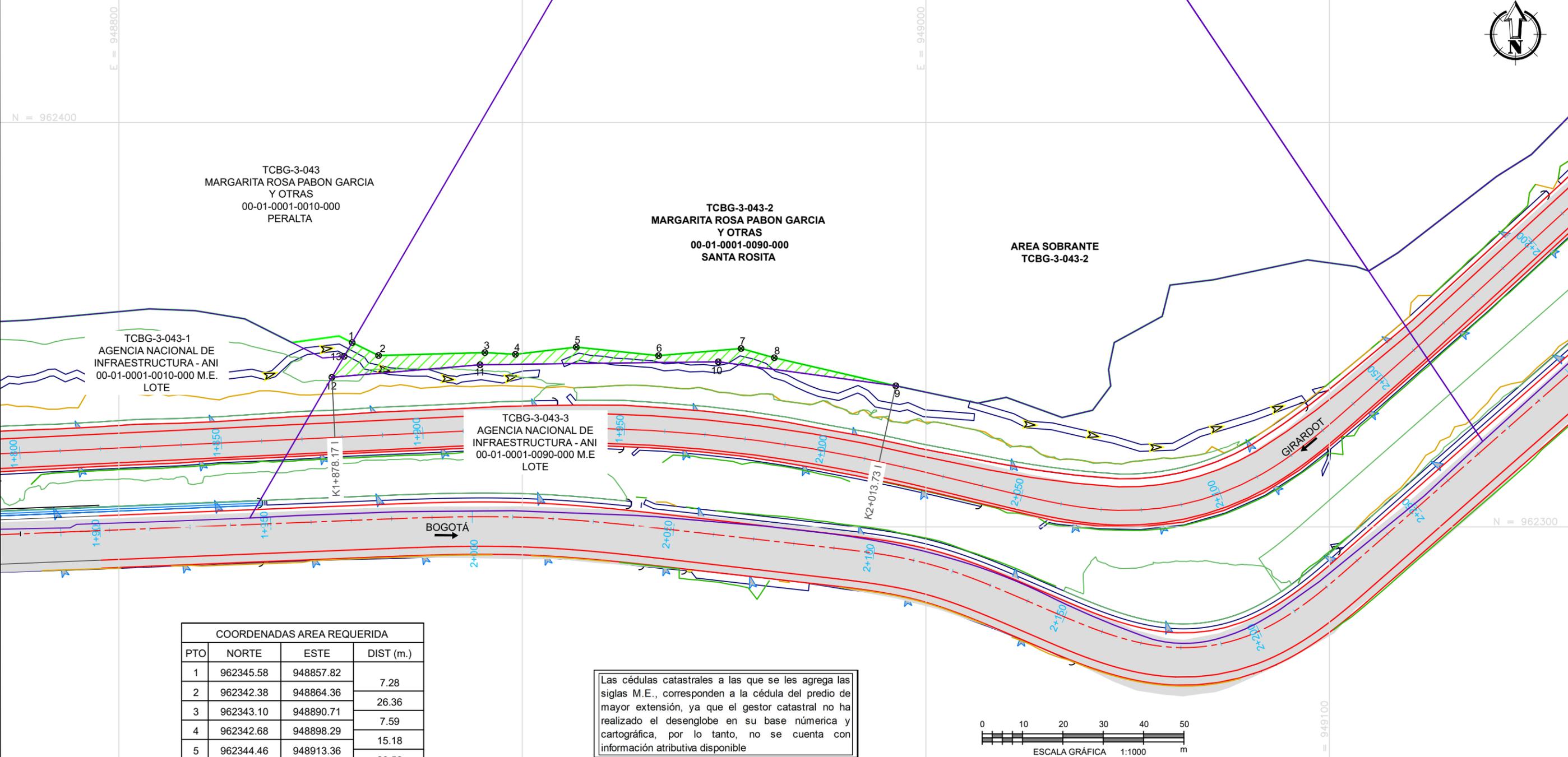
**JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO**  
Director del comité  
RAA AVAL-80095537



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

30





TCBG-3-043  
MARGARITA ROSA PABON GARCIA  
Y OTRAS  
00-01-0001-0010-000  
PERALTA

TCBG-3-043-2  
MARGARITA ROSA PABON GARCIA  
Y OTRAS  
00-01-0001-0090-000  
SANTA ROSITA

AREA SOBRANTE  
TCBG-3-043-2

TCBG-3-043-1  
AGENCIA NACIONAL DE  
INFRAESTRUCTURA - ANI  
00-01-0001-0010-000 M.E.  
LOTE

TCBG-3-043-3  
AGENCIA NACIONAL DE  
INFRAESTRUCTURA - ANI  
00-01-0001-0090-000 M.E.  
LOTE

COORDENADAS AREA REQUERIDA			
PTO	NORTE	ESTE	DIST. (m.)
1	962345.58	948857.82	7.28
2	962342.38	948864.36	26.36
3	962343.10	948890.71	7.59
4	962342.68	948898.29	15.18
5	962344.46	948913.36	20.52
6	962342.35	948933.77	20.51
7	962344.12	948954.20	8.55
8	962341.83	948962.43	30.91
9	962334.88	948992.55	44.41
10	962340.82	948948.54	59.02
11	962340.09	948889.52	36.85
12	962337.00	948852.80	5.99
13	962342.18	948855.83	3.95
AREA REQUERIDA (m2):			411.63

Las cédulas catastrales a las que se les agrega las siglas M.E., corresponden a la cédula del predio de mayor extensión, ya que el gestor catastral no ha realizado el desenglobe en su base numérica y cartográfica, por lo tanto, no se cuenta con información atributiva disponible

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



<p>Agencia Nacional de Infraestructura</p>	<b>PLANO PREDIAL</b> <b>GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE</b>					
	CÓDIGO	GCSP-F-307	VERSIÓN	001	FECHA	09/08/2022
<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>		REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN <small>ING. GEOMÉTRICO Y GEODESTA M.P. 25222-11891 CND</small>	<b>CONVENCIONES</b>			
ELABORÓ: NATALIA RODRIGUEZ CASTIBLANCO <small>ING. GEOMÉTRICA Y GEODESTA M.P. 091036-0033692 CND</small>		APROBÓ: NELSON RICARDO CARVAJAL T. <small>ING. GEOMÉTRICO Y GEODESTA M.P. 25222-307783 CND</small>	BORDE VIA PROYECTADA EJE VIA PROYECTADA LINEA DE COMPRA CHAFLAN DE LLENO CHAFLAN DE CORTE EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA BORDE CICLO RUTA PROYECTADA CAMINO O SENDERO VIA EXISTENTE	AREA REQUERIDA AREA CONSTRUIDA REQUERIDA AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS AREA REMANENTE LINDERO POSTE CERCAS FUENTES HIDRICAS LINEA ALTA TENSION		
DIBUJÓ: NATALIA RODRIGUEZ CASTIBLANCO <small>ING. GEOMÉTRICA Y GEODESTA M.P. 091036-0033692 CND</small>		PROPIETARIO: <b>MARGARITA ROSA PABON GARCIA Y OTRAS</b>		UNIDAD FUNCIONAL: 3 PLANO: 1 de 1	NUMERO PREDIAL NACIONAL: 252900001000000010090000000000 FICHA PREDIAL: TCBG-3-043-2	
<b>CUADRO DE AREAS (M2)</b>			FECHA ELAB.: 31/01/2023 ESCALA: 1:1000			
AREA REQUERIDA	AREA TOTAL	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:		
411.63 m²	30899.58 m²	0.00 m²	30487.95 m²	0.00 m²		

CONVENCIONES ESPECIFICAS	
ZONA DE PROTECCIÓN	
SERVIDUMBRE	

N = 962200

E = 948900