Transporte

VÍA SUMAPAZ

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20241610056221

Bogotá D.C., 23 OCT 2024

Señores:
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE JOSE BERNARDO TORRES PRIETO (C.C. 2.710.579)
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE DOLORES FONSECA DE TORRES (C.C. 20.560.127)
Predio denominado "SIN DIRECION EL RESGUARDO" (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)
Predio denominado "EL RESGUARDO" (Según Título)
Vereda Fusagasugá (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)
Vereda EL RESGUARDO (Según Uso del Suelo)
Municipio de Fusagasugá
Departamento de Cundinamarca

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

ASUNTO: Notificación por AVISO de la Aclaración a la Oferta Formal de Compra No. 20241610055791 de 11 de octubre de 2024. Predio TCBG-4-087.

Respetados señores:

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

En virtud de lo anterior, el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, el día 12 de septiembre de 2024 expidió la Aclaración a la Oferta Formal de Compra No. 20241610055791 por medio de la cual se dispone la adquisición de un Predio denominado Predio denominado SIN DIRECCIÓN EL RESGUARDO (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), El RESGUARDO (Según Título) Vereda Fusagasugá (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria) Vereda El Resguardo (Según Uso del Suelo), localizado en las abscisas inicial: ÁREA REQUERIDA 1 Abscisa Inicial: K006+784,88 – Abscisa final: K000+119,32 localizado en la margen Izquierda, ÁREA REQUERIDA 2 Abscisa Inicial: K006+741,26 - Abscisa final: K006+749,20 margen Derecha; ÁREA REQUERIDA 3 Abscisa Inicial: K006+763,72 – Abscisa final: K000+115,56 ; localizado en la margen Derecha, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. **157-5230** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Cedula Catastral No. 25-290-00-02-00-00-0020-0196-0-00-00-0000, cuyos

Transporte

VIA SUMAPAZ

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20241610056221

titulares de derecho Real de Dominio son los señores **JOSE BERNARDO TORRES PRIETO** quien en vida de identifico con la Cedula de Ciudadanía No. **2.710.579** y **DOLORES FONSECA DE TORRES** quien en vida se identifico con la Cedula de Ciudadanía No. **20.560.127**;en calidad de titulares inscritos.

Que el día 11 del mes de septiembre del año 2024, se envió al predio la citación con radicado No. 20241610055811, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a través de la ventanilla externa, la cual certificó que

---

Así mismo, la citación enunciada, fue publicada en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI, durante el periodo del 15 de octubre de 2024 hasta su fecha de des fijación el día 21 de octubre de 2024, donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal.

Así mismo, y en virtud de lo consignado en el artículo 69 ibidem, se emite el presente Aviso ante la imposibilidad de notificar a los señores **JOSE BERNARDO TORRES PRIETO** quien en vida de identifico con la Cedula de Ciudadanía No. **2.710.579** y **DOLORES FONSECA DE TORRES** quien en vida se identifico con la Cedula de Ciudadanía No. **20.560.127**; en consecuencia, y en virtud a lo consignado en el artículo 69 ibidem, se procede a enviar a la dirección del predio y publicar el presente aviso junto con la copia íntegra de la oferta formal de compra en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.

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

Atentamente,

DIEGO ARROYO BAPTISTE
Gerente General Suplente
VÍA 40 EXPRESS S.A.S.
Firma delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI**

Proyectó: CR40.
Revisó: EM
[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

Transporte

VIA SUMAPAZ

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20241610055791

Bogotá D.C., 01 OCT 2024

Señores:
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE JOSE BERNARDO TORRES PRIETO (C.C. 2.710.579)
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE DOLORES FONSECA DE TORRES (C.C. 20.560.127)
Predio denominado "SIN DIRECION EL RESGUARDO" (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)
Predio denominado "EL RESGUARDO" (Según Título)
Vereda Fusagasugá (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)
Vereda EL RESGUARDO (Según Uso del Suelo)
Municipio de Fusagasugá
Departamento de Cundinamarca

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

ASUNTO: Oficio por el cual se presenta la **ACLARACIÓN A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA No. 20241610033971** de fecha 27 de junio de 2024, y se dispone la adquisición de tres franjas de terreno, sus construcciones anexas, cultivos y especies, ubicadas en las siguientes abscisas inicial: **ÁREA REQUERIDA 1** Abscisa inicial: K006+784,88 – Abscisa final: K000+119,32 localizado en la margen Izquierda, **ÁREA REQUERIDA 2** Abscisa inicial: K006+741,26 - Abscisa final: K006+749,20 margen Derecha; **ÁREA REQUERIDA 3** Abscisa inicial: K006+763,72 – Abscisa final: K000+115,56 ; localizado en la margen Derecha del proyecto AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT, unidad Funcional 4, a segregarse del Predio denominado SIN DIRECCIÓN EL RESGUARDO (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), El RESGUARDO (Según Título) Vereda Fusagasugá (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria) Vereda El Resguardo (Según Uso del Suelo), Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-290-00-02-00-00-0020-0196-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-5230** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-4-087.**

Transporte

VÍA SUMAPAZ

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20241610055791

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.

En virtud de lo anterior se expidió la Oferta formal de compra No. **20241610033971** de fecha 27 de junio de 2024, emitida por el Concesionario, registrada en la anotación No. 013 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 157-5230 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

No obstante, se hizo necesario ratificar el ajuste de los insumos prediales por cambio al Plan de Ordenamiento Territorial; en consecuencia, el Concesionario determinó la necesidad de emitir la presente aclaración a la Oferta Formal de Compra dirigida a los herederos determinados e indeterminados de los titulares del derecho real de dominio.

Así las cosas, mediante el presente, el Concesionario se permite aclarar la Oferta Formal de Compra No. **20241610033971** de fecha 27 de junio de 2024, 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, tres franjas de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. **TCBG-4-087,** de la cual se anexa copia; áreas de terreno de un Predio denominado SIN DIRECCIÓN EL RESGUARDO (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), El RESGUARDO (Según Título), ubicado en la Vereda Fusagasugá (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Vereda El Resguardo (Según Uso del Suelo) del Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-290-00-02-00-00-0020-0196-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-5230** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **TRES MIL TRESCIENTOS VEINTINUEVE COMA CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (3329,54 M²)**, junto con sus construcciones anexas, cultivos y especies.

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

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

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

Adicionalmente, se reconoce la suma de **QUINCE MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS SETENTA PESOS MONEDA CORRIENTE ($ 15.666.470,00)**, que corresponde al valor de daño emergente (2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles), en aplicación del resarcimiento económico de que trata la Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, que será objeto de reconocimiento adicional. Así:

II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	$0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	$ 15.666.470	Traslados
3. Desconexión de servicios públicos	$0	
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	$0	
5. Impuesto Predial	$0	
6. Adecuación de áreas remanentes	$0	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	$0	
DAÑO EMERGENTE	$ 15.666.470	
2. LUCRO CESANTE		
1. Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	$0	
2. Perdida de utilidad por otras actividades económicas	$0	
LUCRO CESANTE	$0	
3. INDEMNIZACION		
TOTAL INDEMNIZACIÓN	$ 15.666.470	
TOTAL: QUINCE MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS SETENTA PESOS MONEDA CORRIENTE		

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

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 aclaración de la oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual el propietario tendrá un término de **quince (15) días**

hábiles para manifestar su voluntad, bien sea aceptándola o rechazándola, con ocasión de lo cual deberá manifestarlo al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse al número telefónico 322 8091463 o a los correos electrónicos correspondencia@consorcioruta40 com y lflorez@consorcioruta40.com.
Por otra parte, el Artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el Artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, que fue modificado por el Artículo 10° de la Ley 1882 de 2018, indica que será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la aclaración 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 los poseedores del predio renuncian a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la de la aclaración de la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la de la aclaración de 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 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 voluntario sobre el inmueble objeto de oferta, en los términos del artículo 27 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018, del cual se hará uso en el evento de requerirse, CONSTITUYÉNDOSE EN ENTREGA ANTICIPADA que se hace efectiva con la firma del presente acuerdo y la entrega material del predio.

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

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

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

Transporte

VÍA SUMAPAZ

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20241610055791

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

Cordialmente,

DIEGO ARROYO BAPTISTE

Firmado digitalmente por DIEGO ARROYO BAPTISTE
DN: T=SUPLENTE DEL GERENTE GENERAL, SN=ARROYO BAPTISTE, STREET=CR 13 97 76 P 3 OF 301 ED ASTAF, S=BOGOTA D.C., OU=CONVENIOS - 1 AÑO - TOKEN VIRTUA, SERIALNUMBER=2208880, OID.1.3.6.1.4.1.23267.2.3=9010094786, OID.1.3.6.1.4.1.23267.2.2=80871602, OID.1.3.6.1.4.1.23267.2.1=293, O=VIA 40 EXPRESS S.A.S, L=BOGOTA D.C., G=DIEGO, C=CO, CN=DIEGO ARROYO BAPTISTE
Razón: Soy el autor de este documento
Ubicación: la ubicación de su firma aqui
Fecha: 2024.10.11 09:59:05-05'00'
Foxit PDF Reader Versión: 11.0.1

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: ER
[PREDIAL] ERNESTO MURILLO |

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

MIEMBROS

AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-4-087

CLASE DE INMUEBLE:	**RURAL- LOTE DE TERRENO**
DIRECCIÓN:	**EL RESGUARDO PTE**
VEREDA/BARRIO:	**RESGUARDO BAJO**
MUNICIPIO:	**FUSAGASUGÁ**
DEPARTAMENTO:	**CUNDINAMARCA**
SOLICITANTE:	**CONSORCIO RUTA 40**
SOLICITANTE:	**El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017. Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**

INTERVENTORIA
23 AGO 2024
SEG INCOPLAN

BOGOTÁ D.C., FEBRERO 29 DE 2024

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

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. MATRÍCULA INMOBILIARIA 5
3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS 6

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR 8
4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR 8
4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE 8
4.3. TOPOGRAFÍA 8
4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS 8
4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS 9
4.6. SERVICIOS PÚBLICOS 9
4.7. SERVICIOS COMUNALES 9
4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE 9

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA 9

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE 12
6.1. UBICACIÓN 12
6.2. ÁREA DEL TERRENO 12
6.3. LINDEROS 12

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

6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO 13
6.5. SERVICIO PUBLICOS: 13
6.6. UNIDADES FISIOGRÁFICAS 13
6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS 14
6.8. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES 14
6.9. CULTIVOS ESPECIES 15

7. MÉTODO DE AVALÚO 15

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA 16
8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS 16
8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO 17

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA 17
9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS 17

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO 18
10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN) 18
10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE 19
10.3. EJERCICIO RESIDUAL 20
10.4. SERVIDUMBRES 20
10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN 20

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS 20
11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN 20
11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI 21

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES 21
12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES 21

13. CONSIDERACIONES GENERALES 22

14. RESULTADO DE AVALÚO 23

15. DOCUMENTOS ANEXOS 24

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

1. **INFORMACIÓN GENERAL**

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

1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno.

1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.

1.4. **MARCO JURIDICO:** En la realización de este avaluó hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Decreto 1170 de 2015, Decreto 2181 de 2006, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014, Resolución IGAC 316 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.

1.5. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.

1.6. **MUNICIPIO:** Fusagasugá.

1.7. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** Resguardo bajo.

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

1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:**

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

4

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

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

1.12. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

Cedula. Catastral actual	25-290-00-02-00-00-0020-0196-0-00-00-0000
Área de terreno	4 Ha 1000,0 m² de la totalidad del predio
Área de construcción	530,0 m² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2024	$ 781.998.000

Fuente: Certificado catastral, 2024.

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

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

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

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

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

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

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

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

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

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

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

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

A) Derecho de una servidumbre la cual consiste en poder pasar por entre el inmueble EL CARIBE, una toma o acequia para conducción de aguas para beneficiar el predio EL RESGUARDO, se especifica el trazado y sus respectivas medidas.

B) Que a cambio de la servidumbre de acueducto los propietarios del predio objeto de estudio transfieren a título de permuta el derecho de propiedad sobre una faja o zona de terreno que hace parte del terreno del predio EL RESGUARDO, con destino a la construcción de una carretera, ramal para beneficio del predio EL CARIBE, se especifican linderos y sus respectivas medidas, de esta permuta parcial se da apertura al folio de matrícula No. 157-62082.

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

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

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

A) Ceden y transfieren a perpetuidad y a título de permuta, servidumbre para aguas consistente en el derecho de poder pasar entre el inmueble EL HOYO o EL HOYITO una toma o acequia para conducción de aguas tomándolas de la quebrada la Parroquia o de Fusagasugá, aguas que están destinadas a beneficiar en forma directa el predio EL RESGUARDO, se especifica el trazado y sus respectivas medidas.

B) Que a cambio de la servidumbre de acueducto los propietarios del predio objeto de estudio transfieren a título de permuta el derecho de propiedad sobre una faja o zona de terreno que hace parte del terreno del predio EL RESGUARDO, con destino a la construcción de Vía Carreteable que haga conexión a la Autopista Bogotá - Girardot para beneficio del predio EL HOYO o EL HOYITO, se especifican linderos y sus respectivas medidas.

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

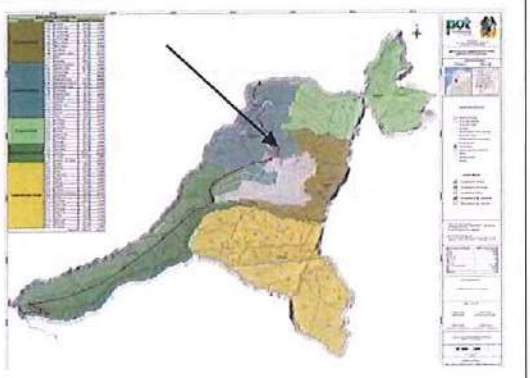
En virtud de lo anterior, se concluye que la segunda servidumbre de acueducto mencionada se encuentra debidamente constituida a través de la Escritura Pública No. 1630 del 3 de octubre de 1973 otorgada en la Notaría Primera de Fusagasugá, no obstante, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de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

Fuente: Estudio de títulos (V-4) - TCBG-4-087
NOTA: El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: La vereda Resguardo Bajo se localiza al norte del casco urbano del municipio de Fusagasugá. Esta vereda limita al norte con las veredas Piamonte y San José de Piamonte, al occidente con la vereda Cucharal al oriente con la vereda El Jordán Bajo, al sur-oriente con la vereda Resguardo y al sur con el casco urbano de Fusagasugá[1].

LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO FUSAGASUGÁ – CUNDINAMARCA



Fuente: Google Maps, Consulta: 29 de febrero de 2024,
https://www.google.com/maps/place/Fusagasuga, +Cundinamarca

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE: Económicamente el sector depende principalmente del comercio localizado a lo largo del corredor de servicios y de actividades agropecuarias.

4.3. TOPOGRAFÍA: La superficie del sector es de topografía mixta (Plana 70%-Ondulada 30%).

4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS: El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico Templado húmedo. La altura promedio es de 1726 msnm, y la temperatura media anual es de 20° C y su precipitación media anual es de 1254 milímetros. [2]

1 Página oficial del municipio, https://www.fusagasuga.gov.co
2 Ibíd.

4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS: El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MQTd, y tiene las siguientes características [3]:

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

4.6. SERVICIOS PÚBLICOS: El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica, gas y alcantarillado, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas.

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

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

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

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

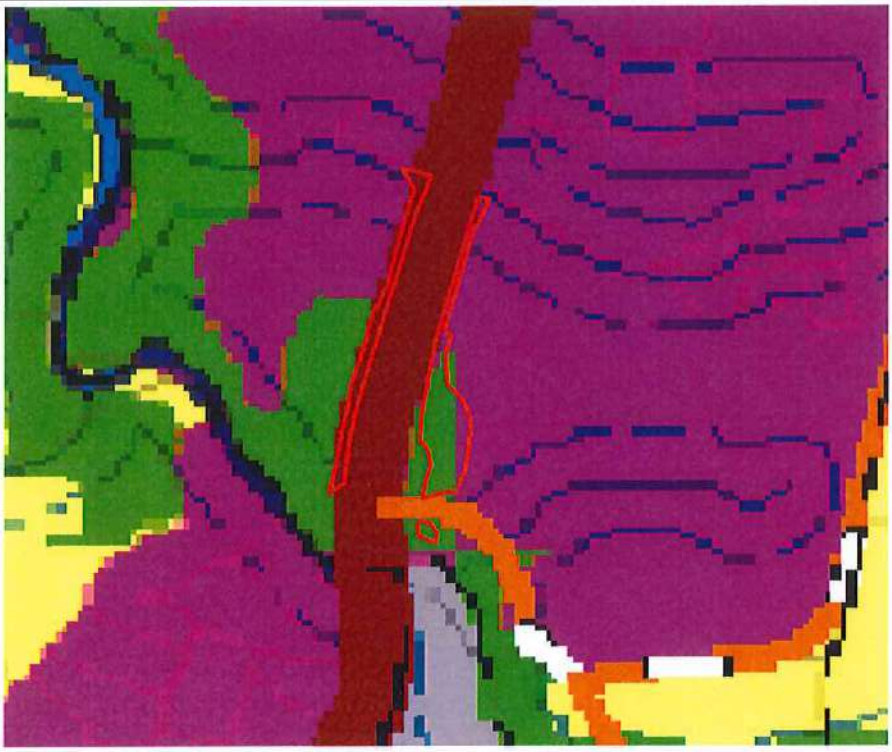
SUELO SUBURBANO DE VIVIENDA, COMERCIO Y SERVICIOS, el cual tiene como uso principal: Conservación de flora y fauna, así como actividades agropecuarias tradicionales. Presenta usos compatibles en: Vivienda campestre, viveros, infraestructura para distrito de adecuación de tierras, ecoturismo, etnoturismo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

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.

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

ÁREAS DE RESTAURACIÓN ECOLÓGICA POMCA, el cual tiene como uso principal: recuperación y conservación de los cuerpos de agua y sus recursos conexos. Presenta usos compatibles en: Recreación pasiva o contemplativa, así como actividades de ecoturismo y etnoturismo, restauración y rehabilitación ecológica, investigación científica y monitoreo, infraestructura para educación ambiental, reforestación con especies nativas acordes al bioclima de la zona y sistemas de Alerta Temprana. Uso condicionado y/o restringido en: Agroforestería, silvoagricultura, silvicultura, piscicultura. Aprovechamiento de productos forestales no maderables, captación de aguas, obras de adecuación para la mitigación de amenazas naturales, infraestructura requerida para actividades de monitoreo hidrometereológico, ambiental (Calidad de agua, suelo, aire). Infraestructura para servicios públicos (exceptuando infraestructuras asociadas a la Gestión Integral de Residuos Sólidos) y en Uso prohibido: Agropecuario mecanizado, recreación masiva, parcelaciones con fines de construcción de vivienda campestre, minería y extracción de materiales de construcción. Los demás no previstos como principales, compatibles o condicionados. (Ver anexo 15.2 – Certificación uso del suelo). No obstante, a lo anterior, de acuerdo a la observación de la ficha predial TCBG-4-087 el área requerida presenta un áre de 541,45 m2 correspondiente a ZONA DE PROTECCION a causa de la Quebrada Sabaneta.

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



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

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

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

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

UBICACIÓN DEL PREDIO

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

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	50.014,20 m²
ÁREA REQUERIDA:	3.329,54 m²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m²
ÁREA SOBRANTE:	46.684,66m²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	3.329,54 m²

Fuente: Ficha predial TCBG-4-087.

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

AREA REQUERIDA 1: 1.124.37 m2
Abscisa inicial: K006+784,88 I
Abscisa final: K000+119,32 I

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

Fuente: Ficha predial TCBG-4-087.

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

AREA REQUERIDA 2: 96,85 m2
Abscisa inicial: K006+741,26 D
Abscisa final: K006+749,20 D

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	5,64 m	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI (MJ 34-35)
ORIENTE	14,98 m	JOSE BERNARDO TORRES PRIETO Y OTRA (MJ 35-38)
SUR	11,48 m	QUEBRADA SABANETA (MJ 38-39)
OCCIDENTE	7,84 m	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI (MJ 39-34)

Fuente: Ficha predial TCBG-4-087.

AREA REQUERIDA 3:2.108,32 m2
Abscisa inicial: K006+763.42 D
Abscisa final: K000+115.56 D

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

Fuente: Ficha predial TCBG-4-087.

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

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

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

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 901,10 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Templado húmedo, con pendiente plana, su uso actual es comercial, cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a SUELO SUBURBANO DE VIVIENDA, COMERCIO Y SERVICIOS.

Unidad Fisiográfica 2 (U.F.2): Área: 1.886,99 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Templado húmedo, con pendiente ondulada, su uso actual es comercial, cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a ÁREAS DE RESTAURACIÓN ECOLÓGICA POMCA.

Unidad Fisiográfica 3 (U.F.3): Área: 541,45 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Templado húmedo, con pendiente mixta, su uso actual es comercial, cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a ZONA DE PROTECCIÓN.

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

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

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

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Enramada con estructura de 2.70 m de altura en postes en madera anclados al suelo y estructura en madera amarrada con alambre que soporta la cubierta en teja metálica, encerrada parcialmente por muros en eterboard pintados y con una longitud de 10.40 m y piso en placa de concreto alisado de 0.25 m de espesor cubierto por una capa de mineral plástico, la enramada cuenta con red de distribución eléctrica. .	24,84	m²	8	Bueno	50
M2: Zona dura en concreto pintado y pulido que sirve de escalera de acceso a M1 de un paso de 0.40 m contrapaso de 0.25 m	1,96	m²	8	Bueno	20
M3: Enramada con estructura en perfiles metálicos y tubos de acero de soporte de 2" anclados al piso, que soportan una cubierta en teja de zinc metálica adosada a la cubierta de la enramada contigua, se encuentra sobre piso en tierra y pasto. La estructura esta adosada a la enramada contigua pero los tubos de soporte y la cubierta son independientes.	4,69	m²	8	Bueno	60
M4: Zona dura en concreto de 0.08 m de grosor.	0,82	m²	8	Bueno	20

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

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

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

Fuente: Ficha predial TCBG-4-087

7. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio se siguen los lineamientos normativos establecidos en el Decreto No. 1170 del 2015, el cual compila las disposiciones del decreto 1420 del 1998, y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 de 2008. 15

MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.

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

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.

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

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

Unidad Fisiográfica 1

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

ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGÁ-CORREDOR VIAL								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (M2)	AREA CONSTRUIDA (M2)
1	322-712-6966	Inmobiliaria Multibrokers	Fusagasugá	La Puerta	Finca	$ 1.200.000.000	5.000	100,00
2	322-712-6966	Inmobiliaria Multibrokers	Fusagasugá	La Puerta	Lote	$ 300.000.000	1.790	0,00
3	302 827 6427	Jaime Jimenez	Fusagasugá	La Puerta	Finca	$ 3.200.000.000	16.000	309,52
4	3105805920 - 3106989831	Edwin	Fusagasugá	El Triunfo	Lote con construcción	$ 2.800.000.000	10.000	1100,00

Unidad Fisiográfica 2 y 3

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

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

Nota: Considerando que la unidad fisiográfica 2 corresponde al uso normativo de áreas de restauración ecológica POMCA y la unidad fisiográfica 3 a uso normativo de zona de protección, las dos normativas tienen como uso principal la protección y conservación ambiental, teniendo en cuenta lo anterior, se realiza la diferenciación por normatividad, pero se adopta el mismo estudio de mercado dado su uso, para las dos unidades fisiográficas correspondientes.

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

Unidad Fisiográfica 1

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

ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGÁ-CORREDOR VIAL												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (m²)	VALOR (m²)	ÁREA (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL
1	322-712-6966	Inmobillaria 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	Inmobillaria 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	$ 180.599	309,52	$ 900.000	$ 278.568.000
4	3105805920 -3106989631	Edwin	Fusagasugá	El Triunfo	Lote con construcción	$ 2.800.000.000,00	$ 2.716.000.000	10.000	$ 167.100	1.100,00	$ 950.000	$ 1.045.000.000
MEDIA ARITMETICA						$ 176.652,82						
DESVIACION ESTÁNDAR						12.768,96	LIMITE SUPERIOR	$ 189.421,78				
COEFICIENTE DE VARIACION						7,23%	LIMITE INFERIOR	$ 163.883,86				

Unidad Fisiográfica 2 y 3

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

ESTUDIO DE MERCADO PROTECCIÓN															
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES			CULTIVOS		
								ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	ÁREA (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL	ÁREA (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL
1	3002657695	Angel Salinas	Silvania	Santa Rita	Finca	$ 260.000.000	$ 239.200.000	1,000	$ 194.200.000	60,00	$ 750.000	$ 45.000.000		$ -	$ -
2	3045325363	Grupo Inmobillaria	Granada	Canitzal	Finca	$ 1.700.000.000	$ 1.530.000.000	8,000	$ 183.250.000	80,00	$ 800.000	$ 64.000.000		$ -	$ -
3	3243521406	Inmobillaria	Silvania	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.

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Unidad Fisiográfica 1

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

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

UNIDAD FISIOGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Metro Cuadrado	m2	$177.000,00
	Hectárea	Ha	$1.770.000.000,00

Unidad Fisiográfica 2 y 3

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

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

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

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad Fisiográfica 1

Oferta 1: Finca ubicada en la vereda La Puerta del municipio de Fusagasugá, aproximadamente a 2KM del peaje de Chinauta, con un área de terreno aproximada de 5000 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 vias 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, kiosko, 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.

Unidad Fisiográfica 2 y 3

Oferta 1: Finca ubicada en la vereda Santa Rita del municipio de Silvania,Cundinamarca, con una extensión de terreno de 10.000 metros cuadrados y cuenta con una construcción de 60 m2 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 Subia del municipio de Silvania, Cundinamarca, con una extensión de 25.600 metros cuadrados, no cuenta con construcciones, nacimiento de agua propio y cultivo de aguacate en cosecha.

10.3. EJERCICIO RESIDUAL

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

10.4. SERVIDUMBRES

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

10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN

De acuerdo con la observación de la ficha predial TCBG 4-087 el predio objeto de avaluó presenta ZONA DE PROTECCION en el área de terreno requerida de 541,45 m2.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

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

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

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

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

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

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

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

Fuente: Estudio realizado por Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá, 2023.
Nota: Se adopta el valor de la especie "Tachuelo" como nombre común de la especie "Justarrazón". Se adopta el valor de la especie "Caucho" como nombre común de la especie "Carpe". Se adopta el valor de la especie "Café de monte" como nombre común de la especie "Café típico".

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

13. CONSIDERACIONES GENERALES

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

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

14. RESULTADO DE AVALÚO

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

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

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

INTERVENTORIA SECINCOPLAN
23 AGO 2024

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL 1014242133

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director del proyecto
RAA AVAL-80095537

15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1 ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO

CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1

M1

M2

M3

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

PREDIO TCBG–4-087

M3

M3

M4

CULTIVOS Y ESPECIES

PASTOS NATURALES

VEGETACIÓN NATIVA

PREDIO TCBG–4-087

NOGAL

CARPE

EUCALIPTO

GUAMO

JUSTARRAZON

CEDRO Y CARACOLI

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

PREDIO TCBG–4-087

CAFÉ TIPICO

CARBONERO

GUADUA

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

15.2 CERTIFICADO USO DE SUELO

A-087.

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

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

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

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

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

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

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

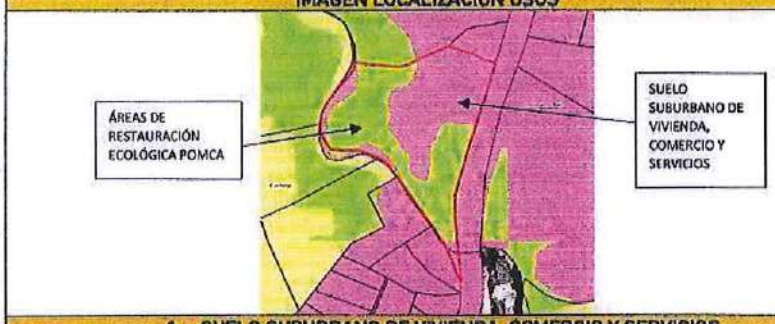
DATOS DEL PREDIO		DATOS DEL SOLICITANTE	
Código Catastral	00-02-0020-0196-000	Nombre	CONSORCIO RUTA 40
Matrícula Inmobiliaria	157-5230	Documento de Identificación	901019138-1
Vereda	RESGUARDO	Referencia Recibo de pago:	42541836003862-53
Dirección	RESGUARDO		

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

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

EL PREDIO SE DIVIDE EN DOS USOS DIFERENTES

IMAGEN LOCALIZACIÓN USOS



1. SUELO SUBURBANO DE VIVIENDA, COMERCIO Y SERVICIOS

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Rural	**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.

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

USO PRINCIPAL: Conservación de flora y fauna. Agropecuario tradicional	**USO COMPATIBLE:** Vivienda campestre, Viveros, Infraestructura para Distritos de Adecuación de tierras. Ecoturismo, etnoturismo y agroturismo. Centro Regional Integral de Respuesta – CRIR. Comercio y Servicios Rurales Grupo 1 y 2.
USO CONDICIONADO Y/O RESTRINGIDO: Bancos Municipales de Agua (BAMA). Granjas porcícolas y avícolas preexistentes. Comercio y Servicios Rurales Grupo 3. Infraestructura para servicios públicos.	**USO PROHIBIDO:** Los no mencionados como uso principal, compatible o condicionado

CONDICIONAMIENTOS

1. Las zonas del Suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios que De conformidad con el plano FR1-REGLAMENTACIÓN DEL SUELO RURAL se encuentren al interior del clúster de turismo, clúster de la economía del cuidado y de la salud – CECS y clúster de educación, seguirán lo definido en el ARTÍCULO 208 de este Acuerdo.
2. No se autoriza el desarrollo de actividades agropecuarias relacionadas con granjas porcícolas y avícolas a partir de la adopción de la revisión y ajuste del POT. Las granjas preexistentes podrán seguir realizando sus actividades en cumplimiento de los permisos ambientales correspondientes, además, deberán implementar los Planes para la Reducción del Impacto por Olores Ofensivos -PRIO según lo establece la Resolución 1541 de 2013 de ser requeridos por la autoridad ambiental competente.
12. Para la habilitación del uso de suelo de infraestructura para la prestación de servicios públicos, se deberá contar con los estudios técnicos que soporten la necesidad de ubicación de estas infraestructuras (PMAA, PSMV, PGIRS, entre otros), de igual forma deberá contar con previa autorización de las respectivas autoridades ambientales competentes (si son proyectos, obras y actividades sujetos a licencia ambiental según el ARTÍCULO 2.2.2.3.2.1. Decreto 1076 de 2015, o la norma que la complemente, modifique o sustituya) y tramitar todos los permisos ambientales consignados en el ARTÍCULO 214 del presente Acuerdo a los que aplique.
6. En cumplimiento con el artículo N° 31 numeral 31 de la Ley 99 de 1993, se destinarán a la conservación de la vegetación nativa existente, no menos del 70% del área a desarrollar
18. Las edificaciones desarrolladas en el Suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios debe cumplir con los Estándares Máximos Permisibles de Niveles de Ruido Ambiental definidos en el artículo 17. de la Resolución 627 de 2006 y el artículo 2.2.5.1.2.13. Clasificación de sectores de restricción de ruido Ambiental del Decreto 1076 de 2015. o las normas que lo adicionen, complementen o sustituyan.
23. En ningún caso se permitirá el desarrollo de usos comerciales y de servicios en predios adyacentes a las intersecciones viales.
25. En los casos en que se contemplen infraestructuras complementarias que por su actividad requieran permisos especiales para su funcionamiento, estos deberán ser tramitados ante la autoridad competente.
29. Ecoturismo, etnoturismo y agroturismo
a. La Actividad ecoturística de conformidad con los lineamientos de Política Nacional de Ecoturismo Comunitario, y la Ley 300 de 1996 tendrá en cuenta:
"El Ecoturismo es aquella forma de turismo especializado y dirigido que se desarrolla en áreas con un atractivo natural especial y se enmarca dentro de los parámetros del desarrollo humano sostenible. El Ecoturismo busca la recreación, el esparcimiento y la educación del visitante a través de la observación, el estudio de los valores naturales y de los aspectos culturales relacionados con ellos. Por lo tanto, el Ecoturismo es una actividad controlada y dirigida que produce un mínimo impacto sobre los ecosistemas naturales, respeta el patrimonio cultural, educa y sensibiliza a los actores involucrados acerca de la importancia de conservar la naturaleza"
El mismo documento enuncia como pautas las siguientes:
- Priorizar las actividades en áreas con un atractivo natural especial suficientemente interesante para convocar turistas.
- Priorizar las actividades en áreas cuyo ecosistema este en capacidad de amortiguar los efectos de un número determinado de visitantes.
- Establecer con antelación y en forma clara la disponibilidad de acceso físico al área.
- Determinar la pertinencia jurídica para utilizar el área con fines turísticos. En otras palabras, identificar el tipo de propiedad (privada, colectiva, pública) y las limitaciones en caso de que existan condiciones especiales de uso y manejo.
- Los equipamientos conexos necesarios para administración o servicios conexos no pueden ser superiores a 100 m2 y deberán ser construidos en materiales que no irrumpan en el paisaje, con las debidas redes de servicios

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

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

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

públicos para el aprovisionamiento de agua potable y tratamiento y disposición de aguas residuales y dotación de energía
b. De conformidad con la Ley 300 de 1996, el agroturismo es un tipo de turismo especializado en el cual el turista se involucra con el campesino en las labores agrícolas, se desarrolla en actividades
vinculadas a la agricultura, ganadería u otra actividad, buscando un ingreso adicional rural.En esta zona se podrá desarrollar el esquema de posadas turísticas rurales, en donde se permitirá a los propietarios de los predios que opten por esta actividad, acondicionar y ampliar su vivienda para tal fin, sin sobrepasar los índices de ocupación y construcción en cada categoría.
c. Las posadas turísticas y glampings deberán contar con los requerimientos exigibles por las normas en materia turística y deberán ser construidos en materiales que no irrumpan en el paisaje, con los debidos manejos para el aprovisionamiento de agua potable y tratamiento y disposición de aguas residuales y dotación de energía. Además, se deberá dar cumplimiento a las demás normas y lineamientos que para el desarrollo de este tipo de posadas establezcan las autoridades competentes.
d. Para la ubicación de los glamping se deberán cumplir con las normas establecidas en el ARTÍCULO 216 del presente Acuerdo.

2. ÁREAS DE RESTAURACIÓN ECOLÓGICA POMCA	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Rural	DESCRIPCION: Son aquellas áreas del Cerro Fusacatán y la vereda Los Robles donde su objetivo principal es la restauración y conservación de los recursos hídricos superficiales y subterráneos, así como la protección las coberturas naturales presentes en las zonas consideradas estratégicas para el manejo de las zonas de recuperación para la preservación (relictos de bosque andino y subandino), sobre la base de la investigación científica y que serán objeto de restauración ecológica. De igual forma, se encuentran las áreas que han sido degradadas y que requieren protección de la biodiversidad; y las áreas que han sido degradadas y que requieren prácticas de manejo sostenible.
USO PRINCIPAL: Recuperación y conservación de los cuerpos de agua y sus recursos conexos.	USO COMPATIBLE: Recreación pasiva o contemplativa. Ecoturismo y etnoturismo. Restauración y rehabilitación ecológica. Investigación de la biodiversidad y sus servicios ecosistémicos. Investigación científica y monitoreo. Infraestructura para educación ambiental. Reforestación con especies nativas acordes al bioclima de la zona. Sistemas de Alerta Temprana.
USO CONDICIONADO Y/O RESTRINGIDO: Agroforestería, silvoagricultura, silvicultura, piscicultura. Aprovechamiento de productos forestales no maderables. Captación de aguas. Obras de adecuación para la mitigación de amenazas naturales. Infraestructura básica para el establecimiento de usos principales, 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.

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

CONDICIONAMIENTOS

1. Para el aprovechamiento de productos forestales maderables y no maderables se deberá tramitar el respectivo permiso de aprovechamiento forestal.
2. Se deberá promover la disminución en el uso de agroquímicos para el desarrollo de actividades agropecuarias, para lo cual se tendrá que contar con asistencia técnica de la Secretaría de Agricultura y Ambiente o quien haga sus veces.
3. Para realizar la reforestación de estas zonas se deberán utilizar especies nativas.
4. Recreación Pasiva

"Se entiende por recreación pasiva el conjunto de acciones y medidas dirigidas al ejercicio de actividades contemplativas, que tienen como fin el disfrute escénico y la salud física y mental, para las cuales tan solo se requieren instalaciones mínimas".

Se deberá cumplir con la siguiente normativa:

a. Los senderos ecológicos tienen uso peatonal y fines de educación ambiental y recreación pasiva. Pueden ser hechos en materiales como tierra, gravilla, troncos de madera, piedra, adoquín ecológico; también pueden ser elevados en madera para que no impacten el área. Dichos materiales deberán permitir la infiltración y escorrentía natural del agua.
b. La recreación pasiva se puede adelantar a través de caminatas y jornadas ecológicas y no implica el establecimiento de instalaciones que afecte las áreas de las zonas de preservación y/ o de restauración.
c. El interesado en realizar actividades de recreación pasiva debe presentar el correspondiente estudio de capacidad de carga para realizar esta actividad a la Secretaría de Agricultura y Ambiente o la que haga sus veces.
d. La recreación pasiva no conlleva la construcción de infraestructura orientada a la concentración de público.
5. No se permite generar discontinuidades en la cobertura vegetal nativa, ni fragmentación del hábitat de la fauna nativa.
6. No se permite afectar zonas de ronda hídrica u otras que presenten fragilidad o importancia ecosistémica.
13. Ecoturismo y etnoturismo
a. La Actividad ecoturística de conformidad con los lineamientos de Política Nacional de Ecoturismo Comunitario, y la Ley 300 de 1996 tendrá en cuenta:

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

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

OTROS

SISTEMA DE EQUIPAMIENTO RURAL
No Aplica

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

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

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

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

justifican la definición de polígonos en dónde se concentren actividades económicas relacionadas con el clúster de la economía del cuidado y la salud en adelante CECS.
Área CECS Panamericana:
Se establece como un área enfocada a los servicios propios de la economía del cuidado y la salud promoviendo la generación de una oferta de empleo formal cualificado que contribuye al crecimiento económico del municipio. Se deberá propender por el aprovechamiento del tránsito masivo de vehículos de la vía Panamericana, dándole una connotación de vitrina comercial al Suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios y al Suelo suburbano de comercio y servicios.

ALCANCE NORMATIVO

AFECTACIONES

AFECTACIÓN HÍDRICA:

RONDAS HÍDRICAS UBICADAS EN SUELO URBANO, DE EXPANSIÓN Y RURAL. Son las normas de uso del suelo para las rondas hídricas de los cuerpos hídricos identificados en el municipio por el IGAC, la CAR y la administración municipal, al igual que sus nacimientos. Para las rondas hídricas del municipio, se deberán seguir las siguientes disposiciones:
1.Directrices para las rondas hídricas
Las directrices para las rondas hídricas serán las siguientes:
a. Las rondas de los cuerpos hídricos presentes en el suelo urbano serán de 30 m para todos los cuerpos hídricos permanentes e intermitentes a partir de la cota máxima de inundación.
b. Para el suelo de expansión y suelo rural, se exigen 30 metros de ronda a partir de la cota máxima de inundación de todos los cuerpos hídricos permanentes e intermitentes.
c. En el caso de los nacimientos de agua, se establece una distancia no inferior a 100 metros de redonda medidos a partir de la periferia de nacimiento.

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

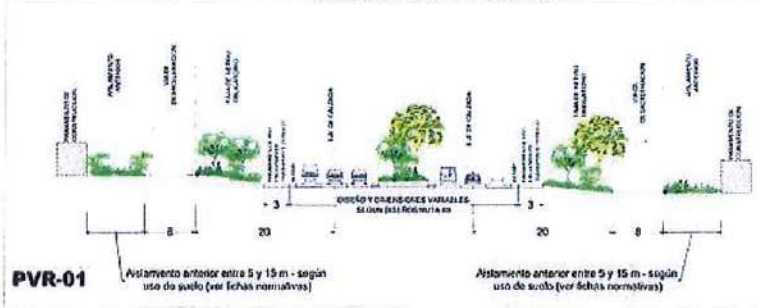
CURADURÍA URBANA 1
César Augusto Aguilera Sierra
Arquitecto Urbanista
Fusagasugá - Cundinamarca

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

AFECTACIÓN VIAL:

AUTOPISTA BOGOTÁ-GIRARDOT

VÍA DE PRIMER ORDEN



PVR-01

Aislamiento anterior entre 5 y 15 m - según uso de suelo (ver fichas normativas)

Aislamiento anterior entre 5 y 15 m - según uso de suelo (ver fichas normativas)

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

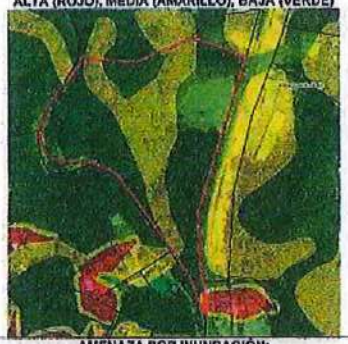
Carrera 6 No. 7-36 Oficina 217 Centro Comercial Escorial Center, Segundo (2) Piso, Fusagasugá
Celular. 324 2803636. Correo. info@curaduriafusagasuga.com

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

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

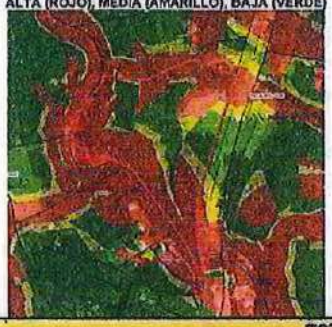
OTRAS AFECTACIONES:

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



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

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



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

FOTOGRAFÍA AÉREA

Carrera 6 No. 7-36 Oficina 217 Centro Comercial Escorial Center, Segundo (2) Piso, Fusagasugá.
Celular: 324 2803636, Correo: info@curaduria1fusagasuga.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 Decreto1077 de 2015 del Artículo 2.2.6.1.3.1.).)
c) Este concepto se expide con base en el artículo 28 de la Ley 1437 DE 2011, por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.
d) En el caso de existir reglamento de copropiedad los usos serán los estipulados en el mismo
e) La ampliación de estos conceptos, pueden ser verificados en el ACUERDO 100-02.01-10 DE 2023
f) LOS USOS QUE SE PUEDEN EJERCER EN EL PREDIO SON LOS AUTORIZADOS POR LA RESPECTIVA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

CESAR AUGUSTO AGUILERA SIERRA
CURADOR URBANO 1 DE FUSAGASUGÁ

V.B.

PAULA VANESSA GIL CUENCA
TECNICA ADMINISTRATIVA

Carrera 6 No 7-36 Oficina 219 Centro Comercial Escorial Center, Segundo (2) Piso, Fusagasugá
Celular 324 2803636. Correo: info@curaduria1fusagasuga.com

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

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

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

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

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

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 Decreto1077 de 2015 del Artículo 2.2.6.1.3.1.).)
c) Este concepto se expide con base en el artículo 28 de la Ley 1437 DE 2011, por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.
d) En el caso de existir reglamento de copropiedad los usos serán los estipulados en el mismo
e) La ampliación de estos conceptos, pueden ser verificados en el ACUERDO 100-02.01-10 DE 2023
f) LOS USOS QUE SE PUEDEN EJERCER EN EL PREDIO SON LOS AUTORIZADOS POR LA RESPECTIVA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

CESAR AUGUSTO AGUILERA SIERRA
CURADOR URBANO 1 DE FUSAGASUGÁ

V.B.

PAULA VANESSA GIL CUENCA
TECNICA ADMINISTRATIVA

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

15.3 PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU TCBG-4-087									
ANEXO	ÍTEM	Desglose del Ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del Ítem
M1	M1: Enramada con estructura de 2.70 m de altura en postes en madera anclados al suelo y estructura en madera amarrada con alambre que soporta la cubierta en teja metálica, encerrada parcialmente por muros en ecterbond pintados y con una longitud de 10.40 m y piso en placa de concreto afinado de 0.25 m de espesor cubierto por una capa de mineral plástico, la enramada cuenta con red de distribución eléctrica.	Replanteo	m2	$ 2.943,00	24,84	$ 73.104,12	$ 13.378.939,99	$ 538.604,67	m2
		Excavación manual general	m3	$ 25.998,00	3,73	$ 96.972,54			
		Placa en concreto 3000 PSI 10CM m alla electrosoldada	m2	$ 126.786,00	24,84	$ 3.149.364,24			
		Concreto corriente grava comun 3000 PSI	m3	$ 422.930,00	3,73	$ 1.577.562,47			
		Relleno recebo comun compactado	m3	$ 120.932,00	2,48	$ 299.830,93			
		Base B-600 IDU 96	m3	$ 46.410,00	1,24	$ 57.518,40			
		Alistado de piso 4cm	m2	$ 25.115,00	24,84	$ 623.856,60			
		Guadua rolliza (3m)	un	$ 9.434,00	9,00	$ 84.906,00			
		Alambre galvanizado N°18	kg	$ 16.900,00	0,34	$ 5.746,00			
		Teja Aluzinc seam sencil 1,5" X 50CM CAL. 26	m2	$ 17.144,00	24,84	$ 425.856,96			
		Estructura de madera para teja fibrocemento	m	$ 57.682,00	25,97	$ 1.498.419,54			
		Acometida de circuito cable CU 3X4+1X8AWG 61-1/2" EMT	m	$ 115.144,00	20,00	$ 2.302.880,00			
		(Teja de fibrocemento 20 m m 244x122 cm	un	$ 185.000,00	10,00	$ 1.850.000,00			
		Pintura Drywall Pintuco tipo 2 (5 GL)	un	$ 182.651,00	1,00	$ 182.651,00			
		Mástico polvo	m2	$ 5.499,00	24,84	$ 136.595,16			
		Mano de obra	Hc	$ 25.741,00	40,00	$ 1.029.640,00			
		Total costo directo				$ 13.378.939,99			
		Total Construcción		Área	24,84	$ 538.604,67			
Nota 1: El valor de Replanteo se toma de la construdata 207									
Nota 2: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 209, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA									
https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/63970/placa-fibrocemento-20mm-244x122cm-8403ba-apow/63970/									
M2	M2: Zona dura en concreto pintado y pulido que sirve de escalera de acceso a M1 de un paso de 0.40 m contrapaso de 0.25 m.	Replanteo	m2	$ 2.943,00	1,96	$ 5.768,28	$ 1.455.258,42	$ 742.478,79	m2
		Excavación manual general	m3	$ 25.998,00	0,39	$ 10.139,22			
		Placa en concreto 3000 PSI 10CM malla electrosoldada	m2	$ 126.786,00	1,96	$ 248.500,56			
		Base B-600 IDU 96	m3	$ 46.410,00	0,20	$ 9.282,00			
		Escalera de concreto visto.	m2	$ 288.928,68	3,12	$ 901.607,24			
		Alistado de pisos 4cm	m2	$ 32.273,00	1,96	$ 63.255,63			
		Mástico polvo	m2	$ 5.499,00	1,96	$ 10.778,04			
		Mano de obra	Hc	$ 25.741,00	8,00	$ 205.928,00			
		Total costo directo				$ 1.455.258,42			
		Total Construcción		Área	1,96	$ 742.478,79			
Nota 1: El valor de Replanteo se toma de la construdata 207									
Nota 2: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 209, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA									
https://www.colombiaderechos.info/obra_nueva/Estructuras/Concreto_armado/Escaleras/Escalera_de_concreto_visto.html									
M3	M3: Enramada con estructura en perfiles metálicos y tubos de acero de soporte de 2" anclados al piso, que soportan una cubierta en teja de zinc metálica adosada a la cubierta de la enramada contigua, se encuentra sobre piso en tierra y pasto. La estructura esta adosada a la enramada contigua pero los tubos de soporte y la cubierta son independientes.	Replanteo	m2	$ 2.943,00	4,69	$ 13.802,67	$ 1.504.388,73	$ 320.765,19	m2
		Excavación manual general	m3	$ 25.998,00	0,47	$ 12.219,06			
		Estructura metálica para teja fibrocemento	m	$ 30.312,00	8,78	$ 265.533,12			
		Teja Aluzinc seam sencil 1,5" X 50CM CAL. 26	m2	$ 17.144,00	4,69	$ 80.405,36			
		Tubo cerramiento galvanizado 2" (6m) ESP 1.50mm	m	$ 28.950,00	10,80	$ 312.706,00			
		Relleno material en sitio	m3	$ 33.116,00	0,47	$ 15.564,52			
		Mano de obra HH	Hc	$ 49.030,00	8,00	$ 392.240,00			
		Mano de obra	Hc	$ 25.741,00	16,00	$ 411.856,00			
		Total costo directo				$ 1.504.388,73			
		Total Construcción		Área	4,69	$ 320.765,19			
Nota 1: El valor de Replanteo se toma de la construdata 207									
Nota 2: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 209, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA									
M4	M4: Zona dura en concreto de 0.08 m de grosor.	Replanteo	m2	$ 2.943,00	0,82	$ 2.413,26	$ 215.134,42	$ 262.359,05	m2
		Excavación manual general	m3	$ 25.998,00	0,08	$ 2.079,84			
		Base B-600 IDU 96	m3	$ 46.410,00	0,08	$ 3.712,80			
		Placa en concreto 3000 psi 10cm malla electrosoldada	m2	$ 126.786,00	0,82	$ 103.964,52			
		Mano de obra	Hc	$ 25.741,00	4,00	$ 102.964,00			
		Total costo directo				$ 215.134,42			
		Total Construcción		Área	0,82	$ 262.359,05			
Nota 1: El valor de Replanteo se toma de la construdata 207									
Nota 2: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 209, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA									

Fuente: Construdata 209

15.4 PRESUPUESTO TRASLADO

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU TCBG-4-087									
ANEXO	ÍTEM	Desglose del Ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del Ítem
T1	Al lado de la enramada (M1) se encuentra un tubo de acero de 0.40 m de diámetro que sostiene un letrero publicitario metálico de 1.10 m x 1.60 m x 3.10 m de alto, el cual será objeto de traslado.	Mano de obra	Hc	$ 25.741,00	16,00	$ 411.856,00	$ 493.454,00	$ 493.454,00	un
		Grúa manual para 1 Ton.	d	$ 40.412,00	1,00	$ 40.412,00			
		Herramienta menor	%	10,00		$ 41.185,00			
		Total costo directo				$ 493.453,60			
		Total Construcción		un	1,00	$ 493.454,00			
T2	La enramada (M1) soporta una estructura en tubos de acero que a su vez sostiene un letrero publicitario metálico anclado y amarrado a palos de bambú, de 2.00 m de alto x 5.60 m de ancho, el cual será objeto de traslado.	Mano de obra	Hc	$ 25.741,00	40,00	$ 1.029.640,00	$ 1.173.016,00	$ 1.173.016,00	un
		Grúa manual para 1 Ton.	d	$ 40.412,00	1,00	$ 40.412,00			
		Herramienta menor	%	10,00		$ 102.964,00			
		Total costo directo				$ 1.173.016,00			
		Total Construcción		un	1,00	$ 1.173.016,00			
T3	Dentro del área requerida 1 se encuentra una estructura para un letrero publicitario, con estructura en cercha metálica de 5.60 m de largo por 6.50 m de altura aproximadamente, la cual será objeto de traslado.	Cotización traslado valla publicitaria	un	$ 14.000.000,00	1,00	$ 14.000.000,00	$ 14.000.000,00	$ 14.000.000,00	un
		Total costo directo				$ 14.000.000,00			
		Total Construcción		un	1,00	$ 14.000.000,00			

Fuente: Construdata 209

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

15.5 PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES.

ESPECIE	DAP (0,10- 0,20 m)	DAP (0,21-0,40m)	DAP (0,41-0,60m)	DAP (> 0,61 m)
EUCALIPTOS	$ 5.019	$ 40.149	$ 167.285	$ 437.173
NOGAL	$ 44.983	$ 179.932	$ 359.864	$ 449.829
GUAMO	$ 4.248	$ 33.980	$ 141.584	$ 370.006
TACHUELO	$ 4.248	$ 33.980	$ 141.584	$ 370.006
CEDRO	$ 17.595	$ 140.758	$ 586.492	$ 1.532.700
CARACOLÍ	$ 18.530	$ 74.120	$ 148.239	$ 185.299
CAUCHO	$ 5.019	$ 40.149	$ 167.285	$ 437.173
CARBONERO	$ 18.530	$ 74.120	$ 148.239	$ 185.299
CAFÉ DE MONTE	$ 10.862	$ 43.449	$ 86.899	$ 108.624

ESPECIE	UNIDAD
GUADUA	$ 9.984

ESPECIE	M2
PASTOS NATURALES	$ 270
VEGETACIÓN NATIVA	$ 2.800

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

15.6 COTIZACIÓN VALLA PUBLICITARIA

CASH
Medios Publicitarios

Bucaramanga, 27 de Octubre del 2023

Señores:
JULIÁN SANABRIA GARCIA

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

Según lo hablado le paso la siguiente cotización :

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

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

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

NOTA: Este valor es NETO, osea mas Obligaciones de ley. Somos del Régimen Simplificado.
FORMA DE PAGO: Anticipo del 70% y el saldo contra entrega después de terminado y entregado a satisfacción del cliente.
TIEMPO DE ENTREGA: Cinco (5) días hábiles

CARLOS A. JIMENEZ C.
GERENTE

Calle 11 # 19 - 43 San Francisco Tels: (7) 632 31 70 - 3188067061
e-mail: cash.medpub@gmail.com Bucaramanga-Colombia

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

15.8. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.

I. CONSIDERACIONES

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

II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	$ 0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	$ 15.666.470	Traslados
3. Desconexión de servicios públicos	$ 0	
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	$ 0	
5. Impuesto Predial	$ 0	
6. Adecuación de áreas remanentes	$ 0	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	$ 0	
DAÑO EMERGENTE	$ 15.666.470	
2. LUCRO CESANTE		
1. Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	$ 0	
2. Perdida de utilidad por otras actividades económicas	$ 0	
LUCRO CESANTE	$ 0	
3. INDEMNIZACION		
TOTAL INDEMNIZACIÓN	$ 15.666.470	
TOTAL: QUINCE MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS SETENTA PESOS MONEDA CORRIENTE		
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 29 de febrero de 2024, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante correo electrónico.		

Bogotá, D.C., 29 de febrero de 2024.

Cordialmente,

INTERVENTORIA SEG INCOPLAN 23 AGO 2024

INTERVENTORIA SEG INCOPLAN 02 OCT 2024

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1014242133

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director del proyecto
RAA AVAL-80095537

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

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

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

Actuó como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

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

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

Se inició la sesión con la exposición del Comisionado, Sr. Diego Monroy Rodríguez, sobre las características generales y particulares de los inmuebles objeto de estudio en el Municipio de Fusagasugá Sector rural, aportando la recopilación de toda la información relacionada con las especificaciones de los inmuebles, fundamentalmente ubicación en suelo rural o urbano, área de terreno y construcción, calidad de materiales utilizados en las construcciones, estado de conservación, normas e infraestructura urbanísticas, usos permitidos, alturas e índices de construcción permitidos, análisis económico para llegar al valor de avalúo asignado y demás factores propios aplicables a este tipo de inmueble.
Los miembros del Comité participaron activamente en los análisis de estos estudios, expresaron sus diferentes conceptos sobre los mismos aportando el conocimiento y la experiencia de cada uno de ellos, haciendo relación, igualmente, a la metodología utilizada especialmente la referente al Método de comparación o de mercadeo, al método de costo de reposición a nuevo, depreciación por método Fitto y Corvini, método potencial de desarrollo, realizando los ejercicios aplicables dentro de esta metodología y como conclusión obtenida del justiprecio comercial se obtuvo como resultado: el valor para el área de terreno y el valor de la construcción en los casos que aplica. La informacion anterior esta contenida en los informes de los estudios valuatorios.

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

COMITÉ DE AVALÚOS

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

WILLIAM ANDRÉS CASTAÑEDA
Miembro Comité
RAA AVAL- 1023963942

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director del comité
RAA AVAL-80095537

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito 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

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

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

CERTIFICADO No.:GCM-012023-10763
FECHA DE EXPEDICIÓN: 11/10/2023

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

CERTIFICA

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

INFORMACIÓN FÍSICA	INFORMACIÓN ECONÓMICA
DEPARTAMENTO: 25-CUNDINARMARCA **MUNICIPIO:** 290-FUSAGASUGÁ **NÚMERO PREDIAL NACIONAL:** 252900002000000200196000000000 **CÓDIGO HOMOLOGADO:** BAF0007XRSE **NUPRE:** BAF0007XRSE **DIRECCIÓN:** EL RESGUARDO PTE **MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 157-5230 **ÁREA DE TERRENO (m^2):** 41000 **ÁREA CONSTRUIDA (m^2):** 530	**AVALÚO:** $ 762553000

INFORMACIÓN JURÍDICA

NUMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DEL PROPIETARIO	TIPO DE DOCUMENTO	NUMERO DE DOCUMENTO
1	FONSECA TORRES MARIA DOLORES	X	0
2	TORRES PRIETO JOSE BERNARDO	C	2710529
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-

TOTAL DE PROPIETARIOS: 2

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

ANGIE NATALIA LADINO LOPEZ
DIRECTORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y GESTIÓN CATASTRAL

GESTIÓN DOCUMENTAL:

con la FUERZA de la gente FUSAGASUGÁ

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

Original Destinatario
Elaboró: Sebastian Cubillos Hortua– Contratista

NOTA:

- La información expedida en los certificados no acredita prueba para establecer actos constitutivos de posesión, ni sanea los vicios de que adolezca la titulación.
- La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de que adolezca la titulación presentada o la posesión del interesado, y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio. (Art. 29 Resolución 1149 de 2021 emitida por el IGAC).
- Los datos personales contenidos en el presente documento serán tratados conforme a los principios y deberes definidos en la Ley 1581 de 2012 y demás normas que traten y regulen esta materia.
- El presente Certificado fue emitido en formato digital conforme a la información alfanumérica consignada en el Sistema de Información Catastral del Gestor Catastral de Fusagasugá.
- La base de datos del Gestor Catastral de Fusagasugá no incluye información de los catastros diferentes al municipio de Fusagasugá.
- Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: atencioncatastro@fusagasugacundinamarca.gov.co
- GCM-012023-10763

A-087.

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

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

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

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

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

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

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

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

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

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

EL PREDIO SE DIVIDE EN DOS USOS DIFERENTES

IMAGEN LOCALIZACIÓN USOS

1. SUELO SUBURBANO DE VIVIENDA, COMERCIO Y SERVICIOS

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Rural	**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.

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

USO PRINCIPAL: Conservación de flora y fauna. Agropecuario tradicional	**USO COMPATIBLE:** Vivienda campestre, Viveros, Infraestructura para Distritos de Adecuación de tierras. Ecoturismo, etnoturismo y agroturismo. Centro Regional Integral de Respuesta – CRIR. Comercio y Servicios Rurales Grupo 1 y 2.
USO CONDICIONADO Y/O RESTRINGIDO: Bancos Municipales de Agua (BAMA). Granjas porcícolas y avícolas preexistentes. Comercio y Servicios Rurales Grupo 3. Infraestructura para servicios públicos.	**USO PROHIBIDO:** Los no mencionados como uso principal, compatible o condicionado

CONDICIONAMIENTOS

1. Las zonas del Suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios que De conformidad con el plano FR1-REGLAMENTACIÓN DEL SUELO RURAL se encuentren al interior del clúster de turismo, clúster de la economía del cuidado y de la salud – CECS y clúster de educación, seguirán lo definido en el ARTÍCULO 208 de este Acuerdo.
2. No se autoriza el desarrollo de actividades agropecuarias relacionadas con granjas porcícolas y avícolas a partir de la adopción de la revisión y ajuste del POT. Las granjas preexistentes podrán seguir realizando sus actividades en cumplimiento de los permisos ambientales correspondientes, además, deberán implementar los Planes para la Reducción del Impacto por Olores Ofensivos –PRIO según lo establece la Resolución 1541 de 2013 de ser requeridos por la autoridad ambiental competente.
12. Para la habilitación del uso de suelo de infraestructura para la prestación de servicios públicos, se deberá contar con los estudios técnicos que soporten la necesidad de ubicación de estas infraestructuras (PMAA, PSMV, PGIRS, entre otros), de igual forma deberá contar con previa autorización de las respectivas autoridades ambientales competentes (si son proyectos, obras y actividades sujetos a licencia ambiental según el ARTÍCULO 2.2.2.3.2.1. Decreto 1076 de 2015, o la norma que la complemente, modifique o sustituya) y tramitar todos los permisos ambientales consignados en el ARTÍCULO 214 del presente Acuerdo a los que aplique.
6. En cumplimiento con el artículo N° 31 numeral 31 de la Ley 99 de 1993, se destinarán a la conservación de la vegetación nativa existente, no menos del 70% del área a desarrollar
18. Las edificaciones desarrolladas en el Suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios debe cumplir con los Estándares Máximos Permisibles de Niveles de Ruido Ambiental definidos en el artículo 17. de la Resolución 627 de 2006 y el artículo 2.2.5.1.2.13. Clasificación de sectores de restricción de ruido Ambiental del Decreto 1076 de 2015. o las normas que lo adicionen, complementen o sustituyan.
23. En ningún caso se permitirá el desarrollo de usos comerciales y de servicios en predios adyacentes a las intersecciones viales.
25. En los casos en que se contemplen infraestructuras complementarias que por su actividad requieran permisos especiales para su funcionamiento, estos deberán ser tramitados ante la autoridad competente.
29. Ecoturismo, etnoturismo y agroturismo
a. La Actividad ecoturística de conformidad con los lineamientos de Política Nacional de Ecoturismo Comunitario, y la Ley 300 de 1996 tendrá en cuenta:
"El Ecoturismo es aquella forma de turismo especializado y dirigido que se desarrolla en áreas con un atractivo natural especial y se enmarca dentro de los parámetros del desarrollo humano sostenible. El Ecoturismo busca la recreación, el esparcimiento y la educación del visitante a través de la observación, el estudio de los valores naturales y de los aspectos culturales relacionados con ellos. Por lo tanto, el Ecoturismo es una actividad controlada y dirigida que produce un mínimo impacto sobre los ecosistemas naturales, respeta el patrimonio cultural, educa y sensibiliza a los actores involucrados acerca de la importancia de conservar la naturaleza"
El mismo documento enuncia como pautas las siguientes:
- Priorizar las actividades en áreas con un atractivo natural especial suficientemente interesante para convocar turistas.
- Priorizar las actividades en áreas cuyo ecosistema este en capacidad de amortiguar los efectos de un número determinado de visitantes.
- Establecer con antelación y en forma clara la disponibilidad de acceso físico al área.
- Determinar la pertinencia jurídica para utilizar el área con fines turísticos. En otras palabras, identificar el tipo de propiedad (privada, colectiva, pública) y las limitaciones en caso de que existan condiciones especiales de uso y manejo.
- Los equipamientos conexos necesarios para administración o servicios conexos no pueden ser superiores a 100 m2 y deberán ser construidos en materiales que no irrumpan 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 irrumpan en el paisaje, con los debidos manejos para el aprovisionamiento de agua potable y tratamiento y disposición de aguas residuales y dotación de energía. Además, se deberá dar cumplimiento a las demás normas y lineamientos que para el desarrollo de este tipo de posadas establezcan las autoridades competentes.
d. Para la ubicación de los glamping se deberán cumplir con las normas establecidas en el ARTÍCULO 215 del presente Acuerdo.

2. ÁREAS DE RESTAURACIÓN ECOLÓGICA POMCA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Rural	**DESCRIPCION:** Son aquellas áreas del Cerro Fusacatán y la vereda Los Robles donde su objetivo principal es la restauración y conservación de los recursos hídricos superficiales y subterráneos, así como la protección las coberturas naturales presentes en las zonas consideradas estratégicas para el manejo de las zonas de recuperación para la preservación (relictos de bosque andino y subandino), sobre la base de la investigación científica y que serán objeto de restauración ecológica. De igual forma, se encuentran las áreas que han sido degradadas y que requieren protección de la biodiversidad; y las áreas que han sido degradadas y que requieren prácticas de manejo sostenible.
USO PRINCIPAL: Recuperación y conservación de los cuerpos de agua y sus recursos conexos.	**USO COMPATIBLE:** Recreación pasiva o contemplativa. Ecoturismo y etnoturismo. Restauración y rehabilitación ecológica. Investigación de la biodiversidad y sus servicios ecosistémicos. Investigación científica y monitoreo. Infraestructura para educación ambiental. Reforestación con especies nativas acordes al bioclima de la zona. Sistemas de Alerta Temprana.
USO CONDICIONADO Y/O RESTRINGIDO: Agroforestería, silvoagricultura, silvicultura, piscicultura. Aprovechamiento de productos forestales no maderables. Captación de aguas. Obras de adecuación para la mitigación de amenazas naturales. Infraestructura básica para el establecimiento de usos principales, 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.

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

CONDICIONAMIENTOS

1. Para el aprovechamiento de productos forestales maderables y no maderables se deberá tramitar el respectivo permiso de aprovechamiento forestal.
2. Se deberá promover la disminución en el uso de agroquímicos para el desarrollo de actividades agropecuarias, para lo cual se tendrá que contar con asistencia técnica de la Secretaría de Agricultura y Ambiente o quien haga sus veces.
3. Para realizar la reforestación de estas zonas se deberán utilizar especies nativas.
4. Recreación Pasiva

"Se entiende por recreación pasiva el conjunto de acciones y medidas dirigidas al ejercicio de actividades contemplativas, que tienen como fin el disfrute escénico y la salud física y mental, para las cuales tan solo se requieren instalaciones mínimas".

Se deberá cumplir con la siguiente normativa:

a. Los senderos ecológicos tienen uso peatonal y fines de educación ambiental y recreación pasiva. Pueden ser hechos en materiales como tierra, gravilla, troncos de madera, piedra, adoquín ecológico; también pueden ser elevados en madera para que no impacten el área. Dichos materiales deberán permitir la infiltración y escorrentía natural del agua.

b. La recreación pasiva se puede adelantar a través de caminatas y jornadas ecológicas y no implica el establecimiento de instalaciones que afecte las áreas de las zonas de preservación y/ o de restauración.

c. El interesado en realizar actividades de recreación pasiva debe presentar el correspondiente estudio de capacidad de carga para realizar esta actividad a la Secretaría de Agricultura y Ambiente o la que haga sus veces.

d. La recreación pasiva no conlleva la construcción de infraestructura orientada a la concentración de público.

5. No se permite generar discontinuidades en la cobertura vegetal nativa, ni fragmentación del hábitat de la fauna nativa.
6. No se permite afectar zonas de ronda hídrica u otras que presenten fragilidad o importancia ecosistémica.
13. Ecoturismo y etnoturismo

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

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

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

OTROS

SISTEMA DE EQUIPAMIENTO RURAL
No Aplica

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

justifican la definición de polígonos en dónde se concentren actividades económicas relacionadas con el clúster de la economía del cuidado y la salud en adelante CECS.
Área CECS Panamericana:
Se establece como un área enfocada a los servicios propios de la economía del cuidado y la salud promoviendo la generación de una oferta de empleo formal cualificado que contribuye al crecimiento económico del municipio. Se deberá propender por el aprovechamiento del tránsito masivo de vehículos de la vía Panamericana, dándole una connotación de vitrina comercial al Suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios y al Suelo suburbano de comercio y servicios.

ALCANCE NORMATIVO

AFECTACIONES

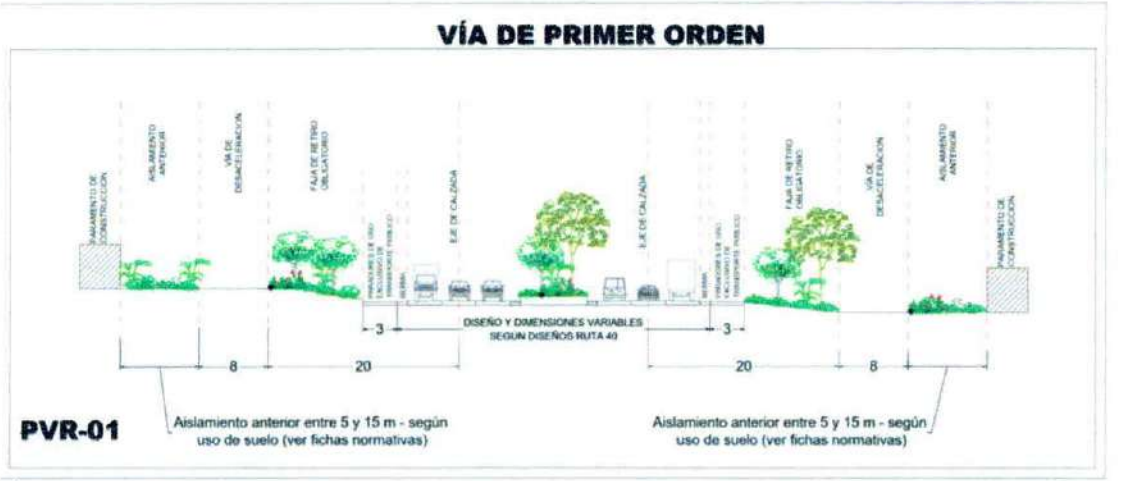
AFECTACIÓN HÍDRICA:

RONDAS HÍDRICAS UBICADAS EN SUELO URBANO, DE EXPANSIÓN Y RURAL. Son las normas de uso del suelo para las rondas hídricas de los cuerpos hídricos identificados en el municipio por el IGAC, la CAR y la administración municipal, al igual que sus nacimientos. Para las rondas hídricas del municipio, se deberán seguir las siguientes disposiciones:
1.Directrices para las rondas hídricas
Las directrices para las rondas hídricas serán las siguientes:
a. Las rondas de los cuerpos hídricos presentes en el suelo urbano serán de 30 m para todos los cuerpos hídricos permanentes e intermitentes a partir de la cota máxima de inundación.
b. Para el suelo de expansión y suelo rural, se exigen 30 metros de ronda a partir de la cota máxima de inundación de todos los cuerpos hídricos permanentes e intermitentes.
c. En el caso de los nacimientos de agua, se establece una distancia no inferior a 100 metros de redonda medidos a partir de la periferia de nacimiento.

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

AFECTACIÓN VIAL:

AUTOPISTA BOGOTÁ-GIRARDOT



Vías de primer orden

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

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

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

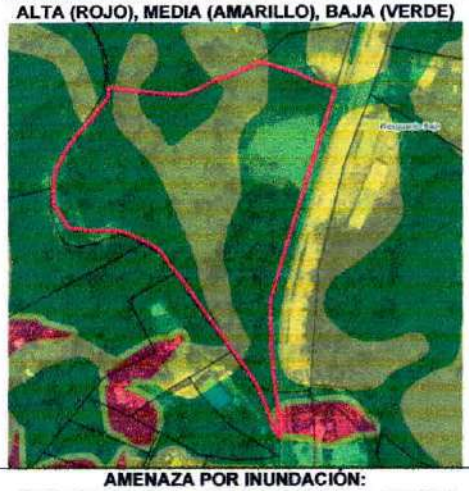
Para efectos de la expedición de licencias urbanísticas, en los planos topográficos o de localización de los predios se deberán demarcar la calzada de desaceleración y los demás elementos exigidos por la autoridad competente, así como los indicados en este artículo.

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

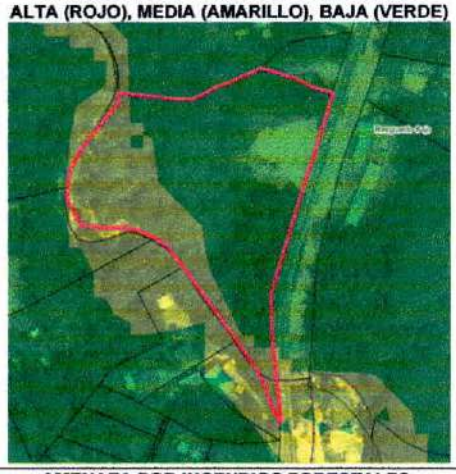
CONCEPTO DE USO DEL SUELO

OTRAS AFECTACIONES:

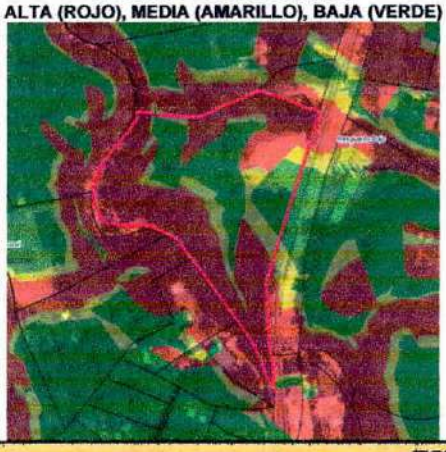
AMENAZA FENOMEMOS POR REMOCION EN MASA:
ALTA (ROJO), MEDIA (AMARILLO), BAJA (VERDE)



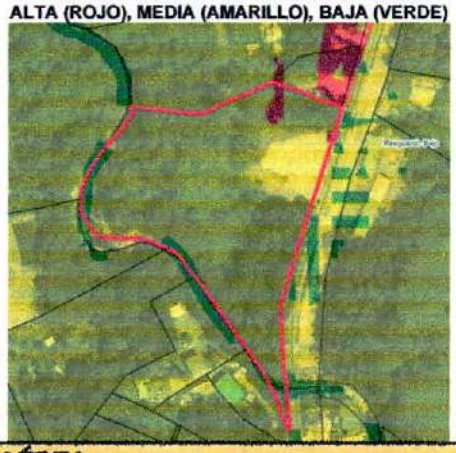
AMENAZA POR AVENIDAS TORRENCIALES:
ALTA (ROJO), MEDIA (AMARILLO), BAJA (VERDE)



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



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



FOTOGRAFÍA AÉREA

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 Decreto1077 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

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

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 Decreto1077 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
TÉCNICA ADMINISTRATIVA

Agencia Nacional de Infraestructura	VÍA 40 EXPRESS	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-185
		PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	001
		FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	18/02/2015

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

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	CEDULA	2.710.579	MATRICULA INMOBILIARIA
JOSE BERNARDO TORRES PRIETO Y OTRA	DIRECCION / EMAIL.	3115809692/ 3206283236	157-5230
	DIRECCION DEL PREDIO	EL RESGUARDO PTE	CEDULA CATASTRAL
			25290000200000020019600000000

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

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

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

FECHA DE ELABORACIÓN: 24/11/2023

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

Revisó y Aprobó:
Ing. LUISA ACEVEDO CAMARGO
M.P 05202-256167 ANT

INTERVENTORIA
31 JUL 2024
SEG INCOPLAN

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

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

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

AREA TOTAL TERRENO	50014,20	m^2
AREA REQUERIDA	3329,54	m^2
AREA REMANENTE	0,00	m^2
AREA SOBRANTE	46684,66	m^2
AREA TOTAL REQUERIDA	3329,54	m^2

OBSERVACIONES:

1. El área total del predio es tomada de la Escritura publica 665 del 16 de mayo de 2012 de la notaria Única de Silvania. Se aclara que las distancias de los linderos de la parte restante del predio objeto de estudio una vez descontada el área adquirida por la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI por un área de 3905.80 m2, no fueron especificadas, así que una vez determinado y ajustado el polígono CABG-2-1-R-119 de la tira CABG, la topografía levantada por el proyecto, la investigación de campo y la verificación técnica de los polígonos colindantes con la gestión ya aprobada, se procedió a alinderar la parte restante.
2. La dirección del predio es tomada del certificado catastral emitido por MUNICIPIO DE FUSAGASUGA GESTOR CATASTRAL MULTIPROPOSITO.
3. De conformidad con el Acuerdo 100-02.01-10 de fecha 18 de octubre de 2023 "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN GENERAL Y AJUSTE DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGA – CUNDINAMARCA" y su cartografía adjunta, el área requerida del predio se encuentra en una clasificación del suelo RURAL en la vereda RESGUARDO BAJO del municipio de FUSAGASUGÁ (CUNDINAMARCA).
4. La longitud efectiva plasmada en la ficha predial corresponde a la calculada en el anexo de abscisas.
5. La información consignada en el campo dirección/email corresponde al señor FERNANDO TORRES y CECILIA TORRES hijos de los propietarios del predio.
6. La topografía del predio es MIXTA, 70% plano y el 30 % ondulado.
7. Al lado de la enramada (M1) se encuentra un tubo de acero de 0.40 m de diámetro que sostiene un letrero publicitario metálico de 1.10 m x 1.50 m x 3.10 m de alto, el cual será objeto de traslado.
8. La enramada (M1) soporta una estructura en tubos de acero que a su vez sostiene un letrero publicitario metálico anclado y amarrado a palos de bambú, de 2.00 m de alto x 5.60 m de ancho, el cual será objeto de traslado.

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

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

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO			
JOSE BERNARDO TORRES PRIETO Y OTRA	CEDULA	2.710.579	MATRICULA INMOBILIARIA: 157-5230
	DIRECCION / EMAIL.	3115809692/ 3206283236	
	DIRECCION DEL PREDIO	EL RESGUARDO PTE	CEDULA CATASTRAL: 25290000200000020019600000000

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

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN

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

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
3	**M3: Enramada** con estructura en perfiles metálicos y tubos de acero de soporte de 2" anclados al piso, que soportan una cubierta en teja de zinc metálica adosada a la cubierta de la enramada contigua, se encuentra sobre piso en tierra y pasto. La estructura esta adosada a la enramada contigua pero los tubos de soporte y la cubierta son independientes.	4,69	m2
4	**M4: Zona dura** en concreto de 0.08 m de grosor .	0,82	m2

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

FECHA DE ELABORACIÓN: 24/11/2023

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

Revisó y Aprobó:
Ing. LUISA ACEVEDO CAMARGO
M.P 05202-256167 ANT

INTERVENTORIA
31 JUL 2024
SEG INCOPLAN

AREA TOTAL TERRENO	50014,20	m^2
AREA REQUERIDA	3329,54	m^2
AREA REMANENTE	0,00	m^2
AREA SOBRANTE	46684,66	m^2
AREA TOTAL REQUERIDA	3329,54	m^2

OBSERVACIONES:

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

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

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

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO			
JOSE BERNARDO TORRES PRIETO Y OTRA	CEDULA	2.710.579	MATRICULA INMOBILIARIA: 157-5230
	DIRECCION / EMAIL.	3115809692/ 3206283236	
	DIRECCION DEL PREDIO	EL RESGUARDO PTE	CEDULA CATASTRAL: 25290000200000020019600000000

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

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN

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

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		

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

FECHA DE ELABORACIÓN: 24/11/2023

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

Revisó y Aprobó:
Ing. LUISA ACEVEDO CAMARGO
M.P 05202-256167 ANT

INTERVENTORIA
31 JUL 2024
SEG INCOPLAN

AREA TOTAL TERRENO	50014,20	m^2
AREA REQUERIDA	3329,54	m^2
AREA REMANENTE	0,00	m^2
AREA SOBRANTE	46684,66	m^2
AREA TOTAL REQUERIDA	3329,54	m^2

OBSERVACIONES:

16. De conformidad con el Acuerdo 029 Del año 2001, mediante el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Fusagasugá; Sección 2, Artículo 315, Numeral 2. "Se establecen franjas de suelo de por lo menos 100 metros a la redonda medidos a partir de la periferia de nacimiento y no inferior a 30 metros de ancho a lado y lado de del cauce natural o de la ronda hidráulica, siendo estas demarcadas en sentido paralelo al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no y alrededor de lagos, lagunas, ciénagas, pantanos, embalses y humedales en general". Por tal motivo dentro del área requerida existen 541.45 m^2 en zona de Protección a causa de la Quebrada Sabaneta.
17. Del total del área requerida 1, 192.24 m2 corresponden a pastos naturales, 16.09 m2 a construcciones anexas, 240.39 m2 a un área sin cobertura y 1659.61 m2 a vegetación nativa. Del total del area requerida 2, 96.85 m2 le corresponden a la cobertura de vegetacion nativa y especies. Del total del área requerida 3, 244.04 m2 corresponden a pastos naturales, 5.51 m2 a construcciones anexas, 177.68 m2 a un área sin cobertura y 697.13 m2 a vegetación nativa.
18. Los titulares de derecho de dominio del predio objeto de estudio, son la señora DOLORES FONSECA DE TORRES, quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía No. 20.560.127, y el señor JOSÉ BERNARDO TORRES PRIETO, quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía No. 2.710.579, quienes se encuentran fallecidos como lo acreditan los Registros Civiles de Defunción con Indicativos Serial 03937679 y 9042249 emitidos por la Notaria Segunda de Fusagasugá y Registraduría de Fusagasugá, respectivamente.
19. En la anotación No. 11 del FMI 157-5230 se registra una compraventa parcial de un área de 3905.80m^2 a favor de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI, mediante Escritura Pública 665 del 16 de mayo del año 2012 de la Notaría Única de Silvania, por tal motivo, se dio apertura al FMI 157-117984. Dicha compraventa se encuentra identificada internamente como TCBG-4-087-1 y es objeto de requerimiento para la ejecución del proyecto Ampliación a Tercer Carril de la Vía Bogotá - Girardot.

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

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

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO			
JOSE BERNARDO TORRES PRIETO Y OTRA	CEDULA	2.710.579	MATRICULA INMOBILIARIA
	DIRECCION / EMAIL.	3115809692/ 3206283236	157-5230
	DIRECCION DEL PREDIO	EL RESGUARDO PTE	CEDULA CATASTRAL
			25290000200000020019600000000

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

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN

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

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		

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

FECHA DE ELABORACIÓN: 24/11/2023

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

Revisó y Aprobó:
Ing. LUISA ACEVEDO CAMARGO
M.P 05202-256167 ANT

INTERVENTORIA
31 JUL 2024
SEG INCOPLAN

AREA TOTAL TERRENO	50014,20	m^2
AREA REQUERIDA	3329,54	m^2
AREA REMANENTE	0,00	m^2
AREA SOBRANTE	46684,66	m^2
AREA TOTAL REQUERIDA	**3329,54**	m^2

OBSERVACIONES:

A) Ceden y transfieren a perpetuidad y a titulo de permuta, servidumbre para aguas consistente en el derecho de poder pasar entre el inmueble EL HOYO o EL HOYITO una toma o acequia para conducción de aguas tomándolas de la quebrada la Parroquia o de Fusagasugá, aguas que están destinadas a beneficiar en forma directa el predio EL RESGUARDO, se especifica el trazado y sus respectivas medidas. B) Que a cambio de la servidumbre de acueducto los propietarios del predio objeto de estudio transfieren a título de permuta el derecho de propiedad sobre una faja o zona de terreno que hace parte del terreno del predio EL RESGUARDO, con destino a la construcción de Vía Carreteable que haga conexión a la Autopista Bogotá - Girardot para beneficio del predio EL HOYO o EL HOYITO, se especifican linderos y sus respectivas medidas. Los hijos de los propietarios del predio manifiestan que la servidumbre de acueducto no se encuentra afectada por el área de requerimiento, adicionalmente, en la visita de campo no se evidencio a simple vista la existencia de alguna red de conducción de aguas por parte de esta servidumbre.

22. La servidumbre de paso y/o carretera fue afectada por el anterior proyecto CABG, mediante compraventa identificada internamente como TCBG-4-087-1 (Lote No 2 Derecho), predio que es objeto de requerimiento para el proyecto Ampliación a Tercer Carril de la Vía Bogotá - Girardot. Sin embargo, es pertinente aclarar que con el diseño actualmente aprobado, el área restante de la servidumbre, posterior a la compraventa ANI, no es objeto de requerimiento por parte del proyecto, es decir, no se encuentra afectada. Adicionalmente, de conformidad con los linderos especificados en los títulos de propiedad y lo evidenciado en campo, la zona de terreno cedida mediante permuta para la constitución de servidumbre de paso que corresponde a una sola, fue vendida dos veces, la primera al propietario del predio EL CARIBE y la segunda a los propietarios del predio EL HOYO o EL HOYITO, lo cual, genera impacto en la determinación de cabida total del predio una vez se realice el respectivo desenglobe de la compraventa ANI ya realizada.

23.De acuerdo con la visita y verificación realizada al predio para el presente insumo, se constata que sus condiciones físicas han cambiado con relación a las del insumo anterior de fecha 28/10/2022, esto debido a que el predio cuenta con un Permiso de intervencion voluntaria (PIV), lo que genera que el predio este dispuesto a las obras del proyecto, por lo que para conservar las condiciones primigenias de la negociacion, se conserva parcialmente el mismo Registro Fotográfico del Insumo anterior aprobado por la Interventoria.

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

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

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO			
JOSE BERNARDO TORRES PRIETO Y OTRA	CEDULA	2.710.579	MATRICULA INMOBILIARIA: 157-5230
	DIRECCION / EMAIL.	3115809692/ 3206283236	
	DIRECCION DEL PREDIO	EL RESGUARDO PTE	CEDULA CATASTRAL: 25290000200000020019600000000

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

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN

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

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		

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

FECHA DE ELABORACIÓN: 24/11/2023

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

Revisó y Aprobó:
Ing. LUISA ACEVEDO CAMARGO
M.P 05202-256167 ANT

INTERVENTORIA
31 JUL 2024
SEG INCOPLAN

AREA TOTAL TERRENO	50014,20	m^2
AREA REQUERIDA	3329,54	m^2
AREA REMANENTE	0,00	m^2
AREA SOBRANTE	46684,66	m^2
AREA TOTAL REQUERIDA	3329,54	m^2

OBSERVACIONES:

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

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

ANI Agencia Nacional de Infraestructura / VÍA 40 EXPRESS	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-185
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	001
	FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	18/02/2015

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

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO			
JOSE BERNARDO TORRES PRIETO Y OTRA	CEDULA	2.710.579	MATRICULA INMOBILIARIA: 157-5230
	DIRECCION / EMAIL.	3115809692/ 3206283236	
	DIRECCION DEL PREDIO	EL RESGUARDO PTE	CEDULA CATASTRAL: 25290000200000020019600000000

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

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN

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

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID

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

FECHA DE ELABORACIÓN: 24/11/2023

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

Revisó y Aprobó:
Ing. LUISA ACEVEDO CAMARGO
M.P 05202-256167 ANT

INTERVENTORIA
31 JUL 2024
SEG INCOPLAN

AREA TOTAL TERRENO	50014,20	m^2
AREA REQUERIDA	3329,54	m^2
AREA REMANENTE	0,00	m^2
AREA SOBRANTE	46684,66	m^2
AREA TOTAL REQUERIDA	3329,54	m^2

OBSERVACIONES:

A) Ceden y transfieren a perpetuidad y a título de permuta, servidumbre para aguas consistente en el derecho de poder pasar entre el inmueble EL HOYO o EL HOYITO una toma o acequia para conducción de aguas tomándolas de la quebrada la Parroquia o de Fusagasugá, aguas que están destinadas a beneficiar en forma directa el predio EL RESGUARDO, se especifica el trazado y sus respectivas medidas. B) Que a cambio de la servidumbre de acueducto los propietarios del predio objeto de estudio transfieren a título de permuta el derecho de propiedad sobre una faja o zona de terreno que hace parte del terreno del predio EL RESGUARDO, con destino a la construcción de Vía Carreteable que haga conexión a la Autopista Bogotá - Girardot para beneficio del predio EL HOYO o EL HOYITO, se especifican linderos y sus respectivas medidas. Los hijos de los propietarios del predio manifiestan que la servidumbre de acueducto no se encuentra afectada por el área de requerimiento, adicionalmente, en la visita de campo no se evidencio a simple vista la existencia de alguna red de conducción de aguas por parte de esta servidumbre.

22. La servidumbre de paso y/o carretera fue afectada por el anterior proyecto CABG, mediante compraventa identificada internamente como TCBG-4-087-1 (Lote No 2 Derecho), predio que es objeto de requerimiento para el proyecto Ampliación a Tercer Carril de la Vía Bogotá - Girardot. Sin embargo, es pertinente aclarar que con el diseño actualmente aprobado, el área restante de la servidumbre, posterior a la compraventa ANI, no es objeto de requerimiento por parte del proyecto, es decir, no se encuentra afectada. Adicionalmente, de conformidad con los linderos especificados en los títulos de propiedad y lo evidenciado en campo, la zona de terreno cedida mediante permuta para la constitución de servidumbre de paso que corresponde a una sola, fue vendida dos veces, la primera al propietario del predio EL CARIBE y la segunda a los propietarios del predio EL HOYO o EL HOYITO, lo cual, genera impacto en la determinación de cabida total del predio una vez se realice el respectivo desenglobe de la compraventa ANI ya realizada.

23.De acuerdo con la visita y verificación realizada al predio para el presente insumo, se constata que sus condiciones físicas han cambiado con relación a las del insumo anterior de fecha 28/10/2022, esto debido a que el predio cuenta con un Permiso de intervencion voluntaria (PIV), lo que genera que el predio este dispuesto a las obras del proyecto, por lo que para conservar las condiciones primigenias de la negociacion , se conserva parcialmente el mismo Registro Fotográfico del Insumo anterior aprobado por la Interventoria.

	PROYECTO	FICHA PREDIAL
Agencia Nacional de Infraestructura / VÍA 40 EXPRESS	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	TCBG-4-087
	ANEXO FICHA PREDIAL: ABSCISAS	

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

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

	PROYECTO	FICHA PREDIAL
ANI Agencia Nacional de Infraestructura / VÍA 40 EXPRESS	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	TCBG-4-087
	ANEXO FICHA PREDIAL: ABSCISAS	

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

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

	PROYECTO	FICHA PREDIAL
ANI Agencia Nacional de Infraestructura / VÍA 40 EXPRESS	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	TCBG-4-087
	ANEXO FICHA PREDIAL: ÁREAS Y LINDEROS	

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 1			
ÁREA REQUERIDA 1 1.124,37 m²	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
ABSCISA INICIAL K006+784,88 ABSCISA FINAL K000+119,32	NORTE:	JOSE ALEJANDRO MARQUEZ GRANADOS - DRENAJE SENCILLO AL MEDIO (MJ 1-4)	17,18 m
	ORIENTE:	VÍA BOGOTÁ - GIRARDOT (MJ 4-15)	184,96 m
	SUR:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI (MJ 15-16)	11,37 m
	OCCIDENTE:	JOSE BERNARDO TORRES PRIETO Y OTRA (MJ 16-1)	197,05 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 2			
ÁREA REQUERIDA 2 96,85 m²	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
ABSCISA INICIAL K006+741,26 ABSCISA FINAL K006+749,20	NORTE:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI (MJ 34-35)	5,64 m
	ORIENTE:	JOSE BERNARDO TORRES PRIETO Y OTRA (MJ 35-38)	14,98 m
	SUR:	QUEBRADA SABANETA (MJ 38-39)	11,48 m
	OCCIDENTE:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI (MJ 39-34)	7,84 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 3			
ÁREA REQUERIDA 3 2.108,32 m²	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
ABSCISA INICIAL K006+763,72 ABSCISA FINAL K000+115,56	NORTE:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (MJ 41-42)	6,56 m
	ORIENTE:	JOSE BERNARDO TORRES PRIETO Y OTRA (MJ 42-55)	183,10 m
	SUR:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI (MJ 55-58)	19,93 m
	OCCIDENTE:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI (MJ 58-41)	181,33 m

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

	PROYECTO	FICHA PREDIAL
ANI Agencia Nacional de Infraestructura — VÍA 40 EXPRESS	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	TCBG-4-087
	ANEXO FICHA PREDIAL: INFORME DE CONFRONTACIÓN DE ÁREAS	

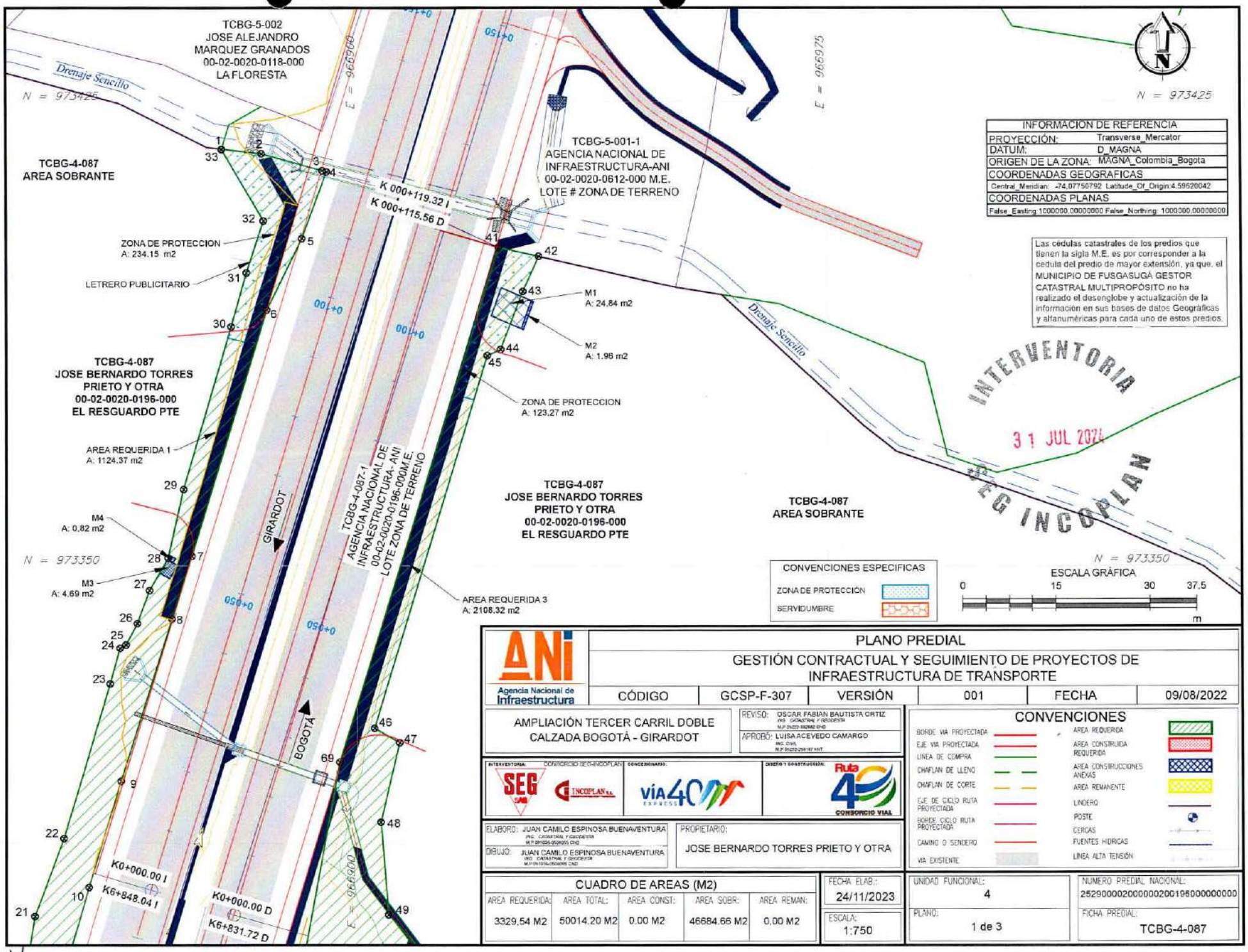
REPORTE DIFERENCIA DE ÁREAS Y LINDEROS

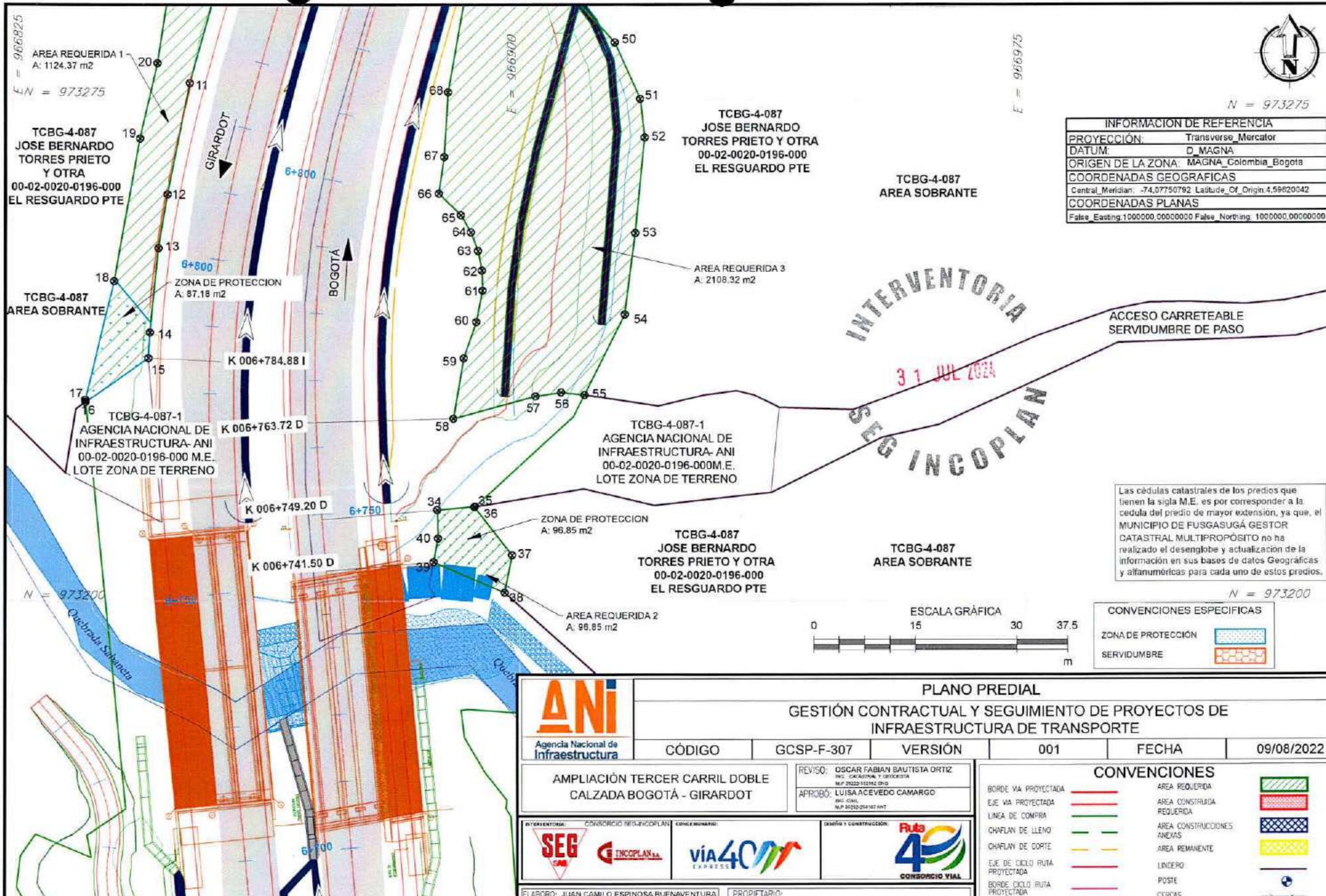
ÁREA REPORTADA EN EL CERTIFICADO CATASTRAL	ÁREA REGISTRADA EN EL TÍTULO DEL PREDIO	CONCEPTO TÉCNICO
4 Ha. 1000,00 m²	50.014,20 m²	Según la tradición a 20 años y de conformidad con la Escritura Pública 665 del 16 de mayo de 2012 de la notaria única de Silvania el área del predio es de 50014.20 m². En el ítem de cabida y linderos del Folio de Matrícula Inmobiliaria 157-5230, se especifica una cabida de 10 1/2 Fanegadas, es decir, 67200 m², sin embargo, en la anotación No. 12 se declara el área restante del predio en estudio posterior a la Compraventa ANI, correspondiente a 50014.20 m². De acuerdo a lo consignado en el certificado catastral del predio, el área del inmueble es de 41000.00 m². La diferencia de áreas entre el certificado catastral y Escritura Pública 665 del 16 de mayo de 2012 de la notaria única de Silvania es de 9014,20 m². La diferencia de áreas entre el certificado catastral y el folio de matrícula inmobiliaria es de 9014.20 m². Teniendo en cuenta la diferencia existente entre las áreas de terreno señaladas en los títulos traslaticios del predio, el certificado catastral y el folio de matrícula inmobiliaria; se recomienda al propietario, de ser necesario hacer la respectiva solicitud de actualización del área del predio en las bases de datos geográficas y alfanuméricas del MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ GESTOR CATASTRAL MULTIPROPOSITO de conformidad con la tradición jurídica del predio.

ELABORÓ

JUAN CAMILO ESPINOSA BUENAVENTURA
M.P 091036-0504055 CND

FECHA DE ELABORACIÓN: 24/11/2023


TCBG-5-002
JOSE ALEJANDRO
MARQUEZ GRANADOS
00-02-0020-0118-000
LA FLORESTA
Drenaje Sencillo
N = 973425
E = 966900
E = 966975
TCBG-4-087
AREA SOBRANTE
TCBG-5-001-1
AGENCIA NACIONAL DE
INFRAESTRUCTURA-ANI
00-02-0020-0612-000 M.E.
LOTE # ZONA DE TERRENO
K 000+119.32 I
K 000+115.56 D
ZONA DE PROTECCION
A: 234.15 m2
LETRERO PUBLICITARIO
M1
A: 24.84 m2
M2
A: 1.96 m2
TCBG-4-087
JOSE BERNARDO TORRES
PRIETO Y OTRA
00-02-0020-0196-000
EL RESGUARDO PTE
ZONA DE PROTECCION
A: 123.27 m2
AREA REQUERIDA 1
A: 1124.37 m2
M4
A: 0.82 m2
M3
A: 4.69 m2
GIRARDOT
TCBG-4-087-1
AGENCIA NACIONAL DE
INFRAESTRUCTURA- ANI
00-02-0020-0196-000M.E.
LOTE ZONA DE TERRENO
TCBG-4-087
JOSE BERNARDO TORRES
PRIETO Y OTRA
00-02-0020-0196-000
EL RESGUARDO PTE
TCBG-4-087
AREA SOBRANTE
AREA REQUERIDA 3
A: 2108.32 m2
BOGOTÁ
K0+000.00 I
K6+848.04 I
K0+000.00 D
K6+831.72 D
N = 973350
INFORMACION DE REFERENCIA
PROYECCIÓN: Transverse_Mercator
DATUM: D_MAGNA
ORIGEN DE LA ZONA: MAGNA_Colombia_Bogota
COORDENADAS GEOGRAFICAS
Central_Meridian: -74,07750792 Latitude_Of_Origin:4.59620042
COORDENADAS PLANAS
False_Easting:1000000.00000000 False_Northing: 1000000.00000000
Las cédulas catastrales de los predios que tienen la sigla M.E. es por corresponder a la cedula del predio de mayor extensión, ya que, el MUNICIPIO DE FUSGASUGÁ GESTOR CATASTRAL MULTIPROPÓSITO no ha realizado el desenglobe y actualización de la información en sus bases de datos Geográficas y alfanuméricas para cada uno de estos predios.
INTERVENTORIA
31 JUL 2024
SEG INCOPLAN
CONVENCIONES ESPECIFICAS
ZONA DE PROTECCIÓN
SERVIDUMBRE
ESCALA GRÁFICA
0 15 30 37,5
m
ANI
Agencia Nacional de Infraestructura
PLANO PREDIAL
GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE
CÓDIGO GCSP-F-307 VERSIÓN 001 FECHA 09/08/2022
AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT
REVISO: OSCAR FABIAN BAUTISTA ORTIZ
APROBÓ: LUISA ACEVEDO CAMARGO
INTERVENTORIA: SEG SAS
CONSORCIO SEG-INCOPLAN
CONCESIONARIO: VÍA 40 EXPRESS
DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN: Ruta 40 CONSORCIO VIAL
ELABORO: JUAN CAMILO ESPINOSA BUENAVENTURA
DIBUJO: JUAN CAMILO ESPINOSA BUENAVENTURA
PROPIETARIO: JOSE BERNARDO TORRES PRIETO Y OTRA
CONVENCIONES
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 TENSIÓN
CUADRO DE AREAS (M2)
AREA REQUERIDA: 3329.54 M2
AREA TOTAL: 50014.20 M2
AREA CONST: 0.00 M2
AREA SOBR: 46684.66 M2
AREA REMAN: 0.00 M2
FECHA ELAB.: 24/11/2023
ESCALA: 1:750
UNIDAD FUNCIONAL: 4
PLANO: 1 de 3
NUMERO PREDIAL NACIONAL: 25290000200000020019600000000
FICHA PREDIAL: TCBG-4-087



INFORMACION DE REFERENCIA

PROYECCIÓN:	Transverse_Mercator
DATUM:	D_MAGNA
ORIGEN DE LA ZONA:	MAGNA_Colombia_Bogota
COORDENADAS GEOGRAFICAS	
Central_Meridian: -74,07750792 Latitude_Of_Origin:4,59620042	
COORDENADAS PLANAS	
False_Easting:1000000,00000000 False_Northing: 1000000,00000000	

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

CONVENCIONES ESPECIFICAS

- ZONA DE PROTECCIÓN
- SERVIDUMBRE

Agencia Nacional de Infraestructura

PLANO PREDIAL

GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

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

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

REVISÓ: OSCAR FABIAN BAUTISTA ORTIZ

APROBÓ: LUISA ACEVEDO CAMARGO

INTERVENTORIA: CONSORCIO SEG-INCOPLAN — CONCESIONARIO: VÍA 40 EXPRESS — DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN: Ruta 40 CONSORCIO VIAL

ELABORÓ: JUAN CAMILO ESPINOSA BUENAVENTURA

DIBUJO: JUAN CAMILO ESPINOSA BUENAVENTURA

PROPIETARIO: JOSE BERNARDO TORRES PRIETO Y OTRA

CONVENCIONES

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

CUADRO DE AREAS (M2)

AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:
3329.54 M2	50014.20 M2	0.00 M2	46684.66 M2	0.00 M2

FECHA ELAB.:	24/11/2023
ESCALA:	1:750
UNIDAD FUNCIONAL:	4
PLANO:	2 de 3
NUMERO PREDIAL NACIONAL:	252900002000000200196000000000
FICHA PREDIAL:	TCBG-4-087

COORDENADAS ÁREA REQUERIDA 1			
PTO	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	973417.34	966878.44	6.37
2	973416.60	966884.77	10.11
3	973413.88	966894.51	0.71
4	973413.69	966895.18	11.50
5	973402.90	966891.22	12.84
6	973391.37	966885.58	41.63
7	973351.50	966873.61	10.60
8	973341.39	966870.41	27.44
9	973315.17	966862.30	17.92
10	973298.01	966857.15	21.54
11	973277.28	966851.30	16.87
12	973260.74	966848.01	8.17
13	973252.69	966846.64	12.63
14	973240.12	966845.37	3.84
15	973236.29	966845.12	11.37
16	973229.73	966835.83	0.33
17	973230.07	966835.80	18.21
18	973247.77	966840.06	21.60
19	973269.03	966843.93	11.53
20	973280.26	966846.54	13.19
21	973293.28	966848.59	13.42
22	973305.89	966853.18	26.07
23	973330.90	966860.52	5.96
24	973336.64	966862.11	1.08
25	973337.18	966863.05	3.94
26	973340.66	966864.89	5.66
27	973345.98	966866.82	6.01
28	973351.20	966869.80	11.41
29	973362.34	966872.29	27.39
30	973388.65	966879.92	9.06
31	973397.38	966882.34	8.81
32	973405.75	966885.07	13.31
33	973417.27	966878.42	0.07
1	973417.34	966878.44	
AREA REQUERIDA 1 (m2):			1124.37

INFORMACION DE REFERENCIA	
PROYECCIÓN:	Transverse_Mercator
DATUM:	D_MAGNA
ORIGEN DE LA ZONA:	MAGNA_Colombia_Bogota
COORDENADAS GEOGRAFICAS	
Central_Meridian: -74.07750792 Latitude_Of_Origin:4.59620042	
COORDENADAS PLANAS	
False_Easting:1000000,00000000 False_Northing: 1000000,00000000	

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

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

INTERVENTORIA
31 JUL 2024
SEG INCOPLAN

Agencia Nacional de Infraestructura

PLANO PREDIAL

GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

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

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

REVISÓ: OSCAR FABIAN BAUTISTA ORTIZ
ING. CATASTRAL Y GEODESTA

APROBÓ: LUISA ACEVEDO CAMARGO
ING. CIVIL

INTERVENTORIA: CONSORCIO SEG-INCOPLAN — SEG, INCOPLAN S.A.
CONCESIONARIO: VÍA 40 EXPRESS
DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN: Ruta 40 CONSORCIO VIAL

ELABORÓ: JUAN CAMILO ESPINOSA BUENAVENTURA
ING. CATASTRAL Y GEODESTA

DIBUJO: JUAN CAMILO ESPINOSA BUENAVENTURA
ING. CATASTRAL Y GEODESTA

PROPIETARIO: JOSE BERNARDO TORRES PRIETO Y OTRA

CONVENCIONES

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

CUADRO DE AREAS (M2)

AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:
3329.54 M2	50014.20 M2	0.00 M2	46684.66 M2	0.00 M2

FECHA ELAB.: 24/11/2023

ESCALA: N/A

UNIDAD FUNCIONAL: 4

PLANO: 3 de 3

NUMERO PREDIAL NACIONAL: 252900002000000200196000000000

FICHA PREDIAL: TCBG-4-087