



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20251610030081

Bogotá D.C., **18 JUN 2025**

Señores:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS de la señora **MARÍA LIGIA GÓMEZ DE BAZURDO** identificada en vida con cédula de ciudadanía (28.886.131)
Predio denominado "SIN DIRECCIÓN EL ARROYITO" (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)
Predio denominado "EL ARROYITO" (Según título)
Predio denominado "EL ARROYITO LT 18 (Según certificado catastral)
Vereda Boquerón (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)
Vereda El Triunfo (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 de Oferta Formal de Compra No.20251610028581 del 10 de junio de 2025, Predio TCBG-3-046.

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 10 de junio de 2025 expidió la aclaración de Oferta Formal de Compra No.2025160028581 por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno ubicado en las siguientes abscisas: Área Requerida 1 Eje principal/Margen Derecha: Abscisa inicial: K001+420,30 D – Abscisa final: K001+488,97 D; Área Requerida 2 Eje principal Acceso Pandi/Margen Izquierda: Abscisa inicial: K000+336,06 I – Abscisa final: K000+360,63 I del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT**, unidad Funcional 3, tramo **TUNEL COSTADO BOGOTÁ - JAIBANÁ**, a segregarse del Predio denominado "SIN DIRECCIÓN ARROYITO" (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Predio denominado "ARROYITO" (Según Título), Vereda Boquerón, Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20251610030081

No. 25-290-00-01-00-00-0001-0017-0-00-00-0000, Matrícula Inmobiliaria No. 157-35120 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá; cuya titulares del derecho real de dominio la señora MARÍA LIGIA GÓMEZ DE BAZURDO quien en vida se identificó con cédula de ciudadanía (28.886.131).

Que se envió al predio objeto de adquisición la citación con numero de radicado No. 20251610028591 de fecha 10 de junio de 2025, por medio de la empresa Inter Rapidísimo S.A., el día 11 de junio de 2025 con guía No 700160326790, con la finalidad de que acudieran y se notificaran personalmente de la aclaración de Oferta formal de compra los HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS de la señora MARÍA LIGIA GÓMEZ DE BAZURDO empresa la cual certifico que:
el envío fue devuelto.

Así mismo, la citación enunciada fue publicada, en las páginas Web de la Concesión Vía 40 Express y de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI, con fecha de fijación 11 de junio de 2025 y desfijado el 17 de junio de 2025, con el fin de notificar a los HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS de la señora MARÍA LIGIA GÓMEZ DE BAZURDO.

En dicho oficio se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal, así las cosas y transcurridos el tiempo necesario para realizar la notificación y sin que a la fecha se haya podido realizar la notificación personal a los titulares inscritos de dicho inmueble, y de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, se procede a realizar la notificación por aviso en los siguientes términos en concordancia con el artículo 69 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Ley 1437 de 2011 en concordancia con el artículo 13 de la ley 9 de 1989:

El Concesionario VÍA 40 EXPRESS S.A.S., en su calidad de delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI, el diez (10) de junio de 2025, expidió la ACLARACIÓN DE OFERTA FORMAL DE COMPRA, 20251610028581, por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del Predio denominado "SIN DIRECCIÓN ARROYITO" (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Predio denominado "ARROYITO" (Según Título), Vereda Boquerón, Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. 25-290-00-01-00-00-0001-0017-0-00-00-0000, Matrícula Inmobiliaria No. 157-35120 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. TCBG-3-046.

En tal sentido, se anexan al presente aviso, los siguientes documentos: oferta formal de compra, copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-3-043, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C, del 28 de JUNIO de 2024, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir no objetado por el Interventor.

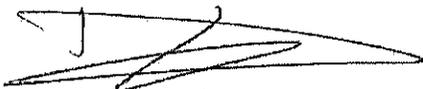
La notificación del presente acto se realizará con sujeción a las reglas del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en sede administrativa, de acuerdo con lo señalado en los incisos 1, del artículo 13 de la Ley 9 de 1989 y 4 del artículo 61 de la Ley 388 de 1997,



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20251610030081

Se indica que, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 1, del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, la presente notificación por aviso se considerará surtida al finalizar el día siguiente a la entrega del mismo en el predio objeto de adquisición y/o la desfijación de la publicación de este aviso.

Atentamente,



DIEGO ARROYO BAPTISTE
Representante Legal Suplente
VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20251610028581

Bogotá D.C., 10 JUN 2025

Señores:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS de la señora MARÍA LIGIA GÓMEZ DE BAZURDO identificada en vida con cédula de ciudadanía (28.886.131)

Predio denominado "SIN DIRECCIÓN EL ARROYITO" (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)

Predio denominado "EL ARROYITO" (Según título)

Predio denominado "EL ARROYITO LT 18 (Según certificado catastral)

Vereda Boquerón (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)

Vereda El Triunfo (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. 202350000036731** de fecha 28 de julio de 2023, y se dispone la adquisición de una franja de terreno ubicado en las siguientes abscisas: **Área Requerida 1 Eje principal/Margen Derecha:** Abscisa inicial: K001+420,30 D – Abscisa final: K001+488,97 D; **Área Requerida 2 Eje principal Acceso Pandi/Margen Izquierda:** Abscisa inicial: K000+336,06 I – Abscisa final: K000+360,63 I del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT**, unidad Funcional 3, tramo **TUNEL COSTADO BOGOTÁ - JAIBANÁ**, a segregarse del Predio denominado "SIN DIRECCIÓN ARROYITO" (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Predio denominado "ARROYITO" (Según Título), Vereda Boquerón, Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. 25-290-00-01-00-00-0001-0017-0-00-00-0000, Matrícula Inmobiliaria No. 157-35120 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. TCBG-3-046.

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.



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20251610028581

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. **202350000036731** de fecha 28 de julio de 2023, emitida por el Concesionario, registrada en la anotación No. 009 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 157-35120 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. **202350000036731** de fecha 28 de julio de 2023, en los siguientes términos:

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere por motivos de utilidad pública y de conformidad al artículo 58 de la Ley 388 de 1997, un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. **TCBG-3-046**, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado "SIN DIRECCIÓN ARROYITO" (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Predio denominado "ARROYITO" (Según Título), Vereda Boquerón, Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-290-00-01-00-00-0001-0017-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. 157-35120 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **TRESCIENTOS DIECISÉIS COMA NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS (316,92 M²)**.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.** de fecha 28 de junio de 2024, por la suma de: **SIETE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$7.289.541)**. Correspondiente al avalúo del área de terreno, cultivos y/o especies, así:

14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,001386	\$ 200.092.000	\$ 277.328
TERRENO U.F.2	Ha	0,030306	\$ 200.092.000	\$ 6.063.988
TOTAL TERRENO				\$ 6.341.316
CULTIVOS Y/O ESPECIES				
Vegetación Nativa	m2	316,92	\$ 2.992	\$ 948.225
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 948.225
TOTAL AVALUO				\$ 7.289.541

TOTAL AVALÚO: SIETE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 7.289.541.00).



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20251610028581

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 se 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 3228091463 o al correo electrónico correspondencia@consorcioruta40.com.

Por otra parte, el Artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el Artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, que fue modificado por el Artículo 10° de la Ley 1882 de 2018, indica que será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la 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 la propietaria del predio renuncia a la negociación cuando: a) Guarde silencio sobre la aclaración de la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar 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 4° del artículo 15 de la Ley 9ª de 1989.

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

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

Por lo anterior, y atendiendo a lo establecido en el numeral 8.5 (c) del Apéndice 7 Gestión Predial del Contrato de Concesión APP No. 4 el 18 de octubre de 2016, mediante el presente escrito solicitamos a la vez su aceptación para suscribir un permiso de intervención voluntaria que facilite la ejecución de las obras



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20251610028581

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.

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-3-046, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C, de fecha 28 de junio de 2024**, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Atentamente.



DIEGO ARROYO BAPTISTE

Representante Legal Suplente

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

 ANI Agencia Nacional de Infraestructura	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		Código:	GOSP-F-046	
	PROCESOS	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		Versión:	004
	FORMATO	LISTA DE CHEQUEO EXPEDIENTES PEDIALES		Fecha:	6/02/2020

PROYECTO:

No. DE FICHA PREDIAL **TCB6-3-046**

PROPIETARIO:

No.	INSUMO	DOCUMENTO	ANEXA		Número de Folio
			SI	NO	
1	FICHA Y PLANO PREDIAL	Inventario predial			
2		Registro fotográfico del predio			
3		Registro 1 y 2, o en su defecto Resolución IGAC, o Certificado IGAC			
4		Certificado de Uso (Según artículo 30 de la Ley 388)			
5		Certificado de cabida y linderos (Cuando aplique)			
6		Certificado de No desarrollabilidad (Cuando aplique)			
7		Certificado de Ronda Hidrica (Cuando aplique)			
8		Informe técnico (Aplica cuando existe diferencia de áreas IGAC vs Registral, presencia de servidumbres, aclaraciones especiales)- Cuando aplique.			
9	Ficha y plano predial				
10	ESTUDIO DE TITULOS	Folio de matrícula Inmobiliaria			
11		Folio de matrícula Inmobiliaria de mayor extensión (Cuando aplique)			
12		Copia de documento de identificación personas naturales (Cuando aplique)			
13		Cámara de comercio personas jurídicas (Cuando aplique)			
14		Titulos como mínimo 20 años o mayor, y en general todos los documentos necesarios para el estudio de títulos			
15	Estudio de títulos				
16	AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO	Informe técnico de Avalúo			
17		Memoria de calculo: Soporte del valor asignado por M2 de terreno , con su debido procesamiento estadístico.			
18		Memoria de calculo: Soporte del valor asignado por M2 de construcción , con su debido procesamiento estadístico, incluyendo la reposición a nuevo y la depreciación.			
19		Memoria de calculo: Soporte del valor asignado por M2 o Hectárea para cultivos .			
20		Memoria de calculo: Soporte para la determinación de valores por lucro cesante y/o daño emergente. (cuando Aplique)			
21		Memoria de calculo: Soporte para la determinación de valores con Servidumbres. (cuando Aplique)			
22		Constancia bajo la gravedad de juramento cuando se utiliza método de encuesta y datos de cada uno de los encuestados.			
23		Documentos soportes de planes parciales, urbanismos, permisos especiales, daño emergente y lucro cesante (Cuando Aplique)			
24	Acta de comité de avalúos				
25	FICHA SOCIAL	Formato GOSP-F-012 Caracterización general del inmueble			
26		Formato GOSP-F-013 Caracterización de unidades sociales residentes			
27		Formato GOSP-F-014 Caracterización de unidades sociales productivas			
28		Formato GOSP-F-015 Registro fotográfico			
29		Formato GOSP-F-016 Diagnostico socio económico			
30		Soportes documentales (Los enunciados en la Resolución 545 de 2008 de acuerdo a cada caso concreto).			
31	ENAJENACIÓN VOLUNTARIA	Oferta formal de compra			
32		Oficio de requerimiento para notificación personal de oferta de compra (Citación o aviso)			
33		Constancia de notificación (personal o por edicto)			
34		Oficio de inscripción de oferta de compra			
35		Petición, Quejas o Reclamación (es) (Cuando aplique)			
36		Respuesta (s) a reclamación (es) (Cuando aplique)			
37		Informe técnico y/o jurídico (Cuando aplique)			
38		Alcance oferta formal de compra (Cuando aplique)			
39		Oficio de requerimiento para notificación de alcance a oferta de compra (Cuando aplique)			
40		Constancia de notificación (personal o por edicto) (Cuando aplique)			
41		Promesa de compraventa (Cuando aplique)			
42		Acta de entrega y recibo de predio			
43		Soporte primer pago expedido por fiducia			
44		Escritura Pública de compraventa			
45		Oficio de cancelación de oferta (Cuando aplique)			
46		Folio de matrícula inmobiliaria con escritura pública debidamente inscrita			
47		Soporte segundo y último pago expedido por fiducia			
48		Soporte de único pago expedido por fiducia			
49		Solicitud de desenglobe radicada- (Cuando aplique)			
50		Desenglobe del predio - (Cuando aplique)			

 Agencia Nacional de Infraestructura	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		Código:	GCSP-F-046	
	PROCESOS	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		Versión:	004
	FORMATO	LISTA DE CHEQUEO EXPEDIENTES PEDIALES		Fecha:	6/02/2020

PROYECTO: _____

No. DE FICHA PREDIAL _____

PROPIETARIO: _____

No.	INSUMO	DOCUMENTO	ANEXA		Número de Folio
			SI	NO	
51	EXPROPIACIÓN JUDICIAL Y/O ADMINISTRATIVA	Folio de matrícula inmobiliaria con inscripción de oferta			
52		Informe jurídico y/o técnico con motivos de expropiación			
53		oficio de validación por parte de la interventoría			
54		Resolución de expropiación judicial y/o administrativa			
55		Oficio de citación a notificación personal de resolución de expropiación			
56		Constancia de notificación (personal o por aviso)			
57		Interposición de recurso (Cuando aplique)			
58		Resolución que resuelve recurso (Cuando aplique)			
59		Oficio de citación a notificación personal de resolución que resuelve recurso (opcional)			
60		Constancia de notificación (personal o por aviso) (Cuando aplique)			
61		Constancia de ejecutoria de la Resolución de expropiación.			
62		Oficio remisorio para demanda (Cuando aplique)			
63		Demanda de expropiación (Cuando aplique)			
64		Auto admisorio de la demanda (cuando aplique)			
65		Constancia de inscripción de la demanda en folio de matrícula (Cuando aplique)			
66		Acta de diligencia de entrega anticipada (Cuando aplique)			
67		Constancia de notificación judicial y/o emplazamiento judicial (cuando aplique)			
68		Contestación de la demanda y anexos (cuando aplique)			
69		Sentencia que decreta la expropiación (Cuando aplique)			
70		Constancia de inscripción de la sentencia que decretó la expropiación (Cuando aplique)			
71		Autos y recursos que se presenten durante el proceso (Cuando aplique)			
72		Constancia de pago de la compensación económica decretada judicialmente.			

Firma Representante legal Concesionario

Firma Representante Legal Interventoria



AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

CÓDIGO

C40-00001-A0

CONCEPTO TÉCNICO PREDIAL

FECHA:

24/05/2018

Página 1 de 1

INFORME CAMBIO DE FICHA PREDIAL

CONTRATO No.:

APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016

ID INTERNO DEL PREDIO	TCBG-3-046
NOMBRE PREDIO	EL ARROYITO LT 18
PROPIETARIO (S)	MARIA LIGIA GOMEZ DE BAZURDO
CEDULA CATASTRAL	252900001000000010017000000000
MATRICULA INMOBILIARIA	157-35120
DEPARTAMENTO	CUNDINAMARCA
MUNICIPIO	FUSAGASUGA
VEREDA	EL TRIUNFO

Trazabilidad:

Fecha de elaboración de FICHA PREDIAL (Anterior)

30-sep.-22

Fecha de aprobación de FICHA PREDIAL (Anterior)

20-dic.-22

Predio Ofertado:

SI

Oficio No.

202350000036731

Fecha del oficio:

28-jul.-23

Razones del Cambio en los Insumos:

De conformidad con el Apéndice Técnico 7, Capítulo IV, numeral 8.3, literal (ii), consecutivo (4), a continuación se consignan las razones que dan lugar al cambio en los insumos prediales aprobados en la fecha arriba relacionada.

1. Ajuste a la línea de Compra
2. Ajuste al Plan de Ordenamiento Territorial

¿Motivo?

1. Se adjunta la respectiva SDM 03084 por ajuste en la línea de compra.

2. La Administración Municipal de Fusagasugá - Cundinamarca adoptó la Revisión General y Ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio mediante el Acuerdo No.100-02.01-10 DE 2023 de fecha 18 de octubre de 2023. De acuerdo al análisis realizado al predio, no presenta cambios en la clasificación del suelo, ni en la vereda. (Si aplica o relacionar los cambios evidenciados con el nuevo POT).

NOTA: En las razones que dan lugar al cambio de los insumos prediales aprobados se encuentran contenidos los ajustes que correspondan o que apliquen de conformidad con el Apéndice Técnico 7, Capítulo IV, numeral 8.3, literal (a): "Será obligación del Concesionario elaborar las Fichas Prediales, verificando que la información contenida en éstas corresponda con la **realidad actualizada de cada inmueble**, para lo cual deberá adelantar la revisión, actualización y validación de la información técnica, física, socio-económica y jurídica de todas y cada una de las fichas prediales de los Predios requeridos para la ejecución del proyecto (...)"

El presente documento ha sido elaborado a solicitud de la entidad contratante, en fecha 30 de noviembre de 2023

Elaboró:

JOAN ANDRES ALVARADO ORDOÑEZ
M.P 25222-339424 CND



AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT



UNIDAD FUNCIONAL:	3
PREDIO No. :	TCBG-3-046
NOMBRE PROPIETARIO:	MARIA LIGIA GOMEZ DE BAZURDO
DIRECCION PREDIO:	EL ARROYITO LT 18

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UN
N/A			

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UN
N/A			

No.	DESCRIPCION CULTIVOS Y ESPECIES	CANTIDAD	UN
1	Vegetación Nativa	316,92	m ²

JOAN ANDRES ALVARADO ORDOÑEZ
M.P 25222-339424 CND

REPRESENTANTE DEL CONCESIONARIO



AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE
CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

CÓDIGO

C40-00001-A0

REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL

FECHA:

2018-01-07

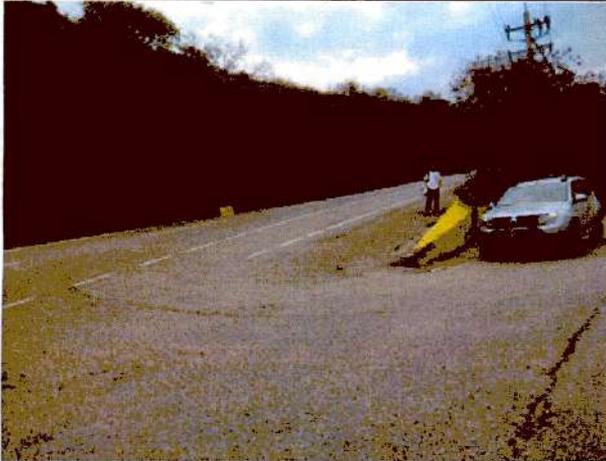
Página 1 de 2

Fecha

30/11/2023

Predio

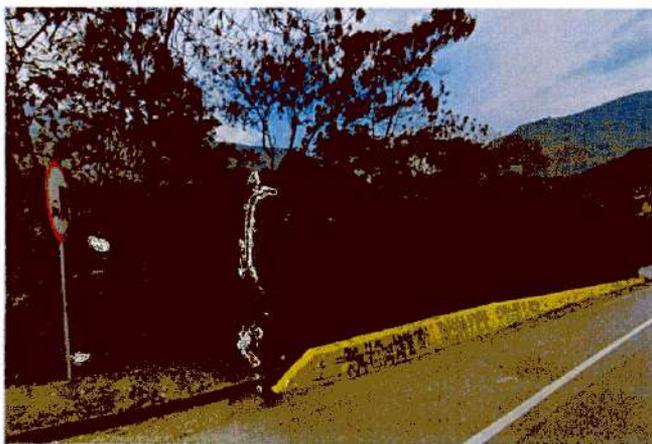
TCBG-3-046



Vista inicial del área requerida 1



Vista final del área requerida 1



Vista general del área requerida 1



Vegetación Nativa del área requerida 1



Vista inicial del área requerida 2



Vista final del área requerida 2

1

	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	CÓDIGO C40-00001-A0		
		REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL	FECHA: 2018-01-07	Página 2 de 2

Fecha	30/11/2023
Predio	TCBG-3-046



Vista frontal del área requerida 2

Vegetación Nativa del área requerida 2



Vista del drenaje (canalizado)

Vista del drenaje (canalizado)

1

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

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

CERTIFICADO No.: GCM-012024-10039
FECHA DE EXPEDICIÓN: 06/02/2024

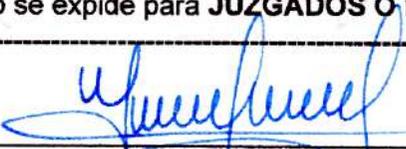
EL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ
GESTOR CATASTRAL MULTIPROPÓSITO
(Habilitado mediante Resolución 765 de 2020 IGAC)

CERTIFICA

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

INFORMACIÓN FÍSICA		INFORMACIÓN ECONÓMICA	
DEPARTAMENTO: 25-CUNDINAMARCA MUNICIPIO: 290-FUSAGASUGÁ NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 252900001000000010017000000000 CÓDIGO HOMOLOGADO: BAF0006WHYE NUPRE: 0 DIRECCIÓN: EL ARROYITO LT 18 MATRÍCULA INMOBILIARIA: 103068301529720000 ÁREA DE TERRENO (m ²): 3570 ÁREA CONSTRUIDA (m ²): 0		AVALÚO: \$ 3954000	
INFORMACIÓN JURÍDICA			
NUMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DEL PROPIETARIO	TIPO DE DOCUMENTO	NUMERO DE DOCUMENTO
1	GOMEZ BAZURDO MARIA LIGIA	C	28886131
TOTAL DE PROPIETARIOS: 1			

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


MARIO ALBERTO RAMOS GARCIA

DIRECTOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y GESTIÓN CATASTRAL

GESTIÓN DOCUMENTAL:

Original Destinatario

Elaboró: Edgar Sebastian Cubillos Hortua - Contratista *EB*

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

NOTA:

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

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

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

- La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de que adolezca la titulación presentada o la posesión del interesado, y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio. (Resolución 1040 de 2023 emitida por el IGAC).
- Los datos personales contenidos en el presente documento serán tratados conforme a los principios y deberes definidos en la Ley 1581 de 2012 y demás normas que traten y regulen esta materia.
- El presente Certificado fue emitido en formato digital conforme a la información alfanumérica consignada en el Sistema de Información Catastral del Gestor Catastral de Fusagasugá.
- La base de datos del Gestor Catastral de Fusagasugá no incluye información de los catastros diferentes al municipio de Fusagasugá.
- Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: atencioncatastro@fusagasuga-cundinamarca.gov.co
- GCM-012024-10039



CURADURÍA URBANA 1

César Augusto Aguilera Sierra
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

FECHA DE EXPEDICIÓN: RADICADO:

24-NOV-2023

23101052

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

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

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

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

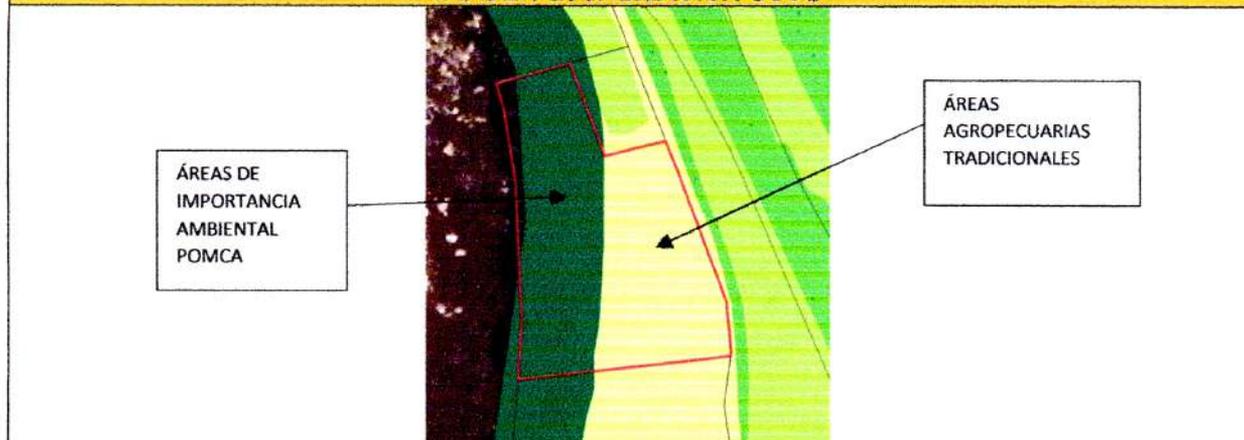
DATOS DEL PREDIO		DATOS DEL SOLICITANTE	
Código Catastral	00-01-0001-0017-000	Nombre	CONSORCIO RUTA 40
Matrícula Inmobiliaria	157-35120	Documento de Identificación	901019138-1
Vereda	EL TRIUNFO	Referencia Recibo de pago:	42541836003862-34
Dirección	EL ARROYITO		

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. ÁREAS DE IMPORTANCIA AMBIENTAL POMCA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Rural

DESCRIPCIÓN: En la cuenca del Río Sumapaz para la jurisdicción del municipio las Áreas de Importancia Ambiental (AIA) comprenden zonas de humedales, rondas hídricas, cuerpos de agua y las denominadas Otras Áreas de Importancia Ambiental (OAIA), otras subzonas identifi



CURADURÍA URBANA 1

César Augusto Aguilera Sierra
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

<p>USO PRINCIPAL: Forestal protector con especies nativas. Mantenimiento de la vegetación natural existente y conservación de las coberturas forestales</p>	<p>USO COMPATIBLE: Agroforestería, silvoagricultura, silvicultura. Investigación de la biodiversidad y sus servicios ecosistémicos. Recreación pasiva o contemplativa. Infraestructura para Educación ambiental. Sistemas de Alerta Temprana</p>
<p>USO CONDICIONADO Y/O RESTRINGIDO: Ecoturismo, etnoturismo y agroturismo. Siembra directa, siembras en contorno o en curvas de nivel implementando prácticas de protección y/o recuperación del suelo como labranza mínima. Aprovechamiento de productos forestales no maderables. Captación de aguas. Infraestructura requerida para actividades de monitoreo hidrometeorológico, ambiental (calidad de agua, suelo, aire). Infraestructura para servicios públicos (exceptuando infraestructuras asociadas a la Gestión Integral de Residuos Sólidos)</p>	<p>USO PROHIBIDO: Ecoturismo, etnoturismo y agroturismo. Siembra directa, siembras en contorno o en curvas de nivel implementando prácticas de protección y/o recuperación del suelo como labranza mínima. Aprovechamiento de productos forestales no maderables. Captación de a</p>

CONDICIONAMIENTOS

1. La infraestructura de servicios públicos específicamente la captación de agua y el manejo de residuos líquidos quedarán sujetos al permiso de la autoridad ambiental competente, así como la construcción de PTAR o PTAP requeridas.
2. La infraestructura debe asegurar una impermeabilización mínima del suelo de manera que no se afecten los procesos de infiltración y debe asegurar que no se generan contaminantes que puedan infiltrarse al agua subterránea.
3. Para el aprovechamiento de productos forestales maderables y no maderables se deberá tramitar el respectivo permiso de aprovechamiento forestal.
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. 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.
6. Se podrá realizar la poscosecha y transformación de los productos de las actividades asociadas a la agroforestería, silvoagricultura, silvicultura, piscicultura.
10. 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. 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"

1



CURADURÍA URBANA 1

César Augusto Aguilera Sierra
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

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 irrumpen en el paisaje, con las debidas redes de servicios públicos para el aprovisionamiento de agua potable y tratamiento y disposición de aguas residuales y dotación de energía.

b. De conformidad con la Ley 300 de 1996, el agroturismo es un tipo de turismo especializado en el cual el turista se involucra con el campesino en las labores agrícolas, se desarrolla en actividades vinculadas a la agricultura, ganadería u otra actividad, buscando un ingreso adicional rural.

2. ÁREAS AGROPECUARIAS TRADICIONALES

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Rural	DESCRIPCIÓN: Son aquellas áreas con suelos poco profundos pedregosos, con relieve quebrado susceptibles a los procesos erosivos y de mediana a baja capacidad agrológica, correspondientes a las clases VI y VII.
USO PRINCIPAL: Uso Agropecuario tradicional y uso forestal protector - productor	USO COMPATIBLE: Infraestructura para Distritos de Adecuación de tierras. Infraestructura Vial, Bancos Municipales de Agua (BAMA). Viveros. Granjas avícolas, porcícolas, cunícolas, apícolas o demás especies menores. Silvicultura. Ganadería. Piscicultura. Ecoturismo, etnoturismo y agroturismo. Vivienda rural dispersa. Equipamientos relacionados con los usos principales
USO CONDICIONADO Y/O RESTRINGIDO: Cultivos de flores. Agroindustria. Comercio y Servicios Rurales Grupo 1. Minería. Centro de Bienestar Animal. Infraestructura para servicios públicos domiciliarios municipales, acueductos y sistemas de tratamiento de aguas residuales asociados a los usos principales, compatibles y condicionados.	USO PROHIBIDO: Los no mencionados como uso principal, compatible o condicionado



CURADURÍA URBANA 1

César Augusto Aguilera Sierra
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

CONDICIONAMIENTOS

2. No se permite el uso de maquinaria pesada para las tareas propias de la actividad agropecuaria, esta deberá ser realizada por medio de prácticas tradicionales.
5. 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 2.2.3.2.1 del 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.
11. El suelo destinado para áreas agropecuarias tradicionales debe cumplir con los Estándares Máximos Permisibles de Niveles de Ruido Ambiental definidos para el Sector D. Zona Suburbana o Rural de Tranquilidad y Ruido Moderado 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.
13. Las granjas avícolas y porcícolas podrán seguir realizando sus actividades en cumplimiento de los permisos ambientales correspondientes y deberán implementar los Planes para la Reducción del Impacto por Olores Ofensivos – PRIO según lo establece la Resolución 1541 de 2013 cuando a estos hubiese lugar.
18. En los casos en que la infraestructura por su actividad requiera permisos especiales para su funcionamiento, estos deberán ser tramitados ante la autoridad competente.
22. Los usos institucionales, evaluarán la pertinencia de su ampliación, sustentado en las necesidades de los sectores ya sea educativo o de salud, hasta en un 100% adicional del área actual de ser necesario o se definirá la necesidad de construcción de equipamientos nuevos De conformidad con estudios técnicos que definan su necesidad. De igual forma las áreas para consolidar las zonas de equipamientos de bienestar social y en especial de espacio público efectivo.
24. La ganadería deberá realizarse por medio de prácticas de manejo que no permitan el daño de la estructura fisicoquímica del suelo.
26. Se podrán desarrollar los usos agroindustriales de conformidad con las actividades establecidas en la Ficha normativa N-27. SUELO SUBURBANO AGROINDUSTRIAL descrita en el numeral 5 del ARTÍCULO 205 de este Acuerdo, siguiendo los parámetros normativos dispuestos en esta ficha.
28. Las actividades mineras tendrán que cumplir con los condicionamientos dispuestos dentro del subcapítulo de áreas susceptibles de actividades mineras del presente documento.
34. Ecoturismo, etnoturismo y agroturismo
- a. La Actividad ecoturística de conformidad con los lineamientos de Política Nacional de Ecoturismo Comunitario, y la Ley 300 de 1996 tendrá en cuenta:
- "El Ecoturismo es aquella forma de turismo especializado y dirigido que se desarrolla en áreas con un atractivo natural especial y se enmarca dentro de los parámetros del desarrollo humano sostenible. El Ecoturismo busca la recreación, el esparcimiento y la educación del visitante a través de la observación, el estudio de los valores naturales y de los aspectos culturales relacionados con ellos. Por lo tanto, el Ecoturismo es una actividad controlada y dirigida que produce un mínimo impacto sobre los ecosistemas naturales, respeta el patrimonio cultural, educa y sensibiliza a los actores involucrados acerca de la importancia de conservar la naturaleza"
- El mismo documento enuncia como pautas las siguientes:
- Priorizar las actividades en áreas con un atractivo natural especial suficientemente interesante para convocar turistas.
 - Priorizar las actividades en áreas cuyo ecosistema este en capacidad de amortiguar los efectos de un número determinado de visitantes.
 - Establecer con antelación y en forma clara la disponibilidad de acceso físico al área.
 - Determinar la pertinencia jurídica para utilizar el área con fines turísticos. En otras palabras, identificar el tipo de propiedad (privada, colectiva, pública) y las limitaciones en caso de que existan condiciones especiales de uso y manejo.
 - Los equipamientos conexos necesarios para administración o servicios conexos no pueden ser superiores a 100 m² y deberán ser construidos en materiales que no irrumpen en el paisaje, con las debidas redes de servicios públicos para el aprovisionamiento de agua potable y tratamiento y disposición de aguas residuales y dotación de energía.
- b. De conformidad con la Ley 300 de 1996, el agroturismo es un tipo de turismo especializado en el cual el turista se involucra con el campesino en las labores agrícolas, se desarrolla en actividades vinculadas a la agricultura, ganadería u otra actividad, buscando un ingreso adicional rural. En esta zona se podrá desarrollar el esquema de posadas turísticas rurales, en donde se permitirá a los propietarios de los predios que opten por esta actividad, acondicionar y ampliar su vivienda para tal fin, sin sobrepasar los índices de ocupación y construcción en cada categoría.



CURADURÍA URBANA 1

César Augusto Aguilera Sierra
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

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

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

29. Para el establecimiento del Centro de Bienestar Animal se requiere de la autorización de la Secretaría de Agricultura y Ambiente, o la que haga sus veces.

30. El Centro de Bienestar Animal no podrá superar el 20% de índice de ocupación del área neta del predio que tiene el suelo agropecuario y un índice de construcción que no supere el máximo de 2 pisos.

OTROS

SISTEMA DE EQUIPAMIENTO RURAL

No Aplica

USOS DEL SISTEMA ECONÓMICO PRINCIPAL

CLÚSTER DEL TURISMO

Área de Desarrollo Turístico ADT Chinauta:

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

Clúster del turismo:

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

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



CURADURÍA URBANA 1

César Augusto Aguilera Sierra
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

ALCANCE NORMATIVO

AFECTACIONES

AFECTACIÓN HÍDRICA:



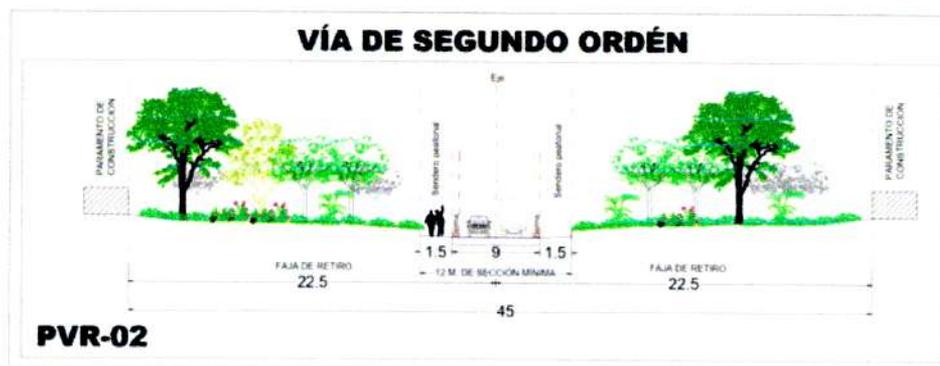
RONDAS HÍDRICAS UBICADAS EN SUELO URBANO, DE EXPANSIÓN Y RURAL. Son las normas de uso del suelo para las rondas hídricas de los cuerpos hídricos identificados en el municipio por el IGAC, la CAR y la administración municipal, al igual que sus nacimientos. Para las rondas hídricas del municipio, se deberán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

1. Directrices para las rondas hídricas

Las directrices para las rondas hídricas serán las siguientes:

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

AFECTACIÓN VIAL:





CURADURÍA URBANA 1

César Augusto Aguilera Sierra
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

OTRAS AFECTACIONES:

Vías de segundo orden

De conformidad con el numeral 11 del artículo 1 del Decreto 3600 de 2007, compilado en el Decreto 1077 de 2015, compilado en el Decreto 1077 de 2015 las Vías Intermunicipales o de Segundo Orden se definen como Vías que unen las cabeceras municipales entre sí y/o que provienen de una cabecera municipal y conectan con una vía arterial o de primer orden.

Se establece como vías de segundo orden, las vías intermunicipales que conectan a Fusagasugá con los municipios de la región. Para estas vías se plantea el perfil PVR-02 contempla una faja de retiro obligatorio de 22,5 metros a cada lado de la vía, medidos a partir del eje de la calzada según lo establecido en la Ley 1228 de 2008 y una calzada mínima de 9 metros donde se garanticen dos carriles vehiculares y sus respectivas bermas de seguridad, además de senderos peatonales de 1,5 metros.

Para el tramo de la vía Fusagasugá -Arbeláez zonificado como corredor vial suburbano de servicios de conformidad con lo establecido en la Ley 1228 de 2008 se debe garantizar una franja mínima de cinco (5) metros de aislamiento ambiental, contados a partir del borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio, una calzada de desaceleración cuyo ancho mínimo debe ser de ocho (8) metros contados a partir del borde de la franja de aislamiento ambiental y un aislamiento anterior al interior del predio mínimo de diez (10) metros respecto de la calzada de desaceleración, de los cuales cinco (5) metros deben tratarse como zona verde privada. El área restante debe ser destinada a estacionamientos y el cerramiento de los predios se permitirá a partir de la zona verde de retroceso mencionada. La franja de aislamiento ambiental y la calzada de desaceleración deberán entregarse como áreas de cesión pública obligatoria. En ningún caso se permitirá el cerramiento de estas áreas y la franja de aislamiento ambiental deberá ser empradizada. En los linderos de la franja de aislamiento ambiental con las áreas de exclusión, los propietarios deberán construir setas con arbustos o cercas vivas, que no impidan, dificulten u obstaculicen la visibilidad de los conductores en las curvas de las carreteras, en los términos de que trata el artículo 5 de la Ley 1228 de 2008.

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

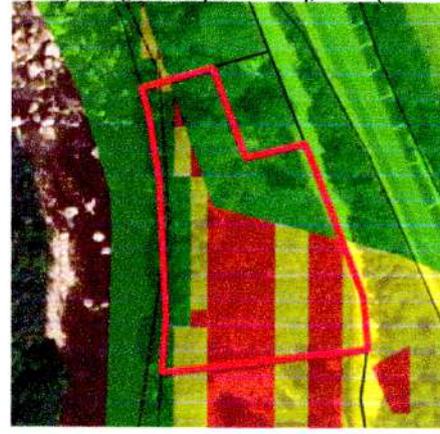
OTRAS AFECTACIONES:

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



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

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



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

4

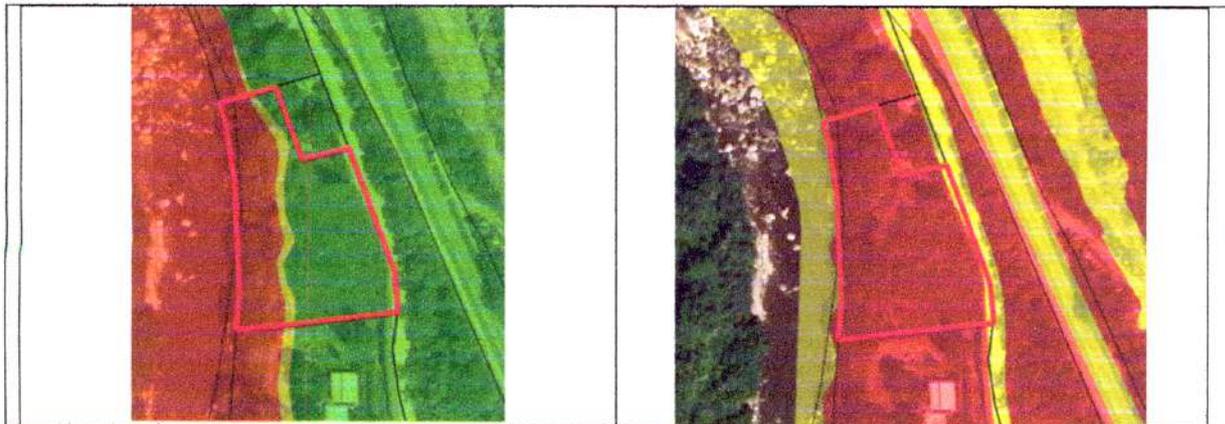


CURADURÍA URBANA 1

César Augusto Aguilera Sierra
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

CONCEPTO DE USO DEL SUELO



FOTOGRAFÍA AÉREA



OBSERVACIONES

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

CESAR AUGUSTO AGUILERA SIERRA
CURADOR URBANO 1 DE FUSAGASUGÁ

V.B.

PAULA VANESSA GIL CUENCA
TECNICA ADMINISTRATIVA

1



PROYECTO DE CONCESIÓN

CONTRATO No.:

PRECIO No.

ABSC. INICIAL
ABSC. FINAL

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA - BOGOTÁ - GIRARDOT

APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016

TCBG-3-046

VER ANEXO ABCISAS
VER ANEXO ABCISAS

UNIDAD FUNCIONAL

SECTOR O TRAMO

MARGEN
LONGITUD EFECTIVA

3

TUNEL COSTADO BOGOTÁ - JAIBANÁ

Itc.Dar
93,74

CÓDIGO

VERSIÓN

FECHA

001

18/02/2015

GCSF-F-185

SISTEMA INTEGRADO DE G

GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

FICHA PREDIAL

3

001

18/02/2015

GCSF-F-185

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

MARIA LUGIA GOMEZ DE BAZURDO

CEDULA

DIRECCION / EMAIL

DIRECCION DEL PREDIO

28.866.131

SIN INFORMACION

EL ARROYITO LT 18

MATRICULA INMOBILIARIA

157-35120

CEDULA CATASTRAL

25295000100000000100170000000000

VEREDA/BARRIO:

EL TRIUNFO

MUNICIPIO:

FUSAGASUGA

DPTO:

CUNDINAMARCA

Predio requerido para:

CONSTRUCCION

TOPOGRAFIA

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

8-25% Ondulada

FORESTAL

RURAL

LINDEROS

NORTE

SUR

ORIENTE

OCCIDENTE

LONGITUD

COUNDANTES

VER ANEXO LINDEROS

VER ANEXO LINDEROS

VER ANEXO LINDEROS

VER ANEXO LINDEROS

CANTIDAD

UNID

0

m²

TOTAL AREA CONSTRUIDA

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

ITEM

N/A

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

ITEM

N/A

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

ITEM

N/A

FECHA DE ELABORACIÓN:

30/11/2023

Elaboró:

JOAN ANDRES ALVARADO ORDÓÑEZ

M.P. 25222-339424 CND

Revisó y Aprobó:

30/11/2023

Elaboró:

JOAN ANDRES ALVARADO ORDÓÑEZ

M.P. 25222-339424 CND

Revisó y Aprobó:

30/11/2023

Elaboró:

JOAN ANDRES ALVARADO ORDÓÑEZ

M.P. 25222-339424 CND

Revisó y Aprobó:

30/11/2023

Elaboró:

JOAN ANDRES ALVARADO ORDÓÑEZ

M.P. 25222-339424 CND

Revisó y Aprobó:

30/11/2023

Elaboró:

JOAN ANDRES ALVARADO ORDÓÑEZ

M.P. 25222-339424 CND

Revisó y Aprobó:

30/11/2023

Elaboró:

JOAN ANDRES ALVARADO ORDÓÑEZ

M.P. 25222-339424 CND

Revisó y Aprobó:

30/11/2023

AREA TOTAL TERRENO

3308,00 m²

AREA REQUERIDA

316,92 m²

AREA REMANENTE

0,00 m²

AREA SOBRANTE

2991,08 m²

AREA TOTAL REQUERIDA

316,92 m²

OBSERVACIONES:

- 1) El área total del predio objeto de estudio se toma de la Escritura Pública No. 964 del 28 de Julio de 1972 de la Notaría Primera del círculo de Fusagasugá.
- 2) La dirección del predio se toma del certificado catastral expedido por el gestor catastral multipropósito del municipio de Fusagasugá.
- 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 EL TRIUNFO del municipio de FUSAGASUGA (CUNDINAMARCA).
- 4) La cobertura del área requerida 1 (110,94m²) como del área requerida 2 (205,98m²) corresponde a Vegetación Nativa, es decir a 316,92 m² en total.
- 5) En el área requerida del predio EL ARROYITO LT 18, objeto de la presente ficha predial, no se evidencia ninguna actividad económica para explotación.
- 6) En el predio objeto de estudio se evidencia un cuerpo de agua correspondiente a un drenaje, el cual de conformidad con el Subcapítulo 1, Norma Urbanística Asociada a las Áreas de Conservación y Protección Ambiental - Artículo 60, Norma Urbanística de las Rondas Hídricas Ubicadas en Suelo Urbano, De Expansión y Rural y plano F003-PLANO DE SUELO DE PROTECCIÓN, se determinan dos (2) áreas en Zona de Protección, el área requerida 1 con 97,08 m² y el área requerida 2 con 205,98 m², para un total de 303,06 m² en zona de protección.
- 7) Dentro del área requerida no existen acometidas de servicios públicos que puedan verse afectadas por la ejecución del proyecto.
- 8) Teniendo en cuenta el polígono del Geovisor del gestor catastral multipropósito de Fusagasugá se evidencia que, la forma, tamaño y ubicación espacial, no coincide con la realidad física identificada en campo, por lo que se recomienda a los propietarios solicitar ante la respectiva entidad la actualización en la base geográfica del gestor catastral de su predio al igual que el respectivo folio de matrícula inmobiliaria y nombre de la propietaria.
- 9) El predio posee frente tanto por la vía Bogotá-Girardot como por la carretera que, de Bogotá conduce a Parícutí, por tanto para el proyecto Ampliación Tercer Carril Bogotá-Girardot el requerimiento se encuentra sobre ambos costados de la vía, sobre la cual se calcula la longitud efectiva respectivamente.
- 10) Se determina la ubicación del predio, teniendo en cuenta las cercas existentes en campo y la ubicación descrita en la escritura pública, aclarando que, las longitudes relacionadas en la misma son en cuerpo cierto, por tanto no se toman como exactas y tienen una discrepancia con las longitudes físicas del predio.
- 11) Se verifica y se conserva parte del registro fotográfico del anterior insumo elaborado (30/09/2022) dado que este refleja las condiciones del área requerida 1 y se complementa con las fotografías correspondientes al área requerida 2 y el drenaje identificado en el área de estudio. Por lo tanto se actualiza la fecha del Registro Fotográfico.





PROYECTO

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

FICHA PREDIAL

TCBG-3-046

ANEXO FICHA PREDIAL: INFORME DE CONFRONTACIÓN DE AREAS

REPORTE DIFERENCIA DE ÁREAS Y LINDEROS	
ÁREA REPORTADA EN EL CERTIFICADO CATASTRAL	ÁREA REGISTRADA EN EL TÍTULO DEL PREDIO
3.570,00 m ²	3.308,00 m ²
ELABORÓ	
 JOAN ANDRES ALVARADO ORDOÑEZ M.P. 25222-339424 CND	
FECHA DE ELABORACIÓN: 30/11/2023	
CONCEPTO TÉCNICO	
<p>Según la tradición a 20 años y para efectos de elaboración del presente insumo se toma como área total del predio, la especificada en la Escritura Pública Número 964 del 28 de Julio de 1972 de la Notaría primera del círculo de Fusagasugá, para lo cual, se obtiene un área total de 3308m².</p> <p>El folio de matrícula inmobiliaria 157-35120 no especifica área registral.</p> <p>De acuerdo a lo consignado en el certificado catastral del predio, el área del inmueble es de 3570 m².</p> <p>La diferencia de áreas entre la Escritura Pública Número 964 del 28 de Julio de 1972 de la Notaría primera del círculo de Fusagasugá y el certificado catastral es de 262 m².</p> <p>Teniendo en cuenta la diferencia existente entre las áreas de terreno señaladas en los títulos traslaticios del predio, en donde, el área total de terreno indicada por la tradición jurídica es de 3308 m² y el área según Certificado Catastral es de 3570 y teniendo en cuenta que, el requerimiento por parte del proyecto "Ampliación Tercer Carril Doble Calzada Bogotá - Girardot" es parcial, se recomienda solicitar ante la Entidad Pública correspondiente, efectuar la respectiva actualización de cabida y linderos.</p>	



PROYECTO

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA
BOGOTÁ - GIRARDOT

FICHA PREDIAL

TCBG-3-046

ANEXO FICHA PREDIAL: ABSGISAS

Eje de Abscisado	Abscisa Inicial	Abscisa Final	Longitud Efectiva
Área Requerida 1 Eje Principal / Margen Derecha	K001+420,30	K001+488,97	68,67
Área Requerida 2 Eje Principal Acceso Pandi / Margen Izquierda	K000+336,06	K000+360,63	24,57
Longitud Efectiva Total			93,24

ELABORÓ

JOAN ANDRES ALVARADO ORDOÑEZ
M.P 25222-339424 CND

OBSERVACIONES

FECHA DE ELABORACIÓN:

30/11/2023



PROYECTO

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA
BOGOTÁ - GIRARDOT

FICHA PREDIAL

TCBG-3-046

ANEXO FICHA PREDIAL: ÁREAS Y LINDEROS

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 1

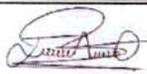
ÁREA REQUERIDA 1 110,94 m ² ABSCISA INICIAL K001+420,30 D ABSCISA FINAL K001+488,97 D	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
	NORTE:	INVERSIONES PINZBU LTDA EN LIQUIDACIÓN (MJ 1-2)	
ORIENTE:	VIA BOGOTÁ - GIRARDOT (MJ 2-3)		70,05 m
SUR:	INVERSIONES PINZBU LTDA EN LIQUIDACIÓN - LINDERO PUNTUAL (MJ 3)		0,00 m
OCCIDENTE:	MARIA LIGIA GOMEZ DE BAZURDO (MJ 3-1)		87,79 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 2

ÁREA REQUERIDA 2 205,98 m ² ABSCISA INICIAL K000+336,06 I ABSCISA FINAL K000+360,63 I	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
	NORTE:	INVERSIONES PINZBU LTDA EN LIQUIDACIÓN (Mj 9-10)	
ORIENTE:	MARIA LIGIA GOMEZ DE BAZURDO (MJ 10-12)		31,59 m
SUR:	MARIA LIGIA GOMEZ DE BAZURDO - LINDERO PUNTUAL (MJ 12)		0,00 m
OCCIDENTE:	ENTRADA A PANDI (MJ 12-9)		23,90 m

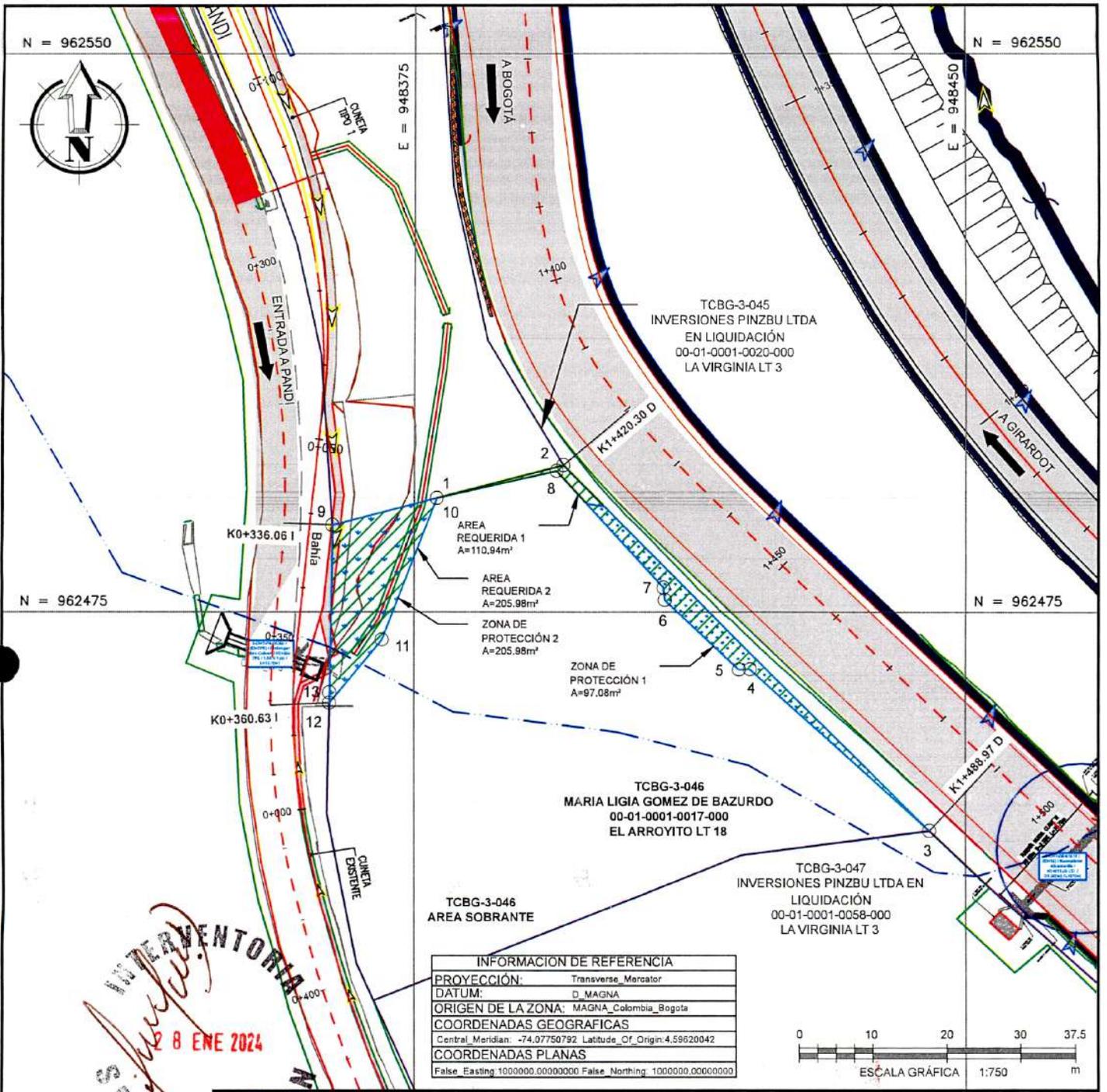
ELABORÓ

OBSERVACIONES


JOAN ANDRES ALVARADO ORDOÑEZ
M.P 25222-339424 CND

FECHA DE ELABORACIÓN:

30/11/2023



INTERVENTORIA
8 ENE 2024
INGENIERIA

INFORMACION DE REFERENCIA	
PROYECCION:	Transverse_Mercator
DATUM:	D_MAGNA
ORIGEN DE LA ZONA:	MAGNA_Colombia_Bogota
COORDENADAS GEOGRAFICAS	
Central_Meridian:	-74.07750792 Latitude_Or_Origin: 4.59620042
COORDENADAS PLANAS	
False_Easting:	1000000.00000000 False_Northing: 1000000.00000000



		PLANO PREDIAL			
		GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE			
CÓDIGO	GCSP-F-307	VERSIÓN	001	FECHA	09/08/2022
AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDO		REVISÓ: OSCAR FABIAN BAUTISTA CRTZ ING. CIVIL Y ELECTR. Y GEODESIA N.P. 2022-10849 CND	CONVENCIONES		
APROBÓ: CAMILO ANDRÉS CASTILLO DIAZ ING. CIVIL Y ELECTR. Y GEODESIA N.P. 2022-10818 CND		BORDE VIA PROYECTADA: [Symbol] EJE VIA PROYECTADA: [Symbol] LINEA DE COMPRA: [Symbol] CHARLAN DE LLENO: [Symbol] CHARLAN DE CORTE: [Symbol] EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA: [Symbol] BORDE CICLO RUTA PROYECTADA: [Symbol] CAMINO O SENDERO: [Symbol] VIA EXISTENTE: [Symbol]			
ELABORÓ: JOAN ANDRÉS ALVARADO ORDOÑEZ ING. CIVIL Y ELECTR. Y GEODESIA N.P. 2022-10841 CND		PROPIETARIO: MARIA LIGIA GOMEZ DE BAZURDO			
DIBUJÓ: JOAN ANDRÉS ALVARADO ORDOÑEZ ING. CIVIL Y ELECTR. Y GEODESIA N.P. 2022-10841 CND		UNIDAD FUNCIONAL: 3 PLANO: 1 de 2			
CONVERSIONES ESPECIFICAS ZONA DE PROTECCIÓN: [Symbol] SERVIDUMBRE: [Symbol]		CUADRO DE AREAS (m²) AREA REQUERIDA: 316.92 m² AREA TOTAL: 3308.00 m² AREA CONST.: 0.00 m² AREA SOBR.: 2991.08 m² AREA REMAN.: 0.00 m²		FECHA ELAB.: 30/11/2023 ESCALA: 1:750	
		NUMERO PREDIAL NACIONAL: 252900001000000010017000000000		FICHA PREDIAL: TCBG-3-046	

CUADRO DE COORDENADAS			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	962490.35	948378.05	17.80
2	962494.77	948395.29	
3	962445.53	948445.12	70.05
4	962467.33	948420.81	32.65
5	962467.29	948419.32	1.49
6	962476.66	948409.16	13.82
7	962478.33	948408.97	1.67
8	962494.00	948394.39	21.40
1	962490.35	948378.05	16.74
AREA REQUERIDA (m2):			110.94

CUADRO DE COORDENADAS			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
9	962486.70	948363.79	14.72
10	962490.35	948378.05	
11	962471.34	948370.57	20.43
12	962462.80	948363.39	11.16
13	962464.21	948363.42	1.40
9	962486.70	948363.79	22.50
AREA REQUERIDA (m2):			205.98



INFORMACION DE REFERENCIA	
PROYECCIÓN:	Transversa_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

ANI		PLANO PREDIAL			
Agencia Nacional de Infraestructura		GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE			
CÓDIGO	GCSP-F-307	VERSIÓN	001	FECHA	09/08/2022
AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT		REVISÓ: OSCAR FABIAN BAUTISTA ORTIZ ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 3333333333	CONVENIONES		
APROBÓ: CAMILO ANDRES CASTILLO DIAZ ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 3333333333		<ul style="list-style-type: none"> 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 			
ELABORÓ: JOAN ANDRES ALVARADO ORDOÑEZ ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 3333333333 DISEÑO: JOAN ANDRES ALVARADO ORDOÑEZ ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 3333333333		PROPIETARIO: MARIA LIGIA GOMEZ DE BAZURDO			
CONVENSIONES ESPECIFICAS ZONA DE PROTECCIÓN SERVIDUMBRE		CUADRO DE AREAS (m ²) AREA REQUERIDA: 316.92 m ² AREA TOTAL: 3308.00 m ² AREA CONST: 0.00 m ² AREA SOBR: 2991.08 m ² AREA REMAN: 0.00 m ²		FECHA ELAB.: 30/11/2023 ESCALA: N/A UNIDAD FUNCIONAL: 3 PLANO: 2 de 2	
		NUMERO PREDIAL NACIONAL: 252900001000000010017000000000 FICHA PREDIAL: TCBG-3-046			



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000069431

Bogotá D.C., 26 diciembre 2023

Señores

CONSORCIO SEG-INCOPLAN

Atn. Dr. CARLOS ARTURO CONTRERAS DURAN

Director de Interventoría

Calle 71 No. 11 - 71

Bogotá D.C

REFERENCIA: Ampliación al Tercer Carril de la Doble Calzada Bogotá - Girardot.

ASUNTO: No pronunciamiento de Insumos Prediales - Entregas noviembre 1,2,3 y 4.

Respetado señor,

Teniendo en cuenta que mediante oficio N° 202350000060211, 20235000006127, 202350000063801 y 202350000065261, emitido por este concesionario, donde se enviaron para su revisión y aprobación expedientes prediales distribuidos de la siguiente manera:

- Entrega 1 noviembre (oficio N° 202350000060211): 6 Expedientes prediales y 7 Conceptos de desafectación.
- Entrega 2 noviembre (oficio N° 202350000061271): 2 Expedientes prediales.
- Entrega 3 noviembre (oficio N° 202350000063801): 9 Expedientes prediales y 4 Conceptos de desafectación.
- Entrega 4 noviembre (oficio N° 202350000065261): 20 expedientes prediales.



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000069431

Los cuales consta de insumos técnico (ficha predial, plano predial, conceptos técnicos y anexos), jurídico (Estudio de títulos y anexos) y social (Fichas sociales y anexos) como se indica en nuestra obligación contractual descrita en el literal (h) del numeral 8.1 obligaciones general del Concesionario del capítulo III obligaciones de la gestión predial del Apéndice Técnico 7 del Contrato de Concesión, radicados en la interventoría Consorcio SEG-INCOPLAN, en las siguientes fechas:

- Entrega 1 noviembre (oficio N° 202350000060211) radicado el 20 de noviembre de 2023
- Entrega 2 noviembre (oficio N° 202350000061271) radicado el 20 de noviembre de 2023
- Entrega 3 noviembre (oficio N° 202350000063801) radicado el 27 de noviembre de 2023
- Entrega 4 noviembre (oficio N° 202350000065261) radicado el 04 de diciembre de 2023

A la fecha, han transcurrido más de diez (10) Días Hábiles a partir de la radicación donde este concesionario no ha recibido pronunciamiento alguno por parte de la interventoría acerca de los insumos prediales de los predios que se relacionan en dicha entrega.

- Entrega 1 noviembre (oficio N° 202350000060211)

Insumos

No	PREDIO	U F	TIPO DE INTERVENCIÓN	PASTIVO PREDIAL PENDIENTE VERIFICACIÓN POR ANI E INTERVENTORÍA	REPROCES O SI/NO	ESTADO FICHA SOCIAL	OBSERVACIONES
1	TCBG-4-139	4	GLORIETA	NO	NO	ENTREGADA	Predio Nuevo



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000069431

2	TCBG-6-1122	6	CONSTRUCCION	NO	NO	ENTREGADA	* Predio Nuevo
3	TCBG-6-917A	6	TERCER CARRIL	NO	NO	ENTREGADA	* Predio Nuevo
4	TCBG-6-927-3	6	TERCER CARRIL	NO	NO	ENTREGADA	* Predio Nuevo
5	TCBG-6-928	6	TERCER CARRIL	NO	NO	ENTREGADA	* Predio Nuevo
6	TCBG-6-935A	6	CONSTRUCCIÓN	NO	NO	ENTREGADA	* Predio Nuevo

Conceptos de desafectación

No	PREDIO	U F	OBSERVACIONES
1	TCBG-1-181-1	1	Se remite concepto de desafectación del predio para revisión y aprobación de la interventoría
2	TCBG-5-054	5	Se remite concepto de desafectación del predio para revisión y aprobación de la interventoría
3	TCBG-6-006	6	Se remite concepto de desafectación del predio para revisión y aprobación de la interventoría
4	TCBG-6-425	6	Se remite concepto de desafectación del predio para revisión y aprobación de la interventoría
5	TCBG-6-711	6	Se remite concepto de desafectación del predio para revisión y aprobación de la interventoría
6	TCBG-5-117	5	Se remite concepto de desafectación del predio para revisión y aprobación de la interventoría
7	TCBG-5-277	5	Se remite concepto de desafectación del predio para revisión y aprobación de la interventoría



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000069431

- Entrega 2 noviembre (oficio N° 202350000061271):

Insumos

No.	PREDIO	UF	TIPO DE INTERVENCIÓN	PASIVO PREDIAL PENDIENTE VERIFICACIÓN POR ANI E INTERVENTORÍA	REPROCESO SI/NO	ESTADO FICHA SOCIAL	OBSERVACIONES
1	TCBG-5-282	5	ESTABILIZACION DE TALUD	NO	SI	ENTREGADA	*Reproceso por ajuste al Esquema de Ordenamiento Territorial.
2	TCBG-5-063	5	ESTABILIZACION DE TALUD	NO	SI	ENTREGADA	*Reproceso por ajuste al Esquema de Ordenamiento Territorial. *Ajuste en la alinderación del predio *Ajuste al Inventario Predial

- Entrega 3 noviembre (oficio N° 202350000063801): 9 Expedientes prediales y 4 Conceptos de desafectación.

Insumos



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000069431

No.	PREDIO	UF	TIPO DE INTERVENCIÓN	PASIVO PREDIAL PENDIENTE VERIFICACIÓN POR ANI E INTERVENTORÍA	REPROCESO SI/NO	ESTADO FICHA SOCIAL	OBSERVACIONES
1	TCBG-3-045	3	CONSTRUCCIÓN	NO	SI	ENTREGA	*Reproceso por ajuste al Esquema de Ordenamiento Territorial. *Ajuste en la alinderación del predio *Ajuste al Inventario Predial
2	TCBG-5-119	5	TERCER CARRIL	NO	SI	ENTREGA	*Reproceso por ajuste al Esquema de Ordenamiento Territorial.
3	TCBG-5-133	5	TERCER CARRIL	NO	SI	EN ELABORACIÓN	*Reproceso por ajuste al Esquema de Ordenamiento Territorial. *Ajuste al Inventario Predial
4	TCBG-5-280	5	ESTABILIZACION DE TALUD	NO	SI	ENTREGA	*Reproceso por ajuste al Esquema de Ordenamiento Territorial. *Ajuste al Inventario Predial
5	TCBG-6-622	6	PUENTE PEATONAL	NO	SI	EN ELABORACION	* Ajuste de lindero frontal
6	TCBG-7-210A	7	ESTABILIZACION DE TALUD	NO	SI	EN ELABORACIÓN	
7	TCBG-7-224	7	TERCER CARRIL	NO	SI	EN ELABORACIÓN	* Ajuste por cambio de propietarios por Sucesión





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000069431

No.	PREDIO	UF	TIPO DE INTERVENCIÓN	PASIVO PREDIAL PENDIENTE VERIFICACIÓN POR ANI E INTERVENTORÍA	REPROCESO SI/NO	ESTADO FICHA SOCIAL	OBSERVACIONES
8	TCBG-6-1127	6	TERCER CARRIL	NO	NO	ENTREGADA	* Elaboración como nuevo por desenglobe
9	TCBG-7-245	7	TERCER CARRIL	NO	SI	ENTREGADA	* Ajuste de linderos

Conceptos de desafectación

No.	PREDIO	UF	OBSERVACIONES
1	TCBG-2-045	2	Se remite concepto de desafectación del predio para revisión y aprobación de la interventoría
2	TCBG-4-122	4	Se remite concepto de desafectación del predio para revisión y aprobación de la interventoría
3	TCBG-6-356	6	Se remite concepto de desafectación del predio para revisión y aprobación de la interventoría
4	TCBG-6-794	6	Se remite concepto de desafectación del predio para revisión y aprobación de la interventoría

- Entrega 4 noviembre (oficio N° 202350000065261): 20 expedientes prediales.

Insumos

No.	PREDIO	UF	TIPO DE INTERVENCIÓN	PASIVO PREDIAL PENDIENTE VERIFICACIÓN POR ANI E INTERVENTORÍA	REPROCESO SI/NO	ESTADO FICHA SOCIAL	OBSERVACIONES
1	TCBG-3-046	3	CONSTRUCCIÓN	NO	SI	ENTREGADA	* Reproceso por Ajuste a la Línea de Compra * Reproceso por Ajuste



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000069431

No.	PREDIO	UF	TIPO DE INTERVENCIÓN	PASIVO PREDIAL PENDIENTE VERIFICACIÓN POR ANZ E INTERVENTORIA	REPROCESO SI/NO	ESTADO FICHA SOCIAL	OBSERVACIONES
							al Plan de Ordenamiento Territorial - POT
2	TCBG-3-062A	3	TERCER CARRIL	NO	SI	ENTREGADA	*Reproceso por Ajuste a la Línea de Compra *Reproceso por Ajuste al Plan de Ordenamiento Territorial - POT
3	TCBG-3-132	3	TERCER CARRIL	NO	SI	ENTREGADA	*Reproceso por Ajuste al Plan de Ordenamiento Territorial - POT * Actualización del Inventario Predial
4	TCBG-3-495	3	TERCER CARRIL	NO	SI	ENTREGADA	* Reproceso por Ajuste al Plan de Ordenamiento Territorial POT
5	TCBG-5-003	5	TERCER CARRIL	NO	SI	EN ELABORACIÓN - U.S	* Cambio en la línea de compra *Reproceso por ajuste al Esquema de Ordenamiento Territorial. *Ajuste al Inventario Predial
6	TCBG-5-020	5	TERCER CARRIL	NO	SI	ENTREGADA	*Reproceso por ajuste al Esquema de Ordenamiento Territorial. *Ajuste al Inventario Predial



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000069431

No.	PREDIO	UF	TIPO DE INTERVENCIÓN	PASIVO PREDIAL PENDIENTE VERIFICACIÓN POR ANI E INTERVENTORÍA	REPROCESO SI/NO	ESTADO FICHA SOCIAL	OBSERVACIONES
7	TCBG-5-047	5	CONSTRUCCIÓN	NO	SI	EN ELABORACIÓN - U.S	*Reproceso por ajuste al Esquema de Ordenamiento Territorial. *Ajuste al Inventario Predial
8	TCBG-5-067	5	TERCER CARRIL	NO	SI	ENTREGADA	* Cambio en la línea de compra *Reproceso por ajuste al Esquema de Ordenamiento Territorial.
9	TCBG-5-135	5	ESTABILIZACION DE TALUD	NO	SI	ENTREGADA	* Cambio en la línea de compra *Reproceso por ajuste al Esquema de Ordenamiento Territorial. *Ajuste al Inventario Predial
10	TCBG-5-281	5	ESTABILIZACION DE TALUD	NO	SI	ENTREGADA	* Cambio en la línea de compra *Reproceso por ajuste al Esquema de Ordenamiento Territorial. *Ajuste al Inventario Predial
11	TCBG-5-255	5	CONSTRUCCION	NO	SI	ENTREGADA	*Reproceso por Ajuste al Plan de Ordenamiento Territorial - POT



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000069431

No.	PREDIO	UF	TIPO DE INTERVENCIÓN	PASTO PREDIAL PENDIENTE VERIFICACIÓN POR ANI E INTERVENTORÍA	REPROCESO SI/NO	ESTADO FICHA SOCIAL	OBSERVACIONES
12	TCBG-6-1066	6	TERCER CARRIL	NO	NO	ENTREGADA	* Predio Nuevo
13	TCBG-6-1114	6	CONSTRUCCIÓN	NO	NO	ENTREGADA	* Predio Nuevo
14	TCBG-6-1124	6	CONSTRUCCIÓN	NO	NO	ENTREGADA	* Predio Nuevo
15	TCBG-7-002	7	TERCER CARRIL	NO	SI	ENTREGADA	* Reproceso por compra total y ajuste de linderos
16	TCBG-6-1120	6	TERCER CARRIL	NO	NO	EN ELABORACIÓN - U.S	* Predio Nuevo
17	TCBG-6-1121	6	TERCER CARRIL	NO	NO	EN ELABORACIÓN - U.S	* Predio Nuevo
18	TCBG-5-073	5	TERCER CARRIL	NO	SI	EN ELABORACIÓN - U.S	* Reproceso por cambio de POT Fusagasugá
19	TCBG-5-113A	5	TERCER CARRIL	NO	SI	EN ELABORACIÓN - U.S	* Reproceso por cambio de POT Fusagasugá e inclusión de construcción
20	TCBG-6-664-3	6	TERCER CARRIL	NO	SI	EN ELABORACIÓN - U.S	* Reproceso por compra total y ajuste de linderos



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000069431

Teniendo en cuenta lo anterior y en marco de lo dispuesto en el apéndice técnico 7, en Capítulo IV numeral 8.3 literal (d) del contrato de Concesión, donde se señala: " (d) Las fichas prediales elaboradas por el Concesionario, serán aprobadas por el Interventor, quien tendrá un plazo máximo de diez (10) Días Hábiles para pronunciarse". Este concesionario entenderá por aprobados los insumos prediales radicados y relacionados anteriormente.

Atentamente.


DIEGO ARROYO BAPTISTE
Representante Legal Suplente

Anexo: CD con los documentos complementarios
Copia: Consorcio Ruta 40 - Alexandra Rivas- Directora Predial
Elaboró: **Ruta 40**
Revisó: **EM**
[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-3-046

CLASE DE INMUEBLE: RURAL - LOTE DE TERRENO

DIRECCIÓN: EL ARROYITO LT 18

VEREDA: EL TRIUNFO

MUNICIPIO: FUSAGASUGÁ

DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

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

BOGOTÁ D.C., JUNIO 28 DE 2024



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

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



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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-3-046

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



1. INFORMACIÓN GENERAL

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

1.2. TIPO DE INMUEBLE: Lote de terreno.

1.3. TIPO DE AVALÚO: Avalúo comercial corporativo.

1.4. DEPARTAMENTO: Cundinamarca.

1.5. MUNICIPIO: Fusagasugá.

1.6. VEREDA / BARRIO: El Triunfo.

1.7. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: El Arroyito Lt 18.

1.8. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:

- Área requerida 1: Abscisa inicial K001+420,30D y abscisa final K001+488,97D.
- Área requerida 2: Abscisa inicial K000+336,06l y abscisa final K000+360,63l.

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

1.10. USO POR NORMA: De acuerdo con el concepto de uso del suelo expedido por la Curaduría Urbana Número 1 del municipio de Fusagasugá – Cundinamarca, el predio se encuentra en suelo rural y el uso por norma es de ÁREAS DE IMPORTANCIA AMBIENTAL POMCA Y ÁREAS AGROPECUARIAS TRADICIONALES.

4

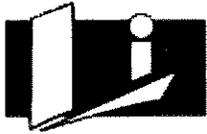
1.11. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula. Catastral actual	25-290-00-01-00-00-0001-0017-0-00-00-0000
Área de terreno	0 Ha 3.570,00 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	0,00 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2024	\$ 3.954.000

Fuente: Certificado Catastral.

1.12. FECHA DE VISITA AL PREDIO: 15 de diciembre de 2023.

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



2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Ficha Predial del predio TCBG-3-046.
- Certificado Uso del Suelo expedido por la Curaduría Urbana 1 del municipio de Fusagasugá el 24 de noviembre de 2023.
- Estudio de Títulos del predio TCBG-3-046.
- Certificado Catastral, vigencia año 2024
- Títulos de Adquisición.
- Folio de matrícula inmobiliaria 157-35120 de la de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

Propietarios	Documento	Capacidad para contratar
MARIA LIGIA GOMEZ DE BAZURDO	C.C. 28.886.131	Nula

Observación No (1): Se evidencia que la titular del derecho de dominio del predio objeto de estudio, la señora MARIA LIGIA GOMEZ DE BAZURDO, quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía No. 28.886.131, se encuentra fallecida como lo acredita el Registro Civil de defunción con indicativo serial No. 9043656 de fecha 22 de marzo de 2016, expedido por la Registraduría Nacional del Estado Civil, por consiguiente, su capacidad legal para contratar es Nula.

5

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Escritura Publica No. 964 del 28 de julio de 1972, otorgada en la Notaria 1ª de Fusagasugá.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 157-35120 de la de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 157-35120 de 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:

- **Anotación 009:** Oferta de compra en bien rural área requerida 106,62 m2 "proyecto ampliación tercer carril doble calzada Bogotá - Girardot" oferta 202350000036731 (oferta de compra en bien rural) personas que intervienen en el acto (x-titular de derecho real de dominio-titular de dominio incompleto) de: agencia nacional de infraestructura – ANI a Gómez de Bazurdo María Ligia cc 28886131.

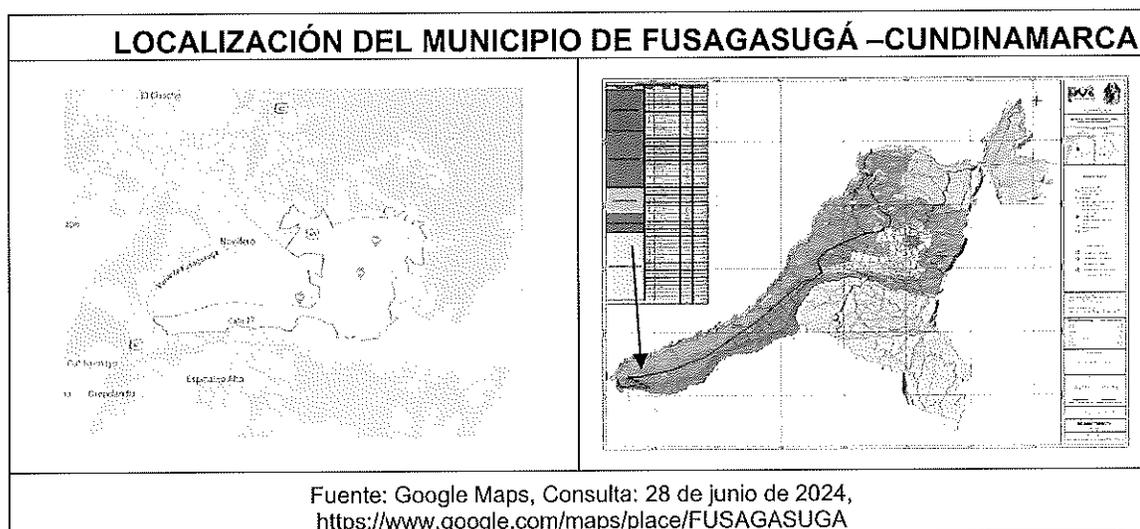
Fuente: Estudio de Títulos TCBG-3-046 y Consulta Ventanilla Única de Registro (VUR) 157-35120

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



4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

- 4.1. **DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** La vereda El Triunfo, en donde se ubica el predio objeto de avalúo se encuentra al sur oeste del perímetro urbano del municipio de Fusagasugá, y delimita de la siguiente manera: al norte con las veredas El Mango y Piedra ancha del municipio de Tibacuy; al oriente con la vereda La Puerta del municipio de Fusagasugá; al sur con la vereda San Roque del municipio de Arbeláez; al occidente con la vereda Boquerón del municipio de Icononzo ¹.

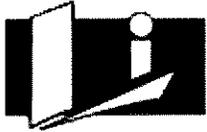


6

- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente el sector depende principalmente del comercio localizado a lo largo del corredor de servicios y de actividades agropecuarias.
- 4.3. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía Ondulada (8 – 25%)
- 4.4. **CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico Templado húmedo. La altura promedio es de 1726 msnm, y la temperatura media anual es de 20° C y su precipitación media anual es de 1254 milímetros. ²

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

2 Ibíd.



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

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN	VALOR POTENCIAL
MWSg	Cálido Seco	Rocas sedimentarias arenosas y limoarcillosas	Lithic Ustorthents, Humic Dystrustepts	Superficiales y moderadamente profundos, con buen drenaje y de fertilidad media.	Muy baja	23/30

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

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

7

4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al occidente del municipio, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, se puede acceder en servicio particular, publico individual (taxi) y público colectivo (rutas intermunicipales), a cualquier hora prestados desde el centro del municipio.

5. **REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

NORMA URBANÍSTICA APLICADA: De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Fusagasugá – Cundinamarca, aprobado mediante Acuerdo 100 -02.01-10 de 2023 y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la Curaduría Urbana Número 1 del municipio de Fusagasugá – Cundinamarca; adicional al evidenciar el cruce cartográfico la franja requerida se encuentra dentro del uso normativo de:

ÁREAS DE IMPORTANCIA AMBIENTAL POMCA

Uso principal: Forestal, protector con especies nativas. Mantenimiento de la vegetación natural. Existente y conservación de las coberturas forestales.

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.



Uso compatible: Agroforestería, silvoagricultura, silvicultura. Investigación de la biodiversidad y sus servicios ecosistémicos. Recreación pasiva o contemplativa. Infraestructura para Educación ambiental. Sistema de Alerta temprana.

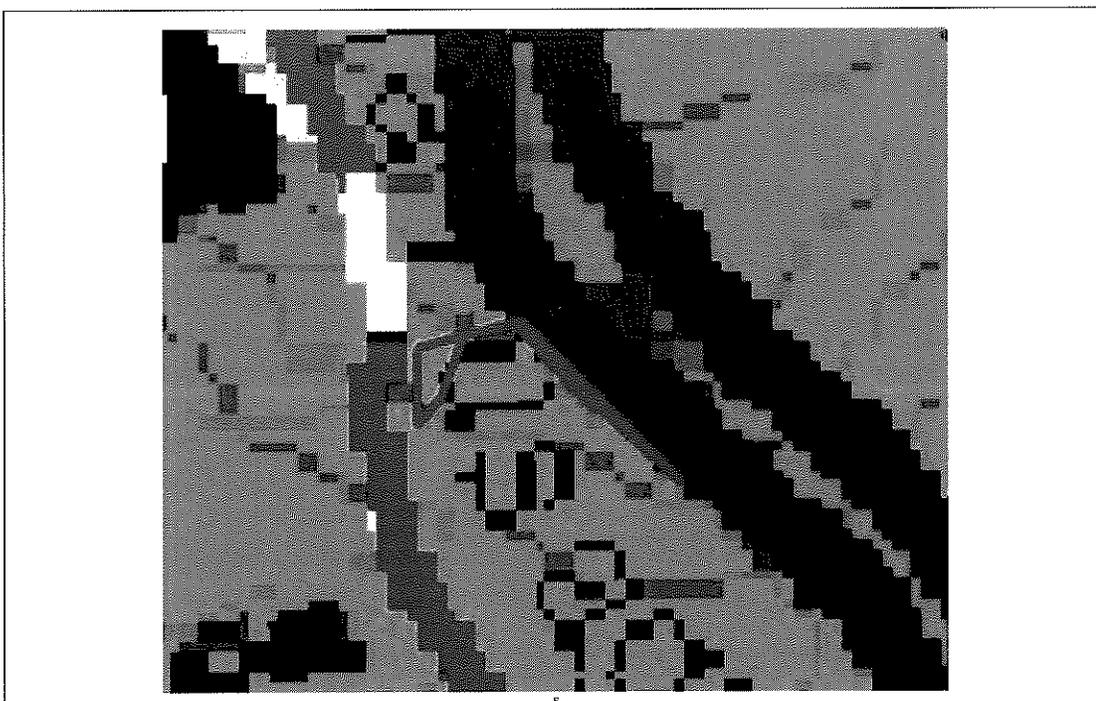
Uso condicionado y/o restringido: Ecoturismo y agroturismo. Siembra directa. Etnoturismo y agroturismo. Siembra directa. Siembra en contorno o en curvas de nivel implementando prácticas de protección y/o recuperación del suelo como labranza mínima. Aprovechamiento de productos forestales no maderables. Captación de aguas. Infraestructura requerida par actividades de monitoreo hidrometereológico, ambiental (calidad de agua, suelo, aire). Infraestructura para servicios públicos (exceptuando infraestructuras asociadas a la gestión integral de residuos sólidos)

Uso prohibido: Ecoturismo, etnoturismo y agroturismo. Siembra directa, siembras de contorno o en curvas de nivel implementando prácticas de protección y/o recuperación del suelo como labranza mínima. Aprovechamiento de productos forestales no maderables. Captación de agua.

Además, presenta afectación baja, media y alta en fenómenos por remoción masa, avenidas torrenciales e inundación y una amenaza alta por incendios forestales. Adicional según la ficha predial presenta un área de 303,06 m2 correspondiente a ZONA DE PROTECCION por concepto de ronda hídrica.

8

Fuente: Anexo 15.2 – Certificación uso del suelo





Áreas de uso sostenible		312,87
Áreas complementarias para la conservación POMCA		260,10
Áreas de restauración ecológica POMCA		2816,63

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

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN: Se trata de un predio ubicado a 18,02 km aproximadamente del perímetro urbano del municipio de Fusagasugá-Cundinamarca , el predio posee frente tanto por la vía Bogotá-Girardot como por la carretera que, de Boquerón conduce a Pandi, por tanto para el proyecto Ampliación Tercer Carril Bogotá-Girardot el requerimiento se encuentra sobre ambos costados de la vía, sobre la cual se calcula la longitud efectiva respectivamente.



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

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	3.308,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	316,92 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²



ÁREA SOBRANTE:	2.991,08 m ² ✓
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	316,92 m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-3-046.

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

Área requerida 1: 110,94 m²
Abscisa inicial: K001+420,30 D
Abscisa final: K001+488,97 D

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	17,80 m	INVERSIONES PINZBU LTDA. - EN LIQUIDACION (Mj 1- 2)
ORIENTE	70,05 m	VIA BOGOTÁ - GIRARDOT (MJ 2-3)
SUR	00,00 m	INVERSIONES PINZBU LTDA. - EN LIQUIDACION - LINDERO PUNTUAL (Mj 3)
OCCIDENTE	87,79 m	MARIA LIGIA GOMEZ DE BAZURDO (Mj 3 - 1)

Área requerida 2: 205,98 m²
Abscisa inicial: K000+336,06 I
Abscisa final: K000+360,63 I

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	14,72 m	INVERSIONES PINZBU LTDA. - EN LIQUIDACION (Mj 9 - 10)
ORIENTE	31,59 m	MARIA LIGIA GOMEZ DE BAZURDO (Mj 10 - 12)
SUR	0.00 m	MARIA LIGIA GOMEZ DE BAZURDO - LINDERO PUNTUAL (MJ 12)
OCCIDENTE	23,90 m	VIA ENTRADA PANDI (Mj 12 - 9) ✓

Fuente: Ficha predial TCBG-3-046

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

6.5. **SERVICIOS PÚBLICOS:** La franja de área requerida no cuenta con acometidas de servicios públicos dentro del área requerida. (ver observaciones de la ficha predial)

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

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área 13,86 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido Seco, con topografía ondulada (8-25%), el uso actual es forestal, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde ÁREAS DE RESTAURACION ECOLOGICA POMCA



Unidad Fisiográfica 2 (U.F.2): Área 303,06 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido Seco, con topografía ondulada (8-25%), el uso actual es forestal, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a ZONA DE PROTECCIÓN por RONDA HÍDRICA.

- 6.7. **ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.8. **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.9. **ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones tipificadas como anexos.
- 6.10. **CULTIVOS ESPECIES:** La franja objeto de adquisición predial al momento de visita presenta los siguientes cultivos y/o especies objeto de avalúo:

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD
Vegetación Nativa	316,92 /	m ²

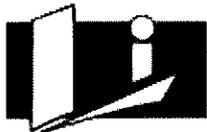
Fuente: Ficha predial TCBG- 3-046.

7. MÉTODO DE AVALÚO

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

MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.

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



8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

Unidad fisiográfica 1 y 2

Para determinar el valor por hectárea de terreno bajo el régimen normativo ÁREAS DE RESTAURACION ECOLOGICA POMCA y ZONA DE PROTECCIÓN POR RONDA HÍDRICA, 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	Subía	Finca	\$ 610.000.000,00	2,560	0,00

Nota: Considerando que la unidad fisiográfica 1 corresponde al uso normativo áreas de restauración ecológica POMCA y la unidad fisiográfica 2 a uso normativo zona de protección por ronda hídrica, las dos normativas tienen como uso principal la protección y conservación, mencionado lo anterior, se realiza la diferenciación por normatividad pero se adopta el mismo estudio de mercado dado su uso, para las unidades fisiográficas correspondientes.

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

Unidad fisiográfica 1 y 2

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

ÍTEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO			CONSTRUCCIONES		CULTIVOS		
								ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	ÁREA (m2)	VALOR/m2	VALOR TOTAL	ÁREA (m2)	VALOR/m2	VALOR TOTAL
1	3002857695	Angel Salinas	Silvania	Santa Rita	Finca	\$ 260.000.000	\$ 239.200.000	1,000	\$ 194.200.000	60,00	\$ 750.000	\$ 45.000.000	\$ -	\$ -	\$ -
2	3045325363	Grupo inmobiliario	Granada	Carrizal	Finca	\$ 1.700.000.000	\$ 1.530.000.000	8,000	\$ 183.250.000	80,00	\$ 800.000	\$ 64.000.000	\$ -	\$ -	\$ -
3	3243521406	Inmobiliaria	Silvania	Subía	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						8.009.000,20	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 y 2

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

13

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

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1 y U.F.2	Hectárea	ha	\$200.092.000

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad fisiográfica 1 y 2

Oferta 1: Finca ubicada en la vereda Santa Rita del municipio de Sylvania, Cundinamarca, con una extensión de terreno de 10.000 metros cuadrados y cuenta con una construcción de 60 m² que consta de 4 habitaciones, sala comedor, cocina y baño, disponibilidad de servicios públicos, área con vegetación nativa para conservación.



PREDIO TCBG-3-046

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

Según la ficha predial presenta un área de 303,06 m2 correspondiente a ZONA DE PROTECCION por concepto de ronda hídrica.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

14

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales ni construcciones anexas.

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales ni construcciones anexas.

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

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

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Vegetación Nativa	316,92	m ²	\$ 2.992

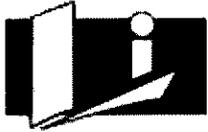
Fuente: Estudio realizado por Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá, 2024.



13. CONSIDERACIONES GENERALES

- El área requerida presenta una ubicación con frente sobre la vía nacional Girardot – Bogotá, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con una calzada en doble sentido y por vía que de Boquerón conduce a Pandi, la cual se encuentra pavimentada en buen estado.
- 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.
- Considerando que la unidad fisiográfica 1 corresponde al uso normativo áreas de restauración ecológica pomca y la unidad fisiográfica 2 a uso normativo zona de protección por ronda hídrica, las dos normativas tienen como uso principal la protección y conservación (según certificado de uso del suelo), mencionado lo anterior, se realiza la diferenciación por normatividad pero se adopta el mismo estudio de mercado dado su uso, para las unidades fisiográficas correspondientes.
- El área requerida presenta un topografía definida como ondulada (8– 25%)
- El predio objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área requerida.
- El predio objeto de avalúo presenta zonas de protección: Área 303,06 m². correspondiente a suelos con unidad climática Cálido Seco, con topografía ondulada (8-25%), el uso actual es forestal cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a ZONA DE PROTECCIÓN POR RONDA HÍDRICA.
- De acuerdo a lo establecido por el Decreto 1170 del 2015, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaramos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.

15



14. RESULTADO DE AVALÚO

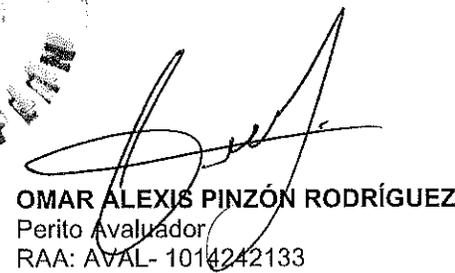
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,001386	\$ 200.092.000	\$ 277.328
TERRENO U.F.2	Ha	0,030306	\$ 200.092.000	\$ 6.063.988
TOTAL TERRENO				\$ 6.341.316
CULTIVOS Y/O ESPECIES				
Vegetación Nativa	m2	316,92	\$ 2.992	\$ 948.225
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 948.225
TOTAL AVALUO				\$ 7.289.541

TOTAL AVALÚO: SIETE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 7.289.541,00).

Bogotá, D.C., 28 de junio de 2024
Cordialmente,

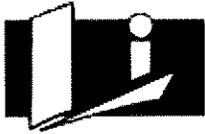



DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
 Representante Legal
 RAA AVAL-17035154


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
 Perito Avaluador
 RAA: AVAL- 1014242133


JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
 Director de comité
 RAA AVAL-80095537





15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO



17

CULTIVOS Y/O ESPECIES
VEGETACION NATIVA





15.2. CERTIFICADO USO DEL SUELO

TCBG-3-046.



CURADURÍA URBANA 1
César Augusto Aguirre Sierra
Curaduría Urbana 1
FUSAGUGÁ - CUNDINAMARCA

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

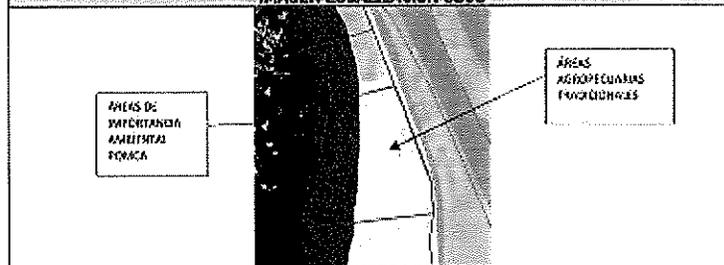
FECHA DE EXPEDICIÓN: 24-NOV-2023
RADICADO: 23101052

CONCEPTO DE USO DEL SUELO
EL PRESENTE CONCEPTO SE EXPIDE SEGÚN EL NÚMERAL 3, ARTÍCULO 2.2.6.1.3.1, DEL DECRETO NACIONAL 1077 DE 2016
ARTÍCULO 2.2.6.1.3.1 DTRAS ACTUACIONES [...] justas 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. En 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 subdivisión, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollan. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos contenidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejercidas."

DATOS DEL PREDIO		DATOS DEL SOLICITANTE	
Código Catastral	01-01-0001-0077-000	Nombre	CONSORCIO RUTA 40
Matrícula Inmobiliaria	157-35120	Documento de Identificación	911019138-1
Vereda	EL TRIUNFO	Referencia Recibo de pago:	42541836003862-34
Dirección	EL ARROYITO		

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 FUSAGUGÁ, CUNDINAMARCA

EL PREDIO SE DIVIDE EN DOS USOS DIFERENTES
IMAGEN LOCALIZACIÓN USOS



1. ÁREAS DE IMPORTANCIA AMBIENTAL POMCA	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO Rural	DESCRIPCIÓN: En la cuenca del Río Sumapaz para la jurisdicción del municipio las Áreas de Importancia Ambiental (AIA) comprenden zonas de humedales, raudales, ríos, cuerpos de agua y las denominadas Otras Áreas de Importancia Ambiental (OIAIA), entre subzonas hidroflúvicas

Carrera 6 No. 7-38 Oficina 20 Centro Comercial Cívico Centro, Segundo 121 Piso 2, Fusagugá
Código Postal 22030396. Correo electrónico: curaduria@curaduria.gov.co



CURADURÍA URBANA 1
César Augusto Aguilera Sierra
Arquitecto Urbanista
• Fotografía - Curaduría •

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

USO PRINCIPAL: Forestal protector con especies nativas. Mantenimiento de la vegetación natural existente y conservación de las coberturas forestales	USO COMPATIBLE: Agroforestería, silvoagricultura, silvicultura. Investigación de la biodiversidad y sus servicios ecosistémicos. Recreación pasiva o contemplativa. Infraestructura para Educación ambiental. Sistemas de Alerta Temprana
USO CONDICIONADO Y/O RESTRINGIDO: Ecoturismo, etnoturismo y agroturismo. Siembra directa, siembras en contorno o en curvas de nivel implementando prácticas de protección y/o recuperación del suelo como labranza mínima. Aprovechamiento de productos forestales no maderables. Captación de aguas. Infraestructura requerida para actividades de monitoreo hidrometeorológico, ambiental (calidad de agua, suelo, aire). Infraestructura para servicios públicos (ocupando infraestructuras asociadas o la Gestión Integral de Residuos Sólidos)	USO PROHIBIDO: Ecoturismo, etnoturismo y agroturismo. Siembra directa, siembras en contorno o en curvas de nivel implementando prácticas de protección y/o recuperación del suelo como labranza mínima. Aprovechamiento de productos forestales no maderables. Captación de a

CONDICIONAMIENTOS

1. La infraestructura de servicios públicos especialmente la captación de agua y el manejo de residuos líquidos quedarán sujetos al permiso de la autoridad ambiental competente, así como la construcción de PIAR o PIAP requeridas.
2. La infraestructura debe asegurar una impermeabilización mínima del suelo de manera que no se afecten los procesos de infiltración y ello asegurar que no se generen contaminantes que puedan infiltrarse al agua subterránea.
3. Para el aprovechamiento de productos forestales maderables y no maderables se deberá tramitar el respectivo permiso de aprovechamiento forestal.
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 estético y la salud física y mental, para los cuales tan solo se requieren instalaciones mínimas".
Se deberá cumplir con la siguiente normativa:
a. Las sendas ecológicas tienen uso peatonal y fines de educación ambiental y recreación pasiva. Pueden ser hechas en materiales como tierra, grava, troncos de madera, piedra, albañilerías, 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 públicos.
e. 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.
f. Se podrá realizar la poscosecha y transformación de los productos de las actividades asociadas a la agroforestería, silvoagricultura, silvicultura, piscicultura.
10. Ecoturismo, etnoturismo y agroturismo
a. La Actividad ecoturística de conformidad con los lineamientos de Política Nacional de Ecoturismo Comunitario, y la Ley 300 de 1998 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. 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"

Centro 6 No. 1-16 Oficina 211 Centro General Estación, Calle Bogotá 29, Bogotá, Colombia
Teléfono: 284 2893436 Correo: info@lonjainmobogota.com



CURADURÍA URBANA 1
César Augusto Agudelo Soto
ARQUITECTO URBANISTA
P. Financiero - CANTONAMIENTOS 4

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

Son pautas para el desarrollo del ecoturismo, las siguientes:

- Priorizar las actividades en áreas con un atractivo natural especial suficientemente interesante para convencer 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 pertenencia jurídica para utilizar el área con fines turísticos. En otras palabras, identificar el tipo de propiedad (privada, colectiva, pública) y las limitaciones en caso de que existan condiciones especiales de uso y manejo.
- Los equipamientos conexos necesarios para administración o servicios conexos no pueden ser superiores a 100 m² y deberán ser construidos en materiales que no irrumpen en el paisaje, con las debidas redes de servicios públicos para el aprovisionamiento de agua potable y tratamiento y disposición de aguas residuales y dotación de energía.

b. De conformidad con la Ley 300 de 1996, el agriturismo es un tipo de turismo especializado en el cual el turista se involucra con el campesino en los labores agrícolas, se desarrolla en actividades vinculadas a la agricultura, ganadería u otra actividad, buscando un ingreso adicional rural.

2. ÁREAS AGROPECUARIAS TRADICIONALES

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Rural	DESCRIPCIÓN: Son aquellas áreas con suelos poco profundos pedregosos, con relieve quebrado susceptibles a los procesos erosivos y de mediana a baja capacidad agrológica, correspondientes a las clases VI y VII.
USO PRINCIPAL: Uso Agropecuario tradicional y uso forestal protector - productor	USO COMPATIBLE: Infraestructura para Distritos de Adecuación de tierras, Infraestructura Vial, Bacias Municipales de Agua (BAMA), Viviendas Granjas avícolas, porcícolas, avícolas o demás especies menores, Silvicultura, Ganadería, Piscicultura, Ecoturismo, etnoturismo y agriturismo, Vivienda rural dispersa, Equipamientos relacionados con los usos principales.
USO CONDICIONADO Y/O RESTRINGIDO: Cultivos de flores, Agroindustria, Comercio y Servicios Rurales Grupo I, Minicén, Centros de Bienestar Ambiental, Infraestructura para servicios públicos comunitarios municipales, acueductos y sistemas de tratamiento de aguas residuales asociadas a los usos principales, compatibles y condicionados.	USO PROHIBIDO: Los no mencionados como uso principal, compatible o condicionado.



CURADURÍA URBANA 1
Óscar Augusto Aguirre Sáenz
Arquitecto Urbanista
• Fotografía - Curaduría •

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

CONDICIONAMIENTOS

2. No se permite el uso de maquinaria pesada para las tareas propias de la actividad agropecuaria, esta deberá ser realizada por medio de prácticas tradicionales.

5. 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 (PMMA, PSMV, PGRS, entre otros), de igual forma deberá contar con previa autorización de las respectivas autoridades ambientales competentes (si son proyectos, obras y actividades sujetos a licencia ambiental según el ARTÍCULO 22.2.3.2.1 del Decreto 1076 de 2016, o la norma que la complementa, modifique o sustituya) y también todos los permisos ambientales consignados en el ARTÍCULO 214 del presente Acuerdo a los que aplique.

11. El suelo destinado para áreas agropecuarias tradicionales debe cumplir con los Estándares Máximos Permisibles de Niveles de Ruido Ambiental definidos para el Sector D, Zona Suburbana o Rural de Tranquilidad y Ruido Moderado definidos en el artículo 11, de la Resolución 423 de 2006 y el artículo 2.2.5.12.13, Clasificación de sectores de restricción de ruido Ambiental del Decreto 1076 de 2016, o las normas que lo adicionen, complementen o sustituyan.

13. Las granjas avícolas y porcícolas podrán seguir realizando sus actividades en cumplimiento de los permisos ambientales correspondientes y deberán implementar los Planes para la Reducción del Impacto por Olores Ofensivos - PROO según lo establece la Resolución 1541 de 2016 cuando a estos habiéndose lugar.

18. En los casos en que la infraestructura por su actividad requiera permisos especiales para su funcionamiento, estos deberán ser tramitados ante la autoridad competente.

22. Los usos institucionales, evaluarán la pertinencia de su ampliación, sustentada en las necesidades de los sectores ya sea educativo o de salud, hasta en un 100% adicional del área actual de ser necesario o se definirá la necesidad de construcción de equipamientos nuevos de conformidad con estudios técnicos que definan su necesidad. De igual forma las áreas para construir las zonas de equipamientos de bienestar social y un espacio de espacio público efectivo.

24. La ganadería deberá realizarse por medio de prácticas de manejo que no permitan el daño de la estructura físico-química del suelo.

26. Se podrán desarrollar los usos agroindustriales de conformidad con las actividades establecidas en la Ficha normativa N-27, SUELO SUBURBANO AGROINDUSTRIAL, descrita en el numeral 5 del ARTÍCULO 205 de este Acuerdo, siguiendo los parámetros normativos dispuestos en esta ficha.

33. Las actividades mineras tendrán que cumplir con los condicionamientos dispuestos dentro del subcapítulo de áreas susceptibles de actividades mineras del presente documento.

34. Ecoturismo, etnoturismo y agriturismo

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

"El Ecoturismo es aquella forma de turismo especializada y dirigida 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 culturales y de los aspectos culturales relacionados con ellos. Por la 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 enumera como puntos los siguientes:

- Priorizar las actividades en áreas con un atractivo natural, espacial 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 300 m² y deberán ser construidos en materiales que no irrumpen en el paisaje, con las debidas redes de servicios públicos para el aprovisionamiento de agua potable y tratamiento y disposición de aguas residuales y dotación de energía.

b. De conformidad con la Ley 300 de 1996, el agriturismo 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 pasadíos turísticos 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.

Carrera 6 No. 7-30 Oficina 257 Centro Comercial Estación Costera, Segundo (2º) Piso, Fontibona
Código: DC 00000815 Correo: info@lonjainmobogota.com.co



CURADURÍA URBANA 1

César Augusto Aguilera Sierra
Arquitecto Urbanista

Financiamiento - Construcción

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

- c. Las posadas turísticas y glampings deberán contar con los requerimientos exigidos por las normas en materia turística y deberán ser construidos en materiales que no irrumpían en el paisaje, con los debidos muros 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 puntales establezcan las autoridades competentes.
- d. Para la ubicación de los glampings se deberán cumplir con las normas establecidas en el ARTÍCULO 215 del presente Acuerdo.
- 29. Para el establecimiento del Centro de Bienestar Animal se requiere de la autorización de la Secretaría de Agricultura y Ambiente, o la que haga sus veces.
- 30. El Centro de Bienestar Animal no podrá superar el 30% de índice de ocupación del área neta del predio que tiene el suelo apropiarla y un índice de construcción que no supere el máximo de 2 pisos.

OTROS

SISTEMA DE EQUIPAMIENTO RURAL.
No Aplica

USOS DEL SISTEMA ECONÓMICO PRINCIPAL.
CLÚSTER DEL TURISMO

Área de Desarrollo Turístico ADT Chinautá:

Se establece como la zona que tendrá la mayor cantidad de empresas, actividades y productos turísticos del municipio. Se deberá promover la hotelería de cuatro o más estrellas, los centros vacacionales, los parques recreativos orientados al aprovechamiento sostenible del paisaje y los atractivos ecosistémicos, el viverismo, las actividades turísticas relacionadas con caminatas ecológicas, el turismo en bicicleta, las montañas a caballo, el avistamiento de aves y senderismo. Esta ADT estará ubicada en el Suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios definido en el polígono que se indica en el plano F00A-PLANO DE SISTEMA ECONÓMICO PRINCIPAL, en medio de las sistemas de parques públicos rurales, miradores hacia el Corón de Chinautá-Baquero y demás proyectos turísticos de Gran Escala de la Provincia del Sumapaz.

Clúster del turismo:

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

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



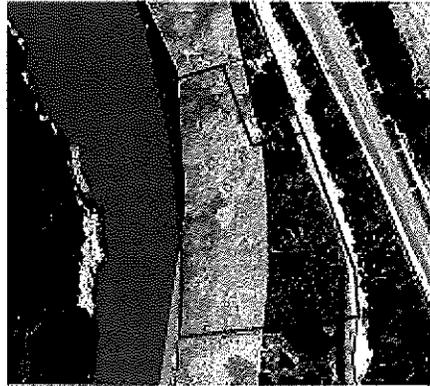
CURADURÍA URBANA
César Augusto Aguilera Sierra
Arquitecto Urbano
Teléfono: 300 2003425

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

ALCANCE NORMATIVO

AFECCIONES

AFECCIÓN HÍDRICA:



RONDAS HÍDRICAS UBICADAS EN SUELO URBANO, DE EXPANSIÓN Y RURAL. Son las normas de uso del suelo para las zonas hídricas de los cuerpos hídricos identificadas 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:

Directrices para las rondas hídricas

Las directrices para las rondas hídricas serán las siguientes:

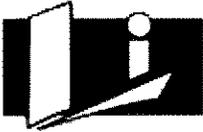
- a. Las rondas de los cuerpos hídricos presentes en el suelo urbano serán de 30 m para todos los cuerpos hídricos permanentes e intermitentes a partir de la cota máxima de inundación.
- b. Para el suelo de expansión y suelo rural, se exigen 30 metros de ronda a partir de la cota máxima de inundación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

AFECCIÓN VIAL:

VÍA DE SEGUNDO ORDÉN



Carrera 6 No. 7-36 Oficina 203 Centro Comercial Escarpel Centro, Segundo (2) Piso, Fontibona
Teléfono: 300 2003425 Correo: info@curaduriaurbana.com



CURADURÍA URBANA 1

César Augusto Aguilera Sierra

REGISTRADO

Fusagasugá - Cundinamarca

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

OTRAS AFECTACIONES:

Vías de segundo orden

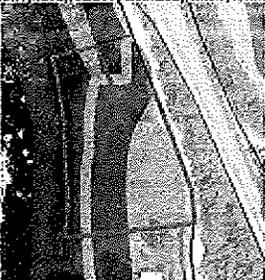
De conformidad con el numeral 11 del artículo 1 del Decreto 3600 de 2007, compilado en el Decreto 1077 de 2015, compilado en el Decreto 1077 de 2015 las vías intermunicipales o de Segundo Orden se definen como Vías que unen las cabeceras municipales entre sí y/o que provienen de una cabecera municipal y concluyen con una vía arterial o de primer orden.

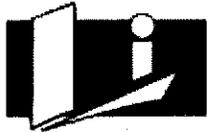
Se establece como vías de segundo orden, las vías intermunicipales que conectan a Fusagasugá con los municipios de la región. Para estas vías se plantea el perfil PVII-02 contempla una faja de retiro obligatorio de 22,5 metros a cada lado de la vía, medidos a partir del eje de la estrada según lo establecido en la Ley 1228 de 2008 y una calzada mínima de 9 metros donde se garanticen dos carriles vehiculares y sus respectivas bermas de seguridad, además de senderos peatonales de 1,5 metros.

Para el tramo de la vía Fusagasugá - Arbalóez zonificado como corredor vial suburbano de serotinos de conformidad con lo establecido en la Ley 1228 de 2008 se debe garantizar una franja mínima de cinco (5) metros de aislamiento ambiental, contados a partir del borde exterior de las fejas mínimas de retiro obligatorio, una calzada de desaceleración cuyo ancho mínimo debe ser de ocho (8) metros contados a partir del borde de la franja de aislamiento ambiental y un aislamiento anterior al interior del grado mínimo de diez (10) metros respecto de la calzada de desaceleración, de los cuales cinco (5) metros deben tratarse como zona verde privada. El área restante debe ser destinada a estacionamientos y el cerramiento de los predios se permitirá a partir de la zona verde de retroceso mencionada. La franja de aislamiento ambiental y la calzada de desaceleración deberán entregarse como áreas de cesión pública obligatoria. En ningún caso se permitirá el cerramiento de estas áreas y la franja de aislamiento ambiental deberá ser empalizada. En los límites de la franja de aislamiento ambiental con las áreas de exclusión, los propietarios deberán construir setos con arbustos o cercas vivas, que no impidan, dificulten u obstaculicen la visibilidad de los conductores en las curvas de los carreteros, en los términos de que trata el artículo 5 de la Ley 1228 de 2008.

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

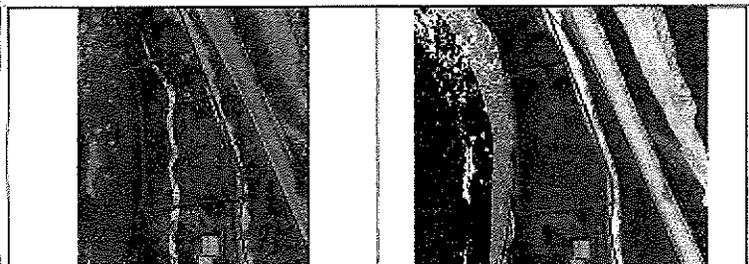
OTRAS AFECTACIONES:

<p>AMENAZA POR OMBRÍENOS POR REMOCIÓN EN MASA: ALTA (ROJO), MEDIO (AMARILLO), BAJA (VERDE)</p> 	<p>AMENAZA POR AVENIDAS TORRENTALES: ALTA (ROJO), MEDIO (AMARILLO), BAJA (VERDE)</p> 
<p>AMENAZA POR INUNDACIÓN: ALTA (ROJO), MEDIO (AMARILLO), BAJA (VERDE)</p>	<p>AMENAZA POR INCENDIOS FORESTALES: ALTA (ROJO), MEDIO (AMARILLO), BAJA (VERDE)</p>

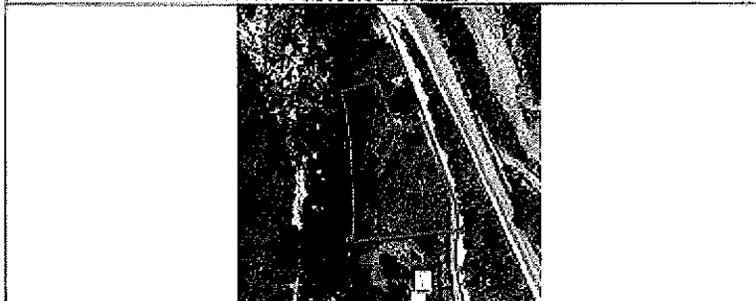


CURADURÍA URBANA 1
Óscar Augusto Aguilera Sierra
Alcalde URBANISTA
Fusagasugá - Cundinamarca

CONCEPTO DE USO DEL SUELO



FOTOGRAFÍA AÉREA



OBSERVACIONES

- a) El presente concepto de uso de suelo se expide según en el ACUERDO 100-02 01-10 DE 2023 "por el cual se adapta la revisión general y ajuste del plan de ordenamiento territorial -POT del municipio de Fusagasugá, Cundinamarca y/o Betéleles que lo reglamentan"
- b) El presente concepto es de carácter informativo. No constituye un permiso de funcionamiento. Ni otorga derechos ni obligaciones al proponente (Número 3 del Artículo 2.2.6.13.1, Sección 3 del Decreto 1077 de 2015 del Artículo 2.2.6.13.1).
- 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.o.  PAULA VANESSA GIL CUÉNCIA TÉCNICA ADMINISTRATIVA
---	--

Carrera 6 No. 1-36 Oficina 213 Centro Comercial Locomotora Sector Segundo (2) P. de Fusagasugá
Crd. Jan. 324 2803516 - Correo: info@lonja.inmobiliariabogota.com



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

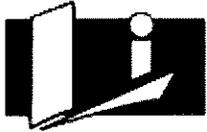


PREDIO TCBG-3-046

15.3. PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES

ESPECIE	M2
VEGETACION NATIVA	\$ 2.992

Fuente: Estudio realizado por Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá, 2024



15.4. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

I. CONSIDERACIONES

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

II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1.1 Notariado y Registro	\$ 0	
1.2 Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0	
1.3 Desconexión de servicios públicos	\$ 0	
1.4 Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
1.5 Impuesto Predial	\$ 0	
1.6 Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
1.7 Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
DAÑO EMERGENTE	\$ 0	
2. LUCRO CESANTE		
2.1 Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0,00	
2.2 Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	
LUCRO CESANTE	\$ 0	
3. INDEMNIZACIÓN		
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 0	
SON: CERO PESOS MONEDA CORRIENTE		
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 28 junio de 2024, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante correo electrónico.		

Bogotá, D.C., 28 de junio de 2024
Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL-1014242133

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director de comité
RAA AVAL-80095537



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-3-046

ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° TCBG-3-046**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 28 de junio de 2024, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato N° 681F2C7748-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS

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

Actúo como presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Valor Total
1	TCBG-3-046	\$ 7.289.541,00

28

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 se obtuvo como resultado: el valor para el área de terreno y el valor de la construcción en los casos que aplica. La información anterior está contenida en los informes de los estudios valuatorios.

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-3-046

COMITÉ DE AVALÚOS



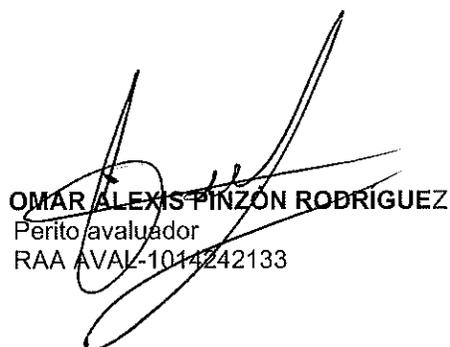
DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154



WILLIAM ANDRÉS CASTAÑEDA
Miembro Comité
RAA AVAL-1023963942



JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director de comité
RAA AVAL-80095537



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito/avaluador
RAA AVAL-1014242133