



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000001511

Bogotá D.C., 23 ENE 2023

Señores:

NERY ALARCÓN VELASCO (C.C N°41.751.215) Nuda Propietaria
YOMAR ALARCÓN VELASCO (C.C N°41.799.340) Nudo Propietario
ORLANDO ALARCÓN VELASCO (C.C N°79.278.916) Nudo Propietario
JORGE HERNANDO ALARCÓN VELASCO (C.C N°79.410.881) Nudo Propietario
SANDRA JANNETH ALARCÓN VELASCO (C.C N°52.421.259) Nuda Propietaria
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS de la Nuda Propietaria LUZ MARINA
ALARCÓN VELASCO identificada en vida (C.C N°51.764.473)
ANA CECILIA VELASCO DE ALARCÓN (C.C N°41.300.130) Usufructuaria
Predio denominado LOTE #2-PUERTO VALLARTA (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)
Predio denominado PUERTO VALLARTA (Según Escritura Pública)
Vereda Bosachoque
Municipio de Fusagasugá
Departamento de Cundinamarca.

REFERENCIA: Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 4 del 18 de octubre de 2016.

ASUNTO: Notificación por AVISO de la Aclaración a la Oferta Formal de Compra No. 202250000062741 del 02 de diciembre de 2022. Predio **TCBG-5-112**.

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 02 de diciembre de 2022 se

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF Oficina 301, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000001511

expidió la Aclaración a la Oferta Formal de Compra No. 202250000062741, por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un predio denominado LOTE #2- PUERTO VALLARTA (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Predio denominado PUERTO VALLARTA (Según Escritura Pública), Vereda Bosachoque, Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, localizado en las abscisas: inicial: K003+765,22 - Abscisa Final: K003+777,60; localizado en la margen Izquierda del proyecto, identificado con Cédula Catastral No. **25-290-00-02-00-00-0006-0220-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-33342** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, cuyos titulares del derecho real de dominio son los señores: **NERY ALARCÓN VELASCO** identificada con cedula de ciudadanía No. 41.751.215 (Nuda Propietaria), **YOMAR ALARCÓN VELASCO** identificado con cedula de ciudadanía No 41.799.340 (Nudo Propietario), **ORLANDO ALARCÓN VELASCO** identificado con cedula de ciudadanía No 79.278.916 (Nudo Propietario), **JORGE HERNANDO ALARCÓN VELASCO** identificado con cedula de ciudadanía No. 79.410.881 (Nudo Propietario), **SANDRA JANNETH ALARCÓN VELASCO** identificada con cedula de ciudadanía No. 52.421.259 (Nuda Propietaria), **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS** de la Nuda Propietaria **LUZ MARINA ALARCÓN VELASCO** identificada en vida con cedula de ciudadanía No. 51.764.473, quien se encuentra fallecido de conformidad al Registro Civil de Defunción, Indicativo Serial No. 09800581, **ANA CECILIA VELASCO DE ALARCÓN** identificada con cedula de ciudadanía No. 41.300.130 (Usufructuaria).

Que el día 05 del mes de diciembre del año 2022, se envió la citación con radicado No. 202250000062751, para la notificación personal de la Aclaración a la Oferta arriba indicada, a través de la empresa de correo certificado ENVIOS 472 SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A, citación que fue recibida en la dirección del predio el día 13 de diciembre de 2022, y donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal, así las cosas y transcurridos cinco (5) hábiles días siguientes al recibo de dicha comunicación sin que a la fecha se haya podido realizar la notificación personal al titular inscrito de dicho inmueble, y de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 de la ley 1437 de 2011, se procede a notificar mediante aviso a través del envío integro de la misma, junto con el avalúo comercial correspondiente.

Así mismo, la citación con radicado No. 202250000062751, fue publicada en la página WEB de la ANI - VIA 40 EXPRESS, y en un lugar de acceso al público en las oficinas del Consorcio Vial Ruta 40, ubicada en la carrera 27 N°21-36 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, la cual fue fijada el 09 de diciembre de 2022 y desfijada el 15 de diciembre de 2022, de conformidad a lo establecido en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Contra la indicada Aclaración a la Oferta de Compra no procede recurso alguno y se entenderá notificada al finalizar el día siguiente de la entrega de este aviso en el lugar de destino de

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF Oficina 301, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1)
3906013

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000001511

conformidad con lo estipulado en el artículo 69 y 75 de la ley 1437 de 2011, en concordancia con el artículo 13 de la ley 9 de 1989.

Atentamente,

DIEGO ARROYO BAPTISTE

Gerente General (Suplente)

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF Oficina 301, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1)
3906013

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No. 202250000062741

Bogotá D.C., **02 DIC 2022**

Señores:

NERY ALARCÓN VELASCO (C.C N°41.751.215) Nuda Propietaria
YOMAR ALARCÓN VELASCO (C.C N°41.799.340) Nudo Propietario
ORLANDO ALARCÓN VELASCO (C.C N°79.278.916) Nudo Propietario
JORGE HERNANDO ALARCÓN VELASCO (C.C N°79.410.881) Nudo Propietario
SANDRA JANNETH ALARCÓN VELASCO (C.C N°52.421.259) Nuda Propietaria
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS de la Nuda Propietaria LUZ MARINA
ALARCÓN VELASCO identificada en vida (C.C N°51.764.473)
ANA CECILIA VELASCO DE ALARCÓN (C.C N°41.300.130) Usufructuaria
Predio denominado LOTE #2-PUERTO VALLARTA (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)
Predio denominado PUERTO VALLARTA (Según Escritura Pública)
Vereda Bosachoque
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 dispone realizar **ACLARACIÓN A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA** No. **202150000041441** de fecha 12 de noviembre de 2021 y se dispone la adquisición de una franja de terreno sus construcciones anexas, cultivos y especies, ubicados en las siguientes abscisas inicial: **K003+765,22** – Abscisas Final: **K003+777,60**; localizado en la margen Izquierda del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT**, unidad Funcional 5, a segregarse del Predio denominado LOTE #2-PUERTO VALLARTA (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Predio denominado PUERTO VALLARTA (Según Escritura Pública), Vereda Bosachoque, Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-290-00-02-00-00-0006-0220-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-33342** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-5-112**.

Respetados señores:

Carrera 13 No. 97-76, Edificio ASTAF Oficina 301, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013
www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No. 20225000062741

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

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

De manera que, el día 01 de diciembre de 2021 se notificó de manera personal al señor ORLANDO ALARCÓN VELASCO, En calidad de Apoderado y propietario tal y como consta en el poder otorgado en la Notaría 62 del Círculo de Bogotá de fecha 8 de noviembre de 2021, la Oferta formal de compra **No. 202150000041441** de fecha 12 de noviembre de 2021, emitida por el Concesionario, registrada en la anotación No.009 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No.157-33342 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá; No obstante, se hizo necesario realizar una revisión y ajuste en las construcciones anexas del avalúo comercial, así las cosas, el Concesionario determinó la necesidad de emitir la presente aclaración a la Oferta Formal de Compra a los titulares del derecho real de dominio.

Así las cosas, mediante el presente, el Concesionario se permite aclarar la Oferta Formal de Compra No. **202150000041441** de fecha 12 de noviembre de 2021, 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-5-112, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado LOTE #2-PUERTO VALLARTA (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Predio denominado PUERTO VALLARTA (Según Escritura Pública), Vereda Bosachoque, Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-290-00-02-00-00-0006-0220-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No.157-33342 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **VEINTITRÉS COMA TREINTA METROS CUADRADOS (23,30M²)**.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la Corporación **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C** de fecha **02** de **agosto** de **2022**, por la suma de: **CINCO MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y UN MIL SEISCIENTOS VEINTE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$5.491.620,00)** Correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones anexas, cultivos y especies, así:

Carrera 13 No. 97-76, Edificio ASTAF Oficina 301, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000062741

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,002330	\$ 866.927.200	\$ 2.019.940
TOTAL TERRENO				\$ 2.019.940
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m2	18,96	\$ 182.900	\$ 3.467.784
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 3.467.784
Pastos naturales	m2	15,28	\$ 255	\$ 3.896
TOTAL ESPECIES				\$ 3.896
TOTAL AVALÚO				\$ 5.491.620

Nos permitimos informarles 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 2º del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, a partir de la notificación de la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual los propietarios tendrán 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 a los números telefónicos 3228348630-3104527758 o a los correos electrónicos correspondencia@consorcioruta40.com y jpbregon@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 10º de la Ley 1882 de 2018, indica que será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que los propietarios o poseedores del predio renuncian a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF Oficina 301, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000062741

la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente Ley por causas imputables a ellos mismos.

El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles requeridos por motivos de utilidad pública no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria, de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 4º del artículo 15 de la ley 9ª de 1989.

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

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

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

Que sobre el inmueble objeto de adquisición parcial existe Constitución de Usufructo y una medida cautelar, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-33342 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá:

- RESERVA DE USUFRUCTO, A favor de la señora ANA CECILIA VELASCO DE ALARCÓN; constituida mediante Escritura Pública No.3464 del 20 de septiembre de 2012 otorgada por la Notaría Segunda de Fusagasugá, debidamente registrada en la anotación No. 008.
- Medida cautelar: consistente en OFERTA DE COMPRA EN BIEN RURAL, a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI, mediante el Oficio 41481 del 02 de diciembre de 2021, acto debidamente registrado en la anotación No. 009.

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF Oficina 301, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000062741

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-5-112, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la Corporación **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C** de fecha **02** de **agosto** de **2022**, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,



DIEGO ARROYO BAPTISTE

Representante Legal Suplente

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

Anexo: Copia de la Ficha Predial, Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Certificación de Uso de Suelo expedida por la Oficina de Planeación del municipio de Fusagasugá.

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |



Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF Oficina 301, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1)
3906013

www.via40express.com



AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

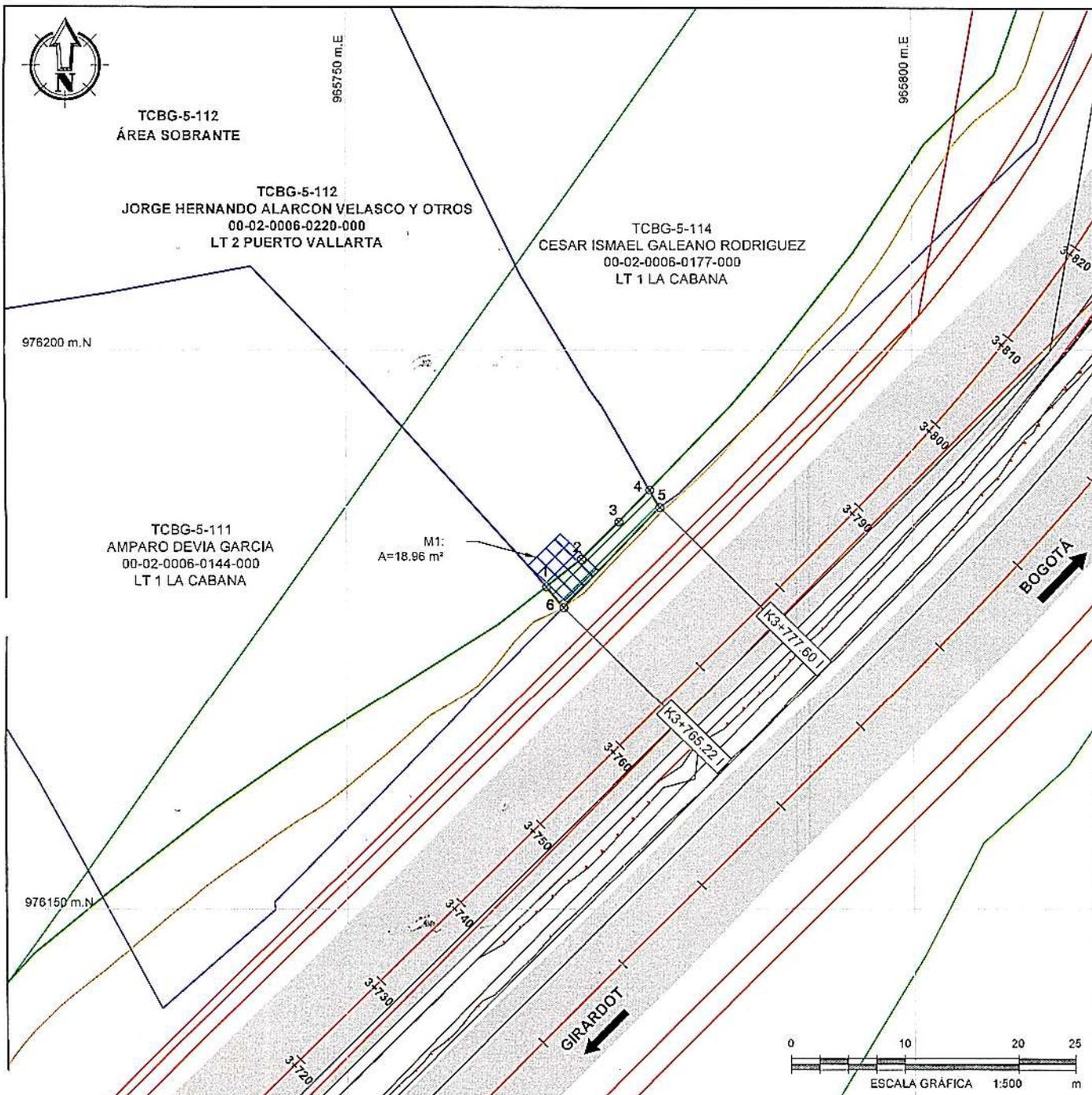


UNIDAD FUNCIONAL:
PREDIO No. :
NOMBRE PROPIETARIO:
DIRECCION PREDIO:

5
TCBG-5-112
JORGE HERNANDO ALARCON VELASCO Y OTROS
LT2 PUERTO VALLARTA

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UN
1	N/A		
DESCRIPCION CONSTRUCCIONES ANEXAS			
1	M1: Enramada con cubierta en carpa de lona plástica, estructura de vigas y columnas en cercha de rieles metálicos empotrados en una placa de concreto de 0.10m de espesor x un área de 18.96 m ² .	18,96	m2
DESCRIPCION CULTIVOS Y ESPECIES			
1	PASTOS NATURALES	15,28	m ²

Ing. JOAN ANDRES ALVARADO ORDOÑEZ
MP 25222-339424 CND
REPRESENTANTE DEL CONCESIONARIO



AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN
 ING. CATASTRAL Y GEODESTA
 M.P. 2022-114091 CND

APROBÓ: NELSON RICARDO CARVAJAL TORRES
 ING. CATASTRAL Y GEODESTA
 M.P. 2022-127183

INTERVENIDORA: **ANI** (Agencia Nacional de Infraestructura) | **SEC** (CONSORCIO SEC-INDOPLAN) | **ESPECIALIZADA**

CONCESIONARIO: **VIA 4000**

OPERADOR Y CONSTRUCTORA: **Ruta 4**

ELABORÓ: JOAN ANDRÉS ALVARADO ORDOÑEZ
 ING. CATASTRAL Y GEODESTA
 M.P. 2022-031404 CND

DIBUJÓ: JOAN ANDRÉS ALVARADO ORDOÑEZ
 ING. CATASTRAL Y GEODESTA
 M.P. 2022-031424 CND

PROPIETARIO:
JORGE HERNANDO ALARCON VELASCO Y OTROS

CONVENCIONES

BORDE VIA PROYECTADA	ÁREA REQUERIDA	
EJE VIA PROYECTADA	ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA	
LINEA DE COMPRA	ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS	
CHAFLAN DE LLENO	ÁREA REMANENTE	
CHAFLAN DE CORTE	LINDERO	
EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA	POSTE	
BORDE CICLO RUTA PROYECTADA	CERCAS	
CAMINO O SENDERO	FUENTES HIDRICAS	
VIA EXISTENTE	ZONA DE PROTECCIÓN	
	SERVIDUMBRE	

CUADRO DE AREAS (m²)

ÁREA REQUERIDA	ÁREA TOTAL	ÁREA CONST.	ÁREA SOBR.	ÁREA REMAN.
23.30 m²	4835.00 m²	0.00 m²	4811.70 m²	0.00 m²

FECHA ELAB.: 20/05/2022

ESCALA: 1:500

UNIDAD FUNCIONAL: 5

PLANO: 1 de 2

No. CATASTRAL: 25290000200000000622000000000

FICHA GRAFICA No. TCBG-5-112

VN 15/7/22

COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	976178.92	965767.71	3.94
2	976181.36	965770.79	
3	976184.71	965774.14	4.74
4	976187.56	965776.87	3.95
5	976186.00	965777.75	1.79
6	976177.06	965769.22	12.35
1	976178.92	965767.71	2.39
AREA REQUERIDA (m2):			23.30

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT		REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN ING. CATASTRAL Y GEODESIA M.P. 2022-11661 CND	CONVENCIONES
		APROBÓ: NELSON RICARDO CARVAJAL TORRES ING. CATASTRAL Y GEODESIA M.P. 2022-02161	
		ELABORÓ: JOAN ANDRES ALVARADO ORDOÑEZ ING. CATASTRAL Y GEODESIA M.P. 2022-038424 CND	
DIBUJÓ: JOAN ANDRES ALVARADO ORDOÑEZ ING. CATASTRAL Y GEODESIA M.P. 2022-038424 CND		PROPIETARIO: JORGE HERNANDO ALARCON VELASCO Y OTROS	
CUADRO DE AREAS (m²)		FECHA ELAB.: 20/05/2022	UNIDAD FUNCIONAL: 5
AREA REQUERIDA: 23.30 m²	AREA TOTAL: 4835.00 m²	AREA CONST.: 0.00 m²	AREA SOBR.: 4811.70 m²
AREA REMAN.: 0.00 m²	ESCALA: N/A		PLANO: 2 de 2
		No. CATASTRAL: 252900002000000060220000000000	
		FICHA GRAFICA No.: TCBG-5-112	

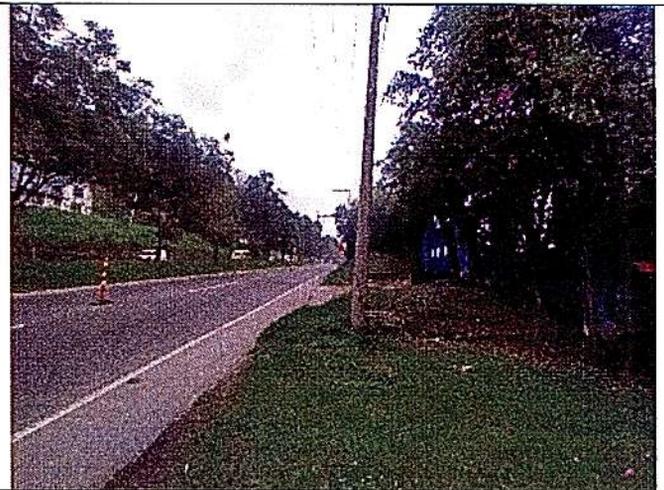
VN 15/7/22

	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	CÓDIGO C40-00001-A0	
	REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL	FECHA: 2018-01-07	Página 1 de 2

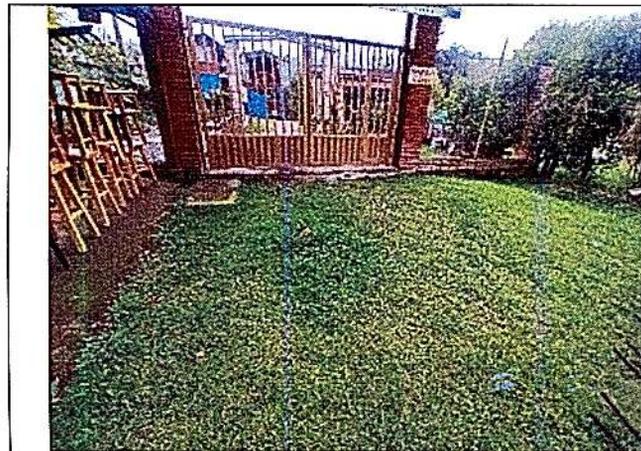
Fecha	20/05/2022
Predio	TCBG-5-112



Descripción
Vista lateral del predio en sentido Bogotá - Girardot



Descripción
Vista lateral del predio en sentido Girardot - Bogotá



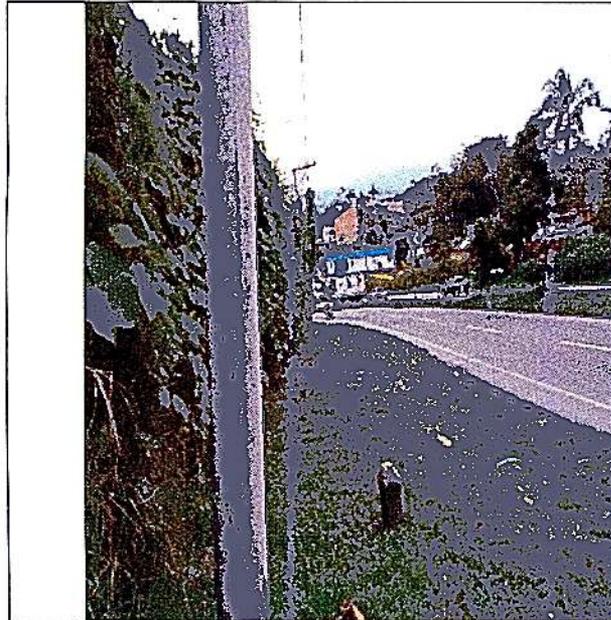
Descripción
Vista del área requerida del predio



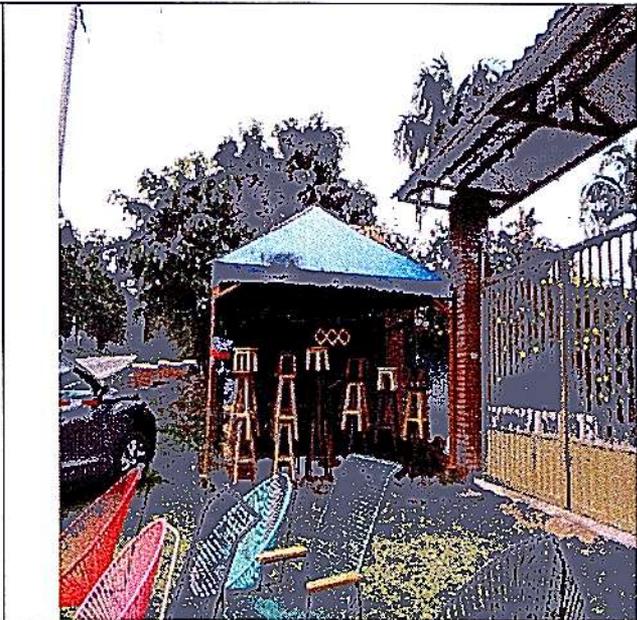
Descripción
Vista del área requerida del predio y lindero sur AUTOPISTA BOGOTÁ - GIRARDOT

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

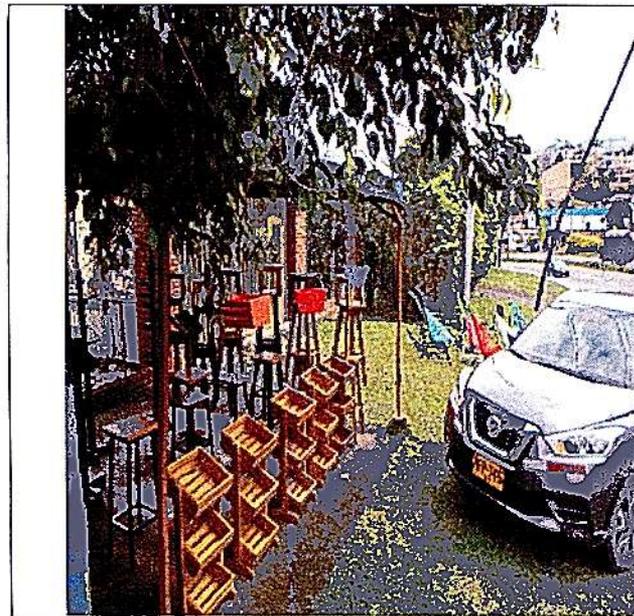
Fecha	20/05/2022
Predio	TCBG-5-112



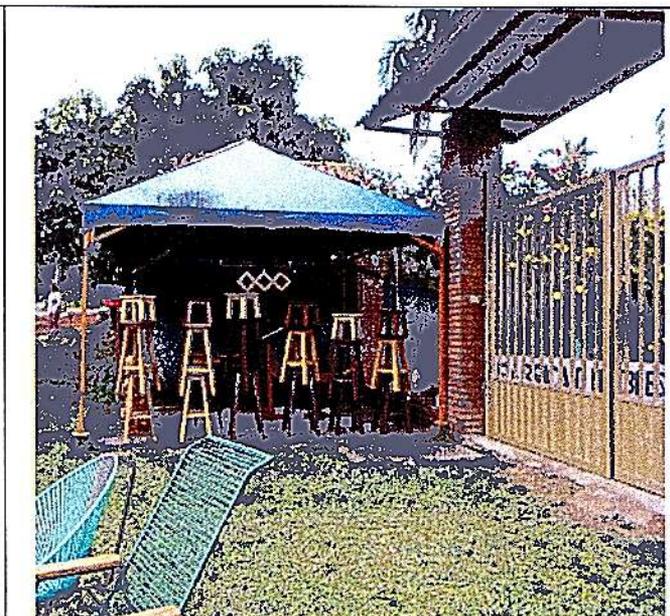
Descripción
Vista del área requerida del predio



Descripción
Vista del área requerida del predio y enramada (M1)



Descripción
Vista de la enramada con placa en concreto (M1)



Descripción
Vista de la enramada (M1)

	CERTIFICADO CATASTRAL BÁSICO TIPO 1	Código: FO-PT-036
	PLANIFICACIÓN INTEGRAL DEL TERRITORIO	Versión: 3
		Fecha de Aprobación: 02/06/2021
Elaboró: Profesional Universitario	Revisó: Director de Información y Planificación Territorial	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-012022-10365
FECHA DE EXPEDICIÓN: 08/06/2022

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: 252900002000000060220000000000 NÚMERO PREDIAL: 25290000200060220000 CÓDIGO HOMOLOGADO: BAF0007RJWB DIRECCIÓN: LT 2 PUERTO VALLARTA MATRÍCULA INMOBILIARIA: 157-33342 ÁREA DE TERRENO (m ²): 4835 ÁREA CONSTRUIDA (m ²): 122		AVALÚO: \$ 171402000	
INFORMACIÓN JURÍDICA			
NUMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DEL PROPIETARIO	TIPO DE DOCUMENTO	NUMERO DE DOCUMENTO
1	ALARCON VELASCO NERY	C	41751215
2	ALARCON VELASCO YOMAR	C	41799340
3	ALARCON VELASCO LUZ MARINA	C	51764473
4	ALARCON VELASCO SANDRA JANNETH	C	52421259
5	ALARCON VELASCO ORLANDO	C	79278916
6	ALARCON VELASCO JORGE HERNANDO	C	79410881
TOTAL DE PROPIETARIOS: 6			

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



CARLOS HUMBERTO NOVOA PINTO
DIRECTOR DE INFORMACIÓN Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

GESTIÓN DOCUMENTAL:
Original Destinatario



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

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

Elaboró: Caterine Johanna Manrique Aguilar – Contratista 

NOTAS:

- La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.
- De conformidad con el artículo 2.2.2.2.5 del Decreto 148 de 2020, Inscripción o incorporación. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.
Parágrafo. La inscripción en el catastro no contribuye título de dominio, ni sana los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio, Resolución 070/2011 IGAC.
- Los datos personales contenidos en el presente documentos deben ser tratados de acuerdo a la Ley 1581 de 2012.
- La base de datos consultada no incluye información de los catastros diferentes al municipio de Fusagasugá.
- Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: atencioncatastro@fusagasuga-cundinamarca.gov.co



FECHA DE EXPEDICIÓN: 17-JUN-22
RADICADO: 1-22-0517

DATOS DEL PREDIO		DATOS DEL SOLICITANTE	
Número Catastral	00-02-0006-0220-000	Nombre	CONSORCIO RUTA 40
Matricula Inmobiliaria	157-33342	Documento de Identificación	901019138-1
Vereda	BOSACHOQUE	Referencia Recibo de pago:	47591635103490-2
Dirección	LT PUERTO VALLARTA		

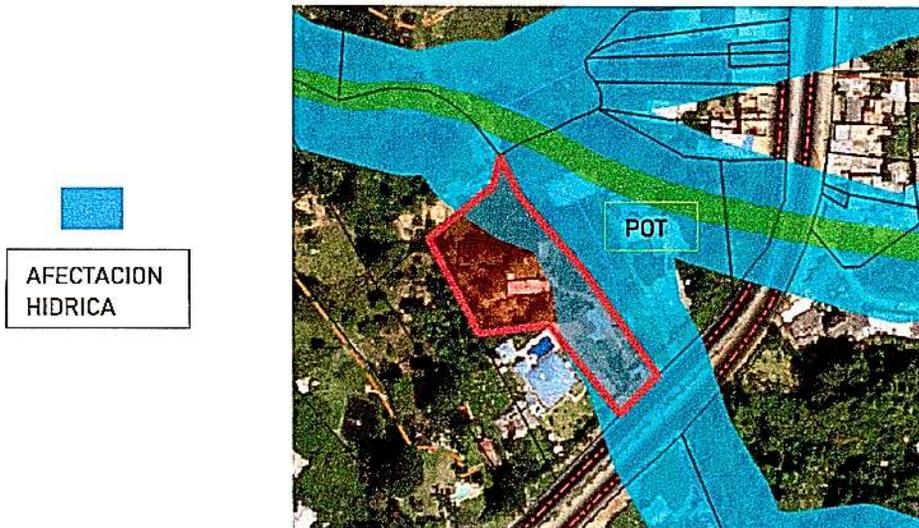
USO DEL SUELO SEGÚN EL ACUERDO 029 DEL 2001 "POT"
ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL

<p>USO PRINCIPAL: Agropecuario tradicional y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector – productor, para promover la formación de la malla ambiental, contemplando la construcción de cercas vivas de un mínimo de cinco (5.00) metros, sembradas con especies ornamentales o forestales</p>	<p>CLASIFICACION: Rural DESCRIPCION: Corresponde a las áreas ubicadas en las veredas Usatama, La parte baja de las veredas La Aguadita, Bermejál, Tierra Negra, Jordán, las veredas Piamonte, El Resguardo, Bosachoque, Viena, El Novillero, San Antonio, la parte baja de las veredas La Palma, Pekín, Sauces, Bethel, las veredas Mosquera, La Venta, La Isla, Sardinas, Mesitas, Palacios, Guayabal, Bóchica, Guavio. . Las explotaciones agropecuarias se deberán acoger a la normatividad ambiental vigente obteniendo y/o legalizando los permisos y/o licencias requeridas para su operación, de acuerdo con los requisitos exigidos por la autoridad ambiental.</p>
<p>USO COMPLEMENTARIO: Infraestructura para construcción de Distritos de Adecuación de tierra, vivienda de propietarios y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granja avícolas, cunículas y silvicultura y proyectos de ganadería intensiva estabulada.</p>	
<p>USO CONDICIONADO Y/O RESTRINGIDO: Agricultura mecanizada, cultivos de flores, granjas porcinas, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, minería, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre, siempre y cuando no resulte predios menores a los indicadores por el municipio para tal fin.</p>	<p>USO PROHIBIDO: Usos urbanos y suburbanos, asentamientos industriales de transformación y manufactureros.</p>

ALCANCE NORMATIVO

AFECTACIONES

AFECTACION HIDRICA:



Las imágenes suministradas de rondas hídricas fueron tomadas por la secretaria de Planeación.

Centro comercial Escorial Center
Carrera 6 No. 7-36 Oficina 217 Segundo (2) Piso
Teléfonos: 3242803636
Correo: info@curaduriafusagasuga.com



USO PRINCIPAL: Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.

USOS COMPATIBLES: Recreación pasiva o contemplativa.

USOS CONDICIONADOS: Captación de aguas o incorporación de vertimientos, siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos. Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación, desagüe de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arrastre.

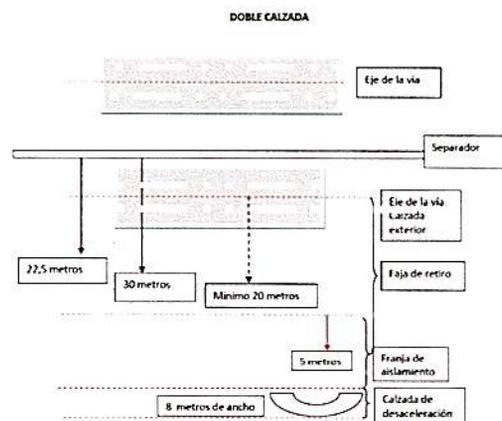
USOS PROHIBIDOS: Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteo y construcción de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación.

PARAGRAFO 2: Para establecer el manejo y administración de esta zona la administración municipal en el corto plazo desarrollara planes de manejo integral para cada una de las rondas.

AFECTACION VIAL:

AUTOPISTA BOGOTA-GIRARDOY
VIA PANAMERICANA

1. Faja de retiro forzoso desde borde de vía (Ley 1228 de 2008):
2. Arteriales o de primer orden: Las vías que conforman el sistema Nacional de Carreteras o red vía Nacional. 60 metros.
3. Franja de aislamiento (Decreto 4066 de 2008). 05 metros.
4. Calzada de desaceleración de ingreso al predio (Decreto 4066 de 2008). 08 metros.



SE DEBE PARAMENTAR MINIMO 33 MTS A PARTIR DEL EJE DE LA CALZADA EXTERNA DE LA VIA PANAMERICANA

FOTOGRAFIA AEREA





CURADURÍA URBANA 1

César Augusto Aguilera Sierra
Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

OBSERVACIONES

- a) El presente concepto de uso de suelo se expide según en el Acuerdo 029 del 2001 "Por medio del cual se adopta el "Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Fusagasugá" y/o Decretos que lo reglamentan.
- b) El presente concepto es de carácter informativo. No constituye un permiso de funcionamiento. Ni otorga derechos ni obligaciones al peticionario. (Numeral 3 del Artículo 2.2.6.1.3.1, Sección 3 del Decreto 1077 de 2015 del Artículo 2.2.6.1.3.1.)
- c) Este concepto se expide con base en el artículo 28 de la Ley 1437 DE 2011, por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.
- d) En el caso de existir reglamento de copropiedad los usos serán los estipulados en el mismo
- e) La ampliación de estos conceptos, pueden ser verificados en el Acuerdo 029 de 2001, Plan de Ordenamiento Vigente para el Municipio de Fusagasugá y/o Decretos que lo reglamentan.
- 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 DE FUSAGASUGÁ

V.B.

PAULA VANESSA GIL CUENCA
TECNICA ADMINISTRATIVA

Bogotá D.C., 2 de septiembre de 2022

CSI-ANI-OBRA-0453

Al contestar favor citar este consecutivo

Doctor

FRANCOIS REGIS LE MIERE

Director de Proyecto

CONCESIONARIO VIA 40 EXPRESS SAS

Ciudad.

Rad No 2022-4000-004245-2
Fecha 2/09/2022 4:08:56 p.m.
Destino: GERENCIA CONTRASTUAL
Remitente: ESP SEG CONSORCIO SEG II

Referencia: Contrato de Concesión No. 004 del 18 de octubre de 2016. Ampliación Tercer Carril Doble Calzada Bogotá – Girardot.

Asunto: Predial Avalúos: Comunicación Vía 40 Express No. 202250000054251. Remisión respuesta observaciones avalúos entrega 5 mes junio para respuesta de aprobación de Interventoría.

Respetado Doctor,

En atención al oficio del asunto y una vez se verificó a satisfacción las respuestas emitidas por el Concesionario, referente a las observaciones realizadas a la revisión de los informes de avalúos recibidos el 01 de julio de 2022, se procede a la aprobación de los mismos, así:

APROBACIÓN DE 21 AVALÚOS RECIBIDOS EL 01 DE JULIO DE 2022

#	Avalúo	Aprobado Sí/No	Nota
1	TCBG-1-183	Sí	Informe de avalúo fechado el 30/jun/2022 predio sí presenta reproceso de insumos técnicos, sin avalúos previamente aprobados (sabana de avalúos del 30-06-2022) y sin oferta formal de compra (sabana predial del 30-06-2022)
2	TCBG-2-044	Sí	Informe de avalúo fechado el 30/jun/2022 predio sí presenta reproceso de insumos técnicos, sin avalúos previamente aprobados (sabana de avalúos del 30-06-2022) y sin oferta formal de compra (sabana predial del 30-06-2022)
3	TCBG-2-065	Sí	Informe de avalúo fechado el 27/may/2022 predio no tiene reprocesos de insumos técnicos y sin avalúos previamente aprobados (sabana de avalúos del 30-06-2022)
4	TCBG-3-111	Sí	Informe de avalúo fechado el 30/jun/2022 predio sí presenta reproceso de insumos técnicos, con avalúo previamente aprobado y vencido el 20-sep-2020 (sabana de avalúos del 30-06-2022) y sin registro oferta formal de compra (sabana predial del 30-06-2022)
5	TCBG-3-112	Sí	Informe de avalúo fechado el 30/jun/2022 predio sí presenta reproceso de insumos técnicos, con avalúo previamente aprobado y vencido el 20-sep-2020 (sabana de avalúos del 30-06-2022) y sin registro oferta formal de compra (sabana predial del 30-06-2022)
6	TCBG-3-167	Sí	Informe de avalúo fechado el 22/jun/2022 predio sí presenta reproceso de insumos técnicos, con avalúo previamente aprobado y vencido el 06-oct-2020 (sabana de avalúos del 30-06-2022) y sin registro oferta formal de compra (sabana predial del 30-06-2022)
7	TCBG-4-070	Sí	Informe de avalúo fechado el 30/jun/2022 predio no tiene reprocesos de insumos técnicos y sin avalúos previamente aprobados (sabana de avalúos del 30-06-2022)

#	Avalúo	Aprobado Sí/No	Nota
8	TCBG-4-085	Sí	Informe de avalúo fechado el 30/jun/2022 predio no tiene reprocesos de insumos técnicos y sin avalúos previamente aprobados (sabana de avalúos del 30-06-2022)
9	TCBG-4-087	Sí	Informe de avalúo fechado el 30/jun/2022 predio sí presenta reproceso de insumos técnicos, CON avalúo previamente aprobado vigente hasta el 30-mar-2023 (sabana de avalúos del 30-06-2022) y sin registro oferta formal de compra (sabana predial del 30-06-2022)
10	TCBG-5-112	Sí	Informe de avalúo fechado el 30/jun/2022 predio sí presenta reproceso de insumos técnicos, con avalúo previamente aprobado y vencido el 26-mar-2022 (sabana de avalúos del 30-06-2022) y con registro oferta formal de compra el 02-dic-2021 (sabana predial del 30-06-2022)
11	TCBG-5-143	Sí	Informe de avalúo fechado el 30/jun/2022 predio sí presenta reproceso de insumos técnicos, con avalúo previamente aprobado y vencido el 26-mar-2022 (sabana de avalúos del 30-06-2022) y con registro oferta formal de compra el 30-ago-2021 (sabana predial del 30-06-2022)
12	TCBG-5-220	Sí	Informe de avalúo fechado el 27/may/2022 predio sí presenta reproceso de insumos técnicos, CON segundo avalúo previamente aprobado vigente hasta el 02-oct-2022 (sabana de avalúos del 30-06-2022) y con registro oferta formal de compra el 03-mar-2022 (sabana predial del 30-06-2022), oferta registrada con un primer avalúo del 01-oct-2021
13	TCBG-5-232-6	Sí	Informe de avalúo fechado el 30/jun/2022 predio sí presenta reproceso de insumos técnicos, con avalúo previamente aprobado y vencido el 01-jun-2022 (sabana de avalúos del 30-06-2022) y con registro oferta formal de compra el 23-nov-2021 (sabana predial del 30-06-2022)
14	TCBG-7-003	Sí	Informe de avalúo fechado el 07/jun/2022 predio no tiene reprocesos de insumos técnicos y sin avalúos previamente aprobados (sabana de avalúos del 30-06-2022)
15	TCBG-7-005	Sí	Informe de avalúo fechado el 30/jun/2022 predio no tiene reprocesos de insumos técnicos y sin avalúos previamente aprobados (sabana de avalúos del 30-06-2022)
16	TCBG-7-009	Sí	Informe de avalúo fechado el 31/may/2022 predio no tiene reprocesos de insumos técnicos y sin avalúos previamente aprobados (sabana de avalúos del 30-06-2022)
17	TCBG-7-010	Sí	Informe de avalúo fechado el 30/jun/2022 predio no tiene reprocesos de insumos técnicos y sin avalúos previamente aprobados (sabana de avalúos del 30-06-2022)
18	TCBG-7-013	Sí	Informe de avalúo fechado el 30/jun/2022 predio no tiene reprocesos de insumos técnicos y sin avalúos previamente aprobados (sabana de avalúos del 30-06-2022)
19	TCBG-7-017	Sí	Informe de avalúo fechado el 31/may/2022 predio no tiene reprocesos de insumos técnicos y sin avalúos previamente aprobados (sabana de avalúos del 30-06-2022)
20	TCBG-7-095	Sí	Informe de avalúo fechado el 30/jun/2022 predio no tiene reprocesos de insumos técnicos y sin avalúos previamente aprobados (sabana de avalúos del 30-06-2022)
21	TCBG-7-270	Sí	Informe de avalúo fechado el 30/jun/2022 predio no tiene reprocesos de insumos técnicos y sin avalúos previamente aprobados (sabana de avalúos del 30-06-2022)

OBSERVACIONES GENERALES:

- Se reitera al Concesionario, incluir dentro de cada informe de avalúo (en el ítem que corresponda), las fuentes bibliográficas que justifiquen los valores unitarios adoptados para las especies vegetales y APU'S dentro del informe de avalúo.
- En el ítem documentos citar el certificado de tradición.
- El certificado FMI, su fecha de expedición no debe superar los 3 meses.
- Para cada avalúo se debe incluir el anexo con la solicitud formal del avalúo a la lonja.
- Se le recuerda al Concesionario que el avalúo se hace para el área total requerida, lo anterior para ser tenido en cuenta en la redacción dentro del informe valuatorio.
- Se solicita al Concesionario revisar con la lonja el cumplimiento normativo referente a los avalúos ya aprobados y que aún no han perdido su vigencia

Cordialmente,

CARLOS

ARTURO

CONTRERAS

DURAN

Firmado
digitalmente por
**CARLOS ARTURO
CONTRERAS DURAN**
Fecha: 2022.09.02
14:20:43 -05'00'

CARLOS ARTURO CONTRERAS DURAN
Director de Interventoría
CONSORCIO SEG-INCOPLAN

cc: Archivo

Dr. Jorge Eliecer Rivillas Herrera, Experto G3-08, VP Ejecutiva, Agencia Nacional de Infraestructura ANI.

Proyectó: NC

Aprobó: CCD



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-5-112

CLASE DE INMUEBLE: RURAL- LOTE DE TERRENO

DIRECCIÓN: LT2 PUERTO VALLARTA

VEREDA/BARRIO: BOSACHOQUE

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., AGOSTO 02 DE 2022

Handwritten signature and date: 02/sep/2022



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. MARCO JURÍDICO.....	4
1.5. DEPARTAMENTO	4
1.6. MUNICIPIO	4
1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO	4
1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE.....	4
1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA	4
1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE	4
1.11. USO POR NORMA	4
1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO.....	4
1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO	4
1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO	4
2. DOCUMENTOS CONSULTADOS	4
3. INFORMACIÓN JURÍDICA	5
3.1. PROPIETARIOS	5
3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN.....	5
3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA	5
3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS	5
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	5
4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR.....	5
4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE	6
4.3. TOPOGRAFÍA	6
4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS	6
4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS	6
4.6. SERVICIOS PÚBLICOS	7
4.7. SERVICIOS COMUNALES.....	7
4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE	7
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	7
6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	8
6.1. UBICACIÓN	8
6.2. ÁREA DEL TERRENO.....	9



6.3.	LINDEROS.....	9
6.4.	VÍAS DE ACCESO AL PREDIO.....	9
6.5.	UNIDADES FISIOGRAFICAS.....	9
6.6.	ÁREAS CONSTRUIDAS.....	9
6.7.	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS.....	9
6.8.	ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES.....	10
6.9.	CULTIVOS ESPECIES	10
7.	MÉTODO DE AVALÚO	10
8.	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA.....	11
8.1.	RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS	11
8.2.	DEPURACIÓN DEL MERCADO	11
9.	INVESTIGACIÓN DIRECTA.....	11
9.1.	PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS.....	11
10.	CÁLCULOS VALOR TERRENO	12
10.1.	PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN).....	12
10.2.	ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE	12
10.3.	SERVIDUMBRES	13
10.4.	ZONAS DE PROTECCIÓN.....	13
11.	CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES.....	13
11.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN	13
11.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI	13
12.	CÁLCULOS VALOR ANEXOS	13
12.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN	13
12.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI	13
13.	CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.....	14
13.1.	SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES	14
14.	CONSIDERACIONES GENERALES.....	14
15.	RESULTADO DE AVALÚO.....	15
16.	DOCUMENTOS ANEXOS	16



1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017 de prestación de servicios Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **MARCO JURÍDICO:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Decreto 1170 de 2015, Decreto 2181 de 2006, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014, Resolución IGAC 316 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.
- 1.5. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.6. **MUNICIPIO:** Fusagasugá.
- 1.7. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** Bosachoque.
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Lt2 Puerto Vallarta.
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K003+765,22 l y abscisa final K003+777,60 l.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Residencial.
- 1.11. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del municipio de Fusagasugá – Cundinamarca el uso por norma del predio es ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL.
- 1.12. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

4

Cedula. Catastral actual	25-290-00-02-00-00-0006-0220-0-00-00-0000
Área de terreno	0 Ha 4.835,00 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	122,00 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2022	\$ 171.402.000

Fuente: Certificado Catastral.

- 1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 14 de julio de 2022.
- 1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 02 de agosto de 2022.

**2. DOCUMENTOS CONSULTADOS
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS**

- Ficha Predial del PREDIO TCBG-5-112.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-5-112.
- Certificado Catastral.
- Títulos de Adquisición.



3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
LUZ MARINA ALARCON VELASCO (Fallecida) (NUDA PROPIETARIA)	C.C. 51.764.473
ANA CECILIA VELASCO DE ALARCÓN (USUFRUCTUARIA)	C.C. 41.300.130
NERY ALARCÓN VELASCO (NUDA PROPIETARIA)	C.C. 41.751.215
YOMAR ALARCÓN VELASCO (NUDO PROPIETARIO)	C.C. 41.799.340
ORLANDO ALARCÓN VELASCO (NUDO PROPIETARIO)	C.C. 79.278.916
JORGE HERNANDO ALARCÓN VELASCO (NUDO PROPIETARIO)	C.C. 79.410.881
SANDRA JANNETH ALARCÓN VELASCO (NUDA PROPIETARIA)	C.C. 52.421.259

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Escritura Pública No. 3464 del 20 de septiembre 2012 otorgada en la Notaría Segunda de Fusagasugá.
- Escritura Pública No. 1801 del 18 de julio de 2008, otorgada en la Notaría Primera de Fusagasugá.
- Escritura Pública No. 1076 del 02 de julio de 2003, otorgada en la Notaría Primera de Fusagasugá

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 157- 33342.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 157-33342 que obra en el expediente, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio, recaen unas medidas cautelares, las cuales son:

- **Reserva Derecho de Usufructo**, protocolizada mediante Escritura Pública No. 3.464 del 20 de septiembre de 2012, otorgada en la Notaría Segunda de Fusagasugá.
- **Oferta de Compra en Bien Rural**, inscrita mediante oficio No. 41481 del 02 de diciembre de 2021, proferido por la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI.

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

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: La vereda Bosachoque, se localiza al norte del perímetro urbano del municipio de Fusagasugá. Este sector limita al norte con la vereda Usatama del municipio de Fusagasuga, al occidente con el municipio de Sylvania, al oriente con la vereda Piamonte del municipio de Fusagasuga y al sur



PREDIO TCBG-5-112

con las veredas Cucharal y Resguardo del municipio de Fusagasuga en el departamento de Cundinamarca¹.



- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente el sector depende principalmente del comercio localizado a lo largo del corredor de servicios, al igual que el desarrollo del sector turístico.
- 4.3. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía plana.
- 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
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MQKc, cuenta con un valor potencial de 73 y las siguientes características³:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MQKc	Templado húmedo	Depósitos coluviales	Typic Eutrudepts, Humic Eutrudepts, Typic Udifluvents	Superficiales, con buen drenaje y fertilidad Alta.	No Aplica

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

² *Ibíd.*

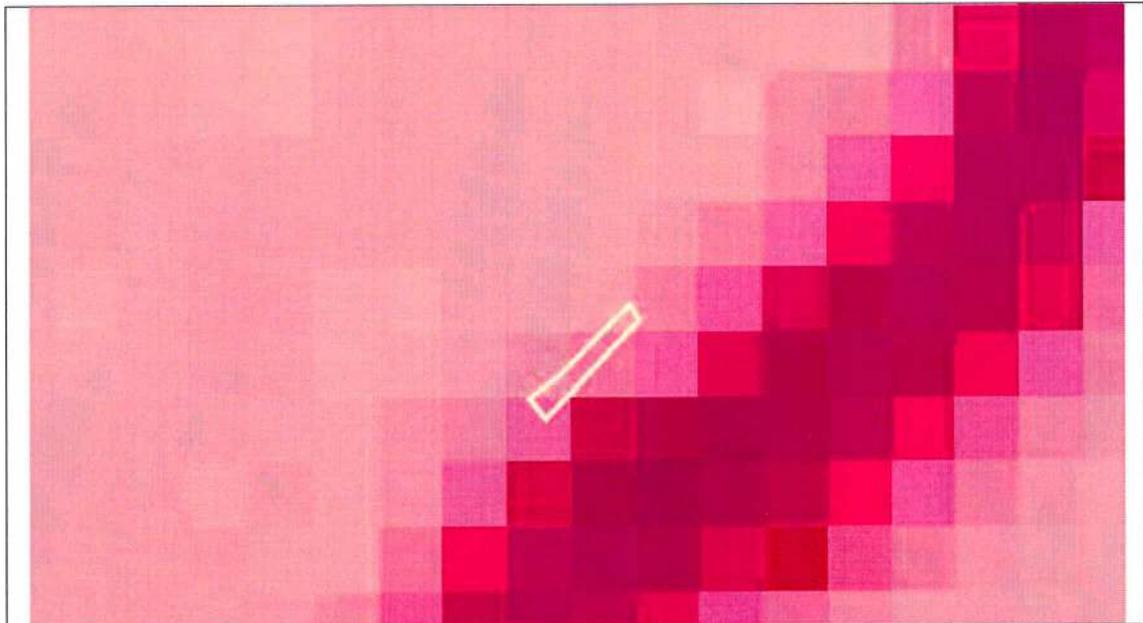
³ Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Agrología. Estudio General de suelos del Departamento de Cundinamarca. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso, Bogotá D.C., 1994.



PREDIO TCBG-5-112

- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto y energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.
- 4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Fusagasugá.
- 4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al norte del municipio, al norte de la cabecera urbana, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, al sector se puede acceder en servicio particular, publico individual (taxi) y/o mototaxi y público colectivo (rutas intermunicipales), a cualquier hora prestados desde el centro del municipio, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 5 minutos.
5. **REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**
NORMA URBANÍSTICA APLICADA: De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Fusagasugá – Cundinamarca, aprobado mediante Acuerdo 029 de 2001 y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación e Infraestructura de Fusagasugá, la franja requerida se encuentra dentro del uso normativo ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL (Ver anexo 16.2 – Certificación uso del suelo).

7





CONVENCIONES

ZONA DE PROTECCION	40'012.951,64 M2
ZONA DE CONSERVACION HIDROLOGICA	4'553.854,83 M2
ZONA DE AMORTIGUACION DE AREAS PROTEGIDAS.	9'361.532,91 M2
ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA.	26'031.387,75 M2
ZONA DE PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA CAMPESTRE	13'722.471,72 M2
ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL	76'757.075,26 M2
PARQUE DE ACTIVIDAD ECONOMICA 1R	420.112,63 M2
PARQUE DE ACTIVIDAD ECONOMICA 2R	274.762,09 M2
PARQUE DE ACTIVIDAD ECONOMICA 3R	200.684,84 M2

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 4,35 km aproximadamente del perímetro urbano del municipio de Fusagasugá-Cundinamarca.

UBICACIÓN DEL PREDIO



Fuente: Google Earth, Consulta: 18 de julio de 2022.



PREDIO TCBG-5-112

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	4.835,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	23,30 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	4.811,70 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	23,30 m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-5-112.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	12,62 m	JORGE HERNANDO ALARCON VELASCO Y OTROS (Mj 1 - 4)
SUR	12,35 m	VÍA BOGOTÁ - GIRARDOT (Mj 5 - 6)
ORIENTE	1,79 m	CESAR ISMAEL GALEANO RODRIGUEZ (MJ 4 - 5)
OCCIDENTE	2,39 m	AMPARO DEVIA GARCIA (Mj 6 - 1)

Fuente: Ficha predial TCBG-5-112.

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

9

6.5. **UNIDADES FISIAGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 23,30 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Templado húmedo, con pendiente plana, su uso actual es Residencial, cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL.

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

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



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

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Enramada con cubierta en carpa de lona plástica, estructura de vigas y columnas en cercha de rieles metálicos empotrados en una placa de concreto de 0.10m de espesor x un área de 18.96 m ² .	18,96	m ²	19	Bueno	60

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

CULTIVO Y/O ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD
Pastos naturales	15,28	m ²

7. MÉTODO DE AVALÚO

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

10

MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.

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

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.

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



8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA
8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

Unidad Fisiográfica 1

Para determinar el valor por hectárea de terreno bajo el régimen normativo ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL se encontraron las siguientes ofertas:

ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGA - AGROPECUARIO								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (Ha)	AREA CONSTRUIDA (M2)
1	3108586230	Jairo Riveros	Fusagasuga	Bosachoque	Finca	\$ 450,000,000	0,3000	320
2	3144348522	Carmen Sandoval	Fusagasuga	Bosachoque	Finca	\$ 800,000,000	0,3500	700
3	3165146908	Marina	Fusagasuga	Resguardo	Finca	\$ 250,000,000	0,1581	200
4	3114528377	Alcira	Fusagasuga	Resguardo	Lote	\$ 350,000,000	0,4000	0,00

8.2. **DEPURACIÓN DEL MERCADO:****Unidad Fisiográfica 1**

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

ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGA - AGROPECUARIO												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (HA)	VALOR (HA)	ÁREA (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL
1	3108586230	Jairo Riveros	Fusagasuga	Bosachoque	Finca	\$ 450.000.000,00	\$ 427.500.000	0,3000	\$ 838.333.333	320,00	\$ 550.000	\$ 176.000.000
2	3144348522	Carmen Sandoval	Fusagasuga	Bosachoque	Finca	\$ 800.000.000,00	\$ 760.000.000	0,3500	\$ 871.428.571	700,00	\$ 650.000	\$ 455.000.000
3	3165146908	Marina	Fusagasuga	Resguardo	Finca	\$ 250.000.000,00	\$ 245.000.000	0,1581	\$ 853.889.943	200,00	\$ 550.000	\$ 110.000.000
4	3114528377	Alcira	Fusagasuga	Resguardo	Lote	\$ 350.000.000,00	\$ 339.500.000	0,4000	\$ 848.750.000	0,00	\$ -	\$ -
MEDIA ARITMETICA						\$ 833.100.461,96						
DESVIACION ESTÁNDAR						13.826.755,27		LIMITE SUPERIOR		\$ 866.927.217,23		
COEFICIENTE DE VARIACION						1,62%		LIMITE INFERIOR		\$ 839.273.706,68		

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA
9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:

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

**10. CÁLCULOS VALOR TERRENO****10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)****Unidad Fisiográfica 1**

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR TERRENO/Ha
1	Bosachoque	Finca	\$ 838.333.333
2	Bosachoque	Finca	\$ 871.428.571
3	Resguardo	Finca	\$ 853.889.943
4	Resguardo	Lote	\$ 848.750.000
PROMEDIO			\$ 853.100.462
DESVIACION ESTÁNDAR			13.826.755
COEF DE VARIACION			1,62%
LIMITE SUPERIOR			\$ 866.927.217
LIMITE INFERIOR			\$ 839.273.707

De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el límite superior encontrado en la zona teniendo en cuenta que el predio objeto de avalúo tiene frente sobre vía panamericana y fácil acceso a servicios públicos, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

12

UNIDAD FISIOGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Hectárea	Ha	\$ 866.927.200

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:**Unidad Fisiográfica 1**

Oferta 1: Finca sobre la vía panamericana, vereda Bosachoque, topografía plana a ligeramente plana, con un área de terreno de 0.3 Ha, cuenta con dos construcciones, cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos. Fuente: información verificada en campo.

Oferta 2: Finca sobre la vía Panamericana, vereda Bosachoque, topografía plana a ligeramente plana, con un área de terreno de 0.35 Ha, cuenta con una casa



PREDIO TCBG-5-112

grande, dos piscinas y salón de eventos, cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos. Fuente: información verificada en campo.

Oferta 3: Finca a 3 minutos de la vía panamericana, vereda El Resguardo, topografía plana a ligeramente plana, con un área de terreno de 0.1581 Ha, cuenta con dos casas prefabricadas, cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos. Fuente: información verificada en campo.

Oferta 4: Lote de terreno sobre la vía Panamericana, topografía plana a ligeramente plana, con un área de terreno de 0.4 Ha, cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos. Fuente: información verificada en campo.

10.3. SERVIDUMBRES

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

10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN

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

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales:

12. CÁLCULOS VALOR ANEXOS

12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 201.

12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

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

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	19	60	31,67%	2	22,85%	\$237.063,60	\$54.163,05	\$182.900,55	\$ 182.900



13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

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

CULTIVO Y/O ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Pastos naturales	15,28	m ²	\$ 255

Fuente: Estudio realizado por Lonja Inmobiliaria de Bogotá, 2022

14. CONSIDERACIONES GENERALES

- La franja presenta una ubicación con frente sobre una vía principal Sylvania-Fusagasugá, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- La franja está ubicada en un sector que cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos básicos.
- La franja presenta una topografía definida como plana.
- La franja objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área requerida.
- La franja objeto de avalúo no presenta zonas de protección.
- De acuerdo a lo establecido por el decreto 1170 del 2015, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaremos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.



15. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,002330	\$ 866.927.200	\$ 2.019.940
TOTAL TERRENO				\$ 2.019.940
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m2	18,96	\$ 182.900	\$ 3.467.784
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 3.467.784
Pastos naturales	m2	15,28	\$ 255	\$ 3.896
TOTAL ESPECIES				\$ 3.896
TOTAL AVALÚO				\$ 5.491.620

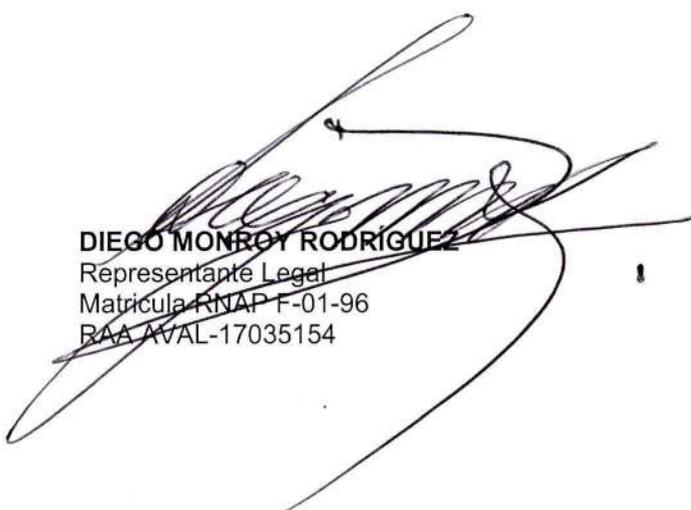
TOTAL AVALÚO: CINCO MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y UN MIL SEISCIENTOS VEINTE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 5.491.620,00).

Vn 02/sep/2022

Bogotá, D.C., 02 de agosto de 2022.

Cordialmente,

15



DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
Matrícula RNAP F-01-96
RAA AVAL-17035154



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1014242133



16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

VISTA GENERAL



ENTORNO



CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1



CULTIVOS Y/O ESPECIES

PASTOS NATURALES





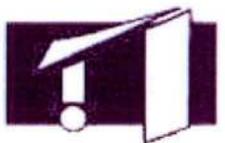
16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO

	FORMATO EXPEDICIÓN CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANÍSTICO	Código: FO-DI-0XX
	PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO	Versión: 1
		Página: 1 de 3
Elaboró: Profesional Universitario MECALIDAD	Revisó: Secretario de Planeación Profesional Universitario	Aprobó: Comis MECI - CALIDAD - Alcalde

FECHA: 30 NOVIEMBRE DE 2020

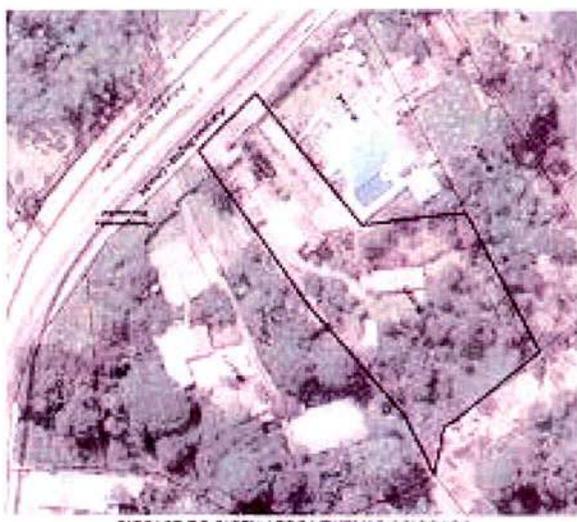
RADICACIÓN: TCBG-5-112

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO	
Propietario: ALARCON VELASCO RERY Número Catastral: 00-02-0026-0220-000 Número Matrícula Inmobiliaria: 157-33342 Área del predio: 4835 m ² NOTA: Según información base catastral Área construida: 122 m ² NOTA: Según información base catastral Clasificación del Suelo: ZONA AGRUPAMIENTO TRADICIONAL Localización: VEREDA BOSACHOGUE Dirección: LT 2 PUERTO VALLARTA Datos del solicitante: CONSORCIO VIAL RUTA 40 Número de recibo: 88-2020014185	
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	
Georreferenciado: NO Detalles del Entorno: NO Curvas de nivel: NO Localización del predio: SI	Cuadro de coordenadas: NO Cuadro de mojones y distancias: NO Cuadro de áreas: NO Identificación de Vecinos de los predios colindantes: SI
DEFINICIÓN	
AFECTACIONES HIDRICAS Redes Hídricas:	NAGUNA
AFECTACIONES VIALES Plan Vial:	<p align="center">VIA PANAMERICANA</p> <ol style="list-style-type: none"> Faja de retiro forzoso desde borde de vía (Ley 1228 de 2008): Aterrizajes o de primer orden: Las vías que conforman el sistema Nacional de Carreteras o red vial Nacional, 50 metros. Franja de aislamiento (Decreto 4066 de 2008): 05 metros. Calzada de desaceleración de ingreso al predio (Decreto 4066 de 2008): 08 metros. <p align="center"><small>NOTA: EL DISEÑO PARAMONTANO MÍNIMO SE HACE A PARTIR DEL EJE DE LA CALZADA EXTERNA DE LA VÍA PANAMERICANA</small></p>
ÁREAS DE RESERVA O ZONA DE PROTECCIÓN	NAGUNA



FORMATO EXPEDICIÓN CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANÍSTICO 	Edición: (Procesos) Inversión Revisión: Secretario de Planeación Profesional: Urbanismo
	Aprobó: Comité Incc - CACDAD - ASOMA
Código: FO-DI-0XX	Versión: 1
Página: 2 de 3	Proceso DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO

FECHA: 30 NOVIEMBRE DE 2020
 RADICACION: TCBG-5-112

PATRIMONIO DE MIEMBROS C.C. TCBG	NOMBRE	
OBSERVACIONES		
<ul style="list-style-type: none"> - Que con respecto a la Norma sobre Planeación Urbana (PUB) (2011) Ley 450 del 27 de mayo de 2011. - Artículo: Fomento de servicios públicos, con planes de expansión, ordenamiento territorial (ordenamiento territorial) (OT). - El presente concepto de uso de suelo se expide con base en el Acuerdo 28 del 2001 Plan de Ordenamiento Territorial (POT). - El Decreto que lo reglamenta. - El presente concepto es de carácter preventivo, no constituye un permiso de construcción, la carga de demostrar el cumplimiento al presente (Artículo 51 del Decreto 1491 de 2010, reemplazado por el Decreto 1077 de 2015). - Los usos que se pueden ejercer en el predio son los autorizados por la respectiva licencia de construcción. 		
CONCEPTO DE NORMA SEGUN ACUERDO 029 DEL 2001 P. O. T. (VIGENTE)		
FOTOGRAFIA AEREA DEL PREDIO DE ESTUDIO		
		
USO DEL SUELO SEGUN ACUERDO 029/2001 Y/O DECRETOS QUE LO REGLAMENTAN		
Sección 2. ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO RURAL EN EL MUNICIPIO DE FUSASABAL Para la clasificación de los usos del suelo en la zona rural se establecieron las siguientes zonas: (Ver plano No. 12)		
1 ZONA DE PROTECCION 2 ZONA DE CONSERVACION HIDROLOGICA Y DE NACIMIENTOS 3 ZONAS DE MANEJO PROTECTOR DE AREAS PROTECTORAS 4 ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTIVA 5 ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL 6 ZONA PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS CASEROS 7 PARQUE DE ACTIVIDAD ECONOMICA RURAL 8 CORREDOR VAL DE SERVICIOS RURALES 9 ZONA VAL TRAFICO ESPECIAL		



	FORMATO EXPEDICION CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANISTICO	Código: FO-DI-0XX
	PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO	Versión: 1
		Página: 3 de 3
Elaboró: Profesional Universitario MEDICALIDAD	Revisó: Secretario de Planeación Profesional Universitario	Aprobó: Comité MECI - CALIDAD - Alcalde

FECHA: 30 NOVIEMBRE DE 2020

RADICACION: TCBG -5-112

5. ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL

Corresponde a las áreas ubicadas en las veredas usatama, la parte baja de las veredas la aguadita, bierejeil, tierra negra, jordan, las veredas pierrafe, el resguardo, bonacheque, viana, el novillero, san antonio, la parte baja de las veredas la palma, patin, saucos, berbel, las veredas musquera, la vanda, la rita, sardinas, manta, palacios, guayabal, bóchica, guavio.

USO PRINCIPAL: agropecuario tradicional y forestal, se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector - productor, para prevenir la formación de la malla ambiental, contemplando la construcción de cercos vivos de un mínimo de cinco (5.00) metros, sembrados con especies ornamentales o forestales.

USO COMPATIBLE: infraestructura para construcción de edificios de educación de terra, vivienda de propietarios y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granja escuelas, cursos y agricultura y proyectos de ganadería intensiva establecida.

USOS CONDICIONADOS: agricultura mecanizada, cultivos de flores, granjas porcinas, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, minería, parcelaciones, viviendas con fines de construcción de vivienda campesino, siempre y cuando no resulte predio riesgoso a los indicadores por el municipio para tal fin.

USOS PROHIBIDOS: usos urbanos y suburbanos, asentamientos industriales de transformación y manufactureros.

El tamaño mínimo de fraccionamiento de la propiedad en estas zonas no podrá ser menor a cinco punto nueve (5.9) hectáreas.

PARAGRAFO 3: las explotaciones agropecuarias se deberán acoger a la normatividad ambiental vigente obteniendo y/o legalizando los permisos y/o licencias requeridos para su operación, de acuerdo con los requisitos exigidos por la autoridad ambiental.

PARAGRAFO 4: la administración municipal a mediano plazo, realizará estudios de microzonificación para la implementación de usos agropecuarios, igualmente estudios de usos del suelo, índices de ocupación, construcción y áreas mínimas de lotes, para los usos de primer y segundo orden ubicados en estas zonas.

VIVIENDA INTERES SOCIAL (Decreto 578 del 22 de Enero de 2003)

APLICA	SI	NO	X
--------	----	----	---

OBSERVACIONES

• Presente observación. Para ser viable para urbanismo según disposición 000 de 2019 de acuerdo con lo establecido en el artículo 16 del Decreto 578 de 2003, se debe presentar plan de zonificación urbanística detallada firmado por ingeniero, arquitecto o profesional por las áreas de servicios públicos, saneamiento, movilidad municipal y del sector comercio presentando la documentación anexada, así como plan de zonificación y estar su contenido de acuerdo al mapa de zonificación urbanística del sector de servicios públicos de acuerdo con lo establecido en el artículo 16 del Decreto 578 de 2003.

Nota: De acuerdo a actualizaciones para que coincida con la norma y el certificado de tradición y libertad.

PAULA YAMESSA GIL CUERNICA
SECRETARIA

ANGEL CARLOS ROBERTO NOVOA R
SECRETARIO DE REGULACION Y CONTROL URBANISTICO



16.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA													
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU													
5-112													
ANEXO	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem				
M1	Enramada con cubierta en carpas de lona plástica estructura de vigas y columnas en cerca de rieles metálicos empotrados en una placa de concreto de 0.10m de espesor x un área de 18.96 m ² .	Replanteo	m2	\$ 2.770,00	18,96	\$ 52.519,20	\$ 4.494.725,94	\$ 237.063,60	m2				
		Excavación manual general	m3	\$ 21.589,00	1,00	\$ 41.019,10							
		Relleno Recebo Común Compactado	m4	\$ 105.127,00	1,00	\$ 199.741,30							
		Placa de concreto 3000 psi 10 cm malla elec.	m2	\$ 111.114,00	18,96	\$ 2.106.721,44							
		Concreto Ciclópeo	m3	\$ 421.667,00	0,001	\$ 421,67							
		Tubo Cerramiento Negro 1-1/2" (6M) Esp 1,90MM	m	\$ 16.259,00	60,97	\$ 991.311,23							
		Soldadura 6013-3/16"	kg	\$ 10.239,00	4,00	\$ 40.956,00							
		Lona Suntech 1.5m Azul Oceano	m	\$ 83.000,00	13,00	\$ 819.000,00							
		Mano de obra	Hc	\$ 20.253,00	12,00	\$ 243.036,00							
		Total costo directo									\$ 4.494.725,94		
		Total Construcción			Área					18,96	\$ 237.063,60		

<https://www.tiendascalypso.com/lona-suntech/p>

16.4. PRESUPUESTO CULTIVOS Y/O ESPECIES

ESPECIE	M2
PASTOS NATURALES	\$ 255

Fuente: Estudio realizado por Lonja Inmobiliaria de Bogotá, 2022



16.5. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.

I. CONSIDERACIONES

- Por solicitud del consorcio Ruta 40, el valor de Notariado y Registro, será reconocido 100% por el solicitante, por lo cual no se estima un valor para este concepto.
- No se hizo entrega de documentación para el calculo de lucro cesante o daño emergente sobre el predio objeto de avalúo.

II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$0	
3. Desconexión de servicios públicos	\$0	
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$0	
5. Impuesto Predial	\$0	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$0	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$0	
LUCRO CESANTE		
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$0	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$0,00	
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE	\$0	

Bogotá, D.C., 02 de agosto de 2022.

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ

Representante Legal
Matrícula RNAP F-01-96
RAA AVAL-17035154

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ

Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1014242133



ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° TCBG-5-112**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 02 de agosto de 2022, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato N° 68IF2C7748-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ.
SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN.
JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO.
OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ.

Actuó como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Total avalúo
1	TCBG-5-112	\$ 5.491.620

22

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

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

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-5-112

COMITÉ DE AVALÚOS



DIEGO MONROY RODRÍGUEZ

Representante Legal
Matrícula RNAP F-01-96
RAA AVAL-17035154



SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN

Miembro Comité
RAA AVAL-1024546304



JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO

Director del proyecto
RAA AVAL-80095537



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ

Perito evaluador
RAA AVAL-1014242133

23