

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000043061

Bogotá D.C., 30 AGO. 2023

Señores:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS de la señora MARIA LIGIA GOMEZ DE BAZURDO (C.C. 28.886.131)

Predio denominado EL ARROYITO
Vereda Boquerón
Municipio de Fusagasugá
Departamento de Cundinamarca

REFERENCIA: Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 4 del 18 de octubre de 2016. Proyecto Vial denominado Ampliación Tercer Carril de la Doble Calzada Bogotá – Girardot.

ASUNTO: Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No. 202350000036731 del 28 de julio de 2023. 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 28 de julio de 2023, expidió la Oferta Formal de Compra No. 202350000036731 por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un predio denominado EL ARROYITO, ubicado en la Vereda Boquerón del Municipio de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-290-00-01-00-00-0001-0058-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-35120** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, localizado en las siguientes abscisas: Abscisa Inicial K001+420,30 D – Abscisas Final K001+488,97 D; cuyo titular del derecho real de dominio es la señora **MARIA LIGIA GOMEZ DE BAZURDO** quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía **28.886.131**.

Que el día 28 de julio de 2023, se envió la citación dirigida a los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS** de la señora **MARIA LIGIA GOMEZ DE BAZURDO**

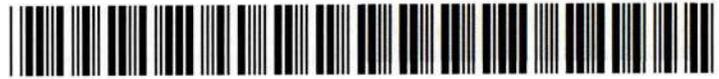
Concesionaria Vía 40 Express

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF, oficina 301

Ciudad: Bogotá, Colombia

Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000043061

quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía 28.886.131, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a través de la empresa de correo certificado SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A. 4/72 con número de guía RA435818856CO, en la dirección del predio objeto de compra EL ARROYITO VEREDA BOQUERON en el Municipio de Fusagasugá, citación que fue recibida el día 03 de agosto de 2023 y donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal.

Así mismo, se publicó la citación en la cartelera y pagina web del consorcio Ruta 40, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI, con fecha de fijación el día 09 de agosto de 2023 y desfijado el día 15 de agosto de 2023, sin que a la fecha se haya podido realizar la notificación personal de los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS** de la señora **MARIA LIGIA GOMEZ DE BAZURDO** quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía 28.886.131.

En consecuencia, se procede a enviar por correo certificado y publicar el presente aviso junto con la copia integra de la oferta formal de compra en la cartelera y pagina Web del concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.

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

Atentamente,



DIEGO ARROYO BAPTISTE

Representante Legal Suplente

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

Anexo: Anexo No. 1: Oferta de Compra No. 202350000036731 del 28 de julio de 2023.

Anexo No. 2: Avalúo Comercial Corporativo TCBG-3-046.

Anexo No. 3: Ficha y Plano Predial TCBG-3-046.

Anexo No. 4: Concepto Uso de Suelo expedido por la Secretaria de Planeación de Fusagasugá.

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] DIEGO FELIPE GUZMÁN FAJARDO |

Concesionaria Vía 40 Express

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF, oficina 301

Ciudad: Bogotá, Colombia

Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000036731

Bogotá D.C., 28 JUL. 2023

Señora:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS de la señora MARIA LIGIA GOMEZ DE BAZURDO (C.C. 28.886.131)

Predio denominado EL ARROYITO

Vereda Boquerón

Municipio de Fusagasugá

Departamento de Cundinamarca

REFERENCIA:

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

ASUNTO:

Oficio por el cual se presenta la **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno y sus especies vegetales ubicados en la Abscisa Inicial: K001+420,30 - Abscisas Final: K001+488,97; localizado en el margen Derecho del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT**, Unidad Funcional 3, a segregarse del Predio denominado EL ARROYITO, Vereda Boquerón, Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-290-00-01-00-00-0001-0058-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-35120** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-3-046**.

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. 202350000036731

Respetados señores:

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

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

En virtud de lo anterior, 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 EL ARROYITO, Vereda Boquerón, Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. 25-290-00-01-00-00-0001-0058-0-00-00-0000, Matrícula Inmobiliaria No. 157-35120 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **CIENTO SEIS COMA SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS (106,62 M²)**, junto con sus especies vegetales.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el 24 de marzo de 2023, por la suma de: **UN MILLÓN SEISCIENTOS DIECISIETE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.617.348,00)** correspondiente al avalúo del área de terreno y especies vegetales presentes en la franja de terreno objeto, 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. 202350000036731

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0.000837	\$ 125.692.700	\$ 105.205
TERRENO U.F.2	Ha	0.009825	\$ 125.692.700	\$ 1.234.931
TOTAL TERRENO				\$ 1.340.136
CULTIVOS Y/O ESPECIES				
VEGETACIÓN NATIVA	m2	106.62	\$ 2.600	\$ 277.212
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 277.212
TOTAL AVALUO				\$ 1.617.348

TOTAL AVALÚO: UN MILLÓN SEISCIENTOS DIECISIETE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.617.348,00).

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

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la ley 1882 de 2018, a partir de la notificación de la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual el(la)(los) propietario(a)(s) tendrá(n) un término de **quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad**, bien sea aceptándola o rechazándola, con ocasión de lo cual deberá manifestarlo al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse a los números telefónicos 3104527788 - 3228091463 o a los correos electrónicos correspondencia@consorcioruta40.com y amunear@consorcioruta40.com.

Por otra parte, el Artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el Artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, que fue modificado por el Artículo 10° de la Ley 1882 de 2018, indica que será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o

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. 202350000036731

escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles requeridos por motivos de utilidad pública no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria, de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 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 el siguiente gravamen, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-35120 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá:

- Gravamen, consistente en una Hipoteca Abierta de Cuantía Indeterminada, constituida mediante la Escritura Pública No. 3957 del 10 de diciembre de 2008, otorgada en la Notaria 47 de Bogotá D.C., debidamente registrado en la anotación No. 008.

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. 202350000036731

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.**, el **24 de marzo de 2023**, 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.

Proyecto: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] MONICA MILLAN ROMERO | [GERENCIA LEGAL] ERNESTO MURILLO |





PROYECTO

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

FICHA PREDIAL

TCBG-3-046

ANEXO FICHA PREDIAL: INFORME DE CONFRONTACIÓN DE ÁREAS

REPORTE DIFERENCIA DE ÁREAS Y LINDEROS

ÁREA REPORTADA EN EL CERTIFICADO CATASTRAL	ÁREA REGISTRADA EN EL TÍTULO DEL PREDIO	CONCEPTO TÉCNICO
3.570 m ²	3.308,00 m ²	<p>El área del predio según la Escritura pública 964 del 28 de Julio de 1972 Notaría primera del círculo de Fusagasugá es de 3.308 m².</p> <p>En el folio de matrícula inmobiliaria 157-35120, no se determina un área.</p> <p>De acuerdo a lo consignado en el certificado catastral el área del predio, es de 3.570 m².</p>
ELABORÓ		La diferencia de área entre el certificado catastral y la Escritura pública 964 del 28 de Julio de 1972 Notaría primera del círculo de Fusagasugá es de 262,00 m ² .
 NATALIA RODRÍGUEZ CASTIBLANCO M.P 091036-0533692 CND		
FECHA DE ELABORACIÓN:	30/09/2022	



INFORMACION DE REFERENCIA	
PROYECCIÓN:	Transverse_Mercator
DATUM:	D MAGNA
ORIGEN DE LA ZONA:	MAGNA_Colombia_Bogota
COORDENADAS GEOGRAFICAS	
Central_Meridian: -74.07750792 Latitude_Of_Origin: 4.59620042	
COORDENADAS PLANAS	
False_Easting: 1000000.00000000 False_Northing: 1000000.00000000	

TCBG-3-045
INVERSIONES PINZBU
LTDA. - EN LIQUIDACION
00-01-0001-0020-000
LA VIRGINIA LT 3

ZONA DE PROTECCIÓN
A: 98.25 m²

TCBG-3-046
MARIA LIGIA GOMEZ DE BAZURDO
00-01-0001-0017-000
EL ARROYITO LT 18

AREA SOBRANTE
TCBG-3-046

TCBG-3-047
INVERSIONES PINZBU LTDA. - EN
LIQUIDACION
00-01-0001-0058-000
LA VIRGINIA LT 3

COORDENADAS AREA REQUERIDA			
PTO	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	982494.46	948394.07	1.26
2	982494.77	948395.29	
3	982445.53	948445.12	70.05
4	982467.33	948420.81	32.85
5	982467.29	948419.32	1.49
6	982476.66	948409.16	13.82
7	982478.33	948408.97	1.67
8	982494.00	948394.39	21.40
1	982494.46	948394.07	0.58
AREA REQUERIDA (m ²):			108.82



 Agencia Nacional de Infraestructura	PLANO PREDIAL																																								
	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE																																								
CÓDIGO	GCSP-F-307	VERSIÓN	001	FECHA	09/08/2022																																				
AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT		REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN <small>ING. CIVIL/ESTR. Y GEODÉSIA M.P. 2822-11981 CUC</small>	CONVENCIONES																																						
APROBÓ: NELSON RICARDO CARVAJAL T. <small>ING. CIVIL/ESTR. Y GEODÉSIA M.P. 2822-22780 D-8</small>		<table border="0"> <tr> <td>BORDE VIA PROYECTADA</td> <td></td> <td>AREA REQUERIDA</td> <td></td> </tr> <tr> <td>EJE VIA PROYECTADA</td> <td></td> <td>AREA CONSTRUIDA REQUERIDA</td> <td></td> </tr> <tr> <td>LINEA DE COMPRA</td> <td></td> <td>AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS</td> <td></td> </tr> <tr> <td>CHAPLAN DE LLENDO</td> <td></td> <td>AREA REMANENTE</td> <td></td> </tr> <tr> <td>CHAPLAN DE CORTE</td> <td></td> <td>LINEADERO</td> <td></td> </tr> <tr> <td>EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA</td> <td></td> <td>POSTE</td> <td></td> </tr> <tr> <td>BORDE CICLO RUTA PROYECTADA</td> <td></td> <td>DERCAS</td> <td></td> </tr> <tr> <td>CAMINO O SENDERO</td> <td></td> <td>FUENTES HIDRICAS</td> <td></td> </tr> <tr> <td>VIA EXISTENTE</td> <td></td> <td>LINEA ALTA TENSION</td> <td></td> </tr> </table>				BORDE VIA PROYECTADA		AREA REQUERIDA		EJE VIA PROYECTADA		AREA CONSTRUIDA REQUERIDA		LINEA DE COMPRA		AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS		CHAPLAN DE LLENDO		AREA REMANENTE		CHAPLAN DE CORTE		LINEADERO		EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA		POSTE		BORDE CICLO RUTA PROYECTADA		DERCAS		CAMINO O SENDERO		FUENTES HIDRICAS		VIA EXISTENTE		LINEA ALTA TENSION	
BORDE VIA PROYECTADA		AREA REQUERIDA																																							
EJE VIA PROYECTADA		AREA CONSTRUIDA REQUERIDA																																							
LINEA DE COMPRA		AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS																																							
CHAPLAN DE LLENDO		AREA REMANENTE																																							
CHAPLAN DE CORTE		LINEADERO																																							
EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA		POSTE																																							
BORDE CICLO RUTA PROYECTADA		DERCAS																																							
CAMINO O SENDERO		FUENTES HIDRICAS																																							
VIA EXISTENTE		LINEA ALTA TENSION																																							
INTERVENIENTOS: CONSORCIO SEG+INCOPLAN	CONCESIONARIO: VIA400 EXPRESS	DISEÑO Y CONSTRUCCION: Ruta 4 CONSORCIO VIAL	CONVENCIONES ESPECIFICAS ZONA DE PROTECCIÓN SERVIDUMBRE																																						
ELABORÓ: NATALIA RODRIGUEZ CASTIBLANCO <small>ING. CIVIL/ESTR. Y GEODÉSIA M.P. 8833-02382 CUC</small>	PROPIETARIO: MARIA LIGIA GOMEZ DE BAZURDO																																								
DIBUJÓ: NATALIA RODRIGUEZ CASTIBLANCO <small>ING. CIVIL/ESTR. Y GEODÉSIA M.P. 8833-02382 CUC</small>	CUADRO DE AREAS (M²)																																								
AREA REQUERIDA: 108.62 M ²	AREA TOTAL: 3308 M ²	AREA CONST: 0,00 M ²	AREA SOBR: 3201,38 M ²	AREA REMAN: 0,00 M ²	FECHA ELAB.: 30/09/2022	UNIDAD FUNCIONAL: 3																																			
					ESCALA: 1:750	PLANO: 1 de 1																																			
					NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 25290000100000001001700000000 FICHA PREDIAL: TCBG-3-046																																				



FECHA DE EXPEDICIÓN: 23-SEP-22 RADICADO: 1-22-0902

DATOS DEL PREDIO		DATOS DEL SOLICITANTE	
Número Catastral	00-01-0001-0017-000	Nombre	CONSORCIO RUTA 40
Matrícula Inmobiliaria	157-35120	Documento de Identificación	901019138-1
Vereda	EL TRIUNFO	Referencia	43551033300085-7
Dirección	EL ARROYITO LT 18	Recibo de pago:	

1 USO DEL SUELO SEGÚN EL ACUERDO 029 DEL 2001 "POT"

El predio se divide en dos usos diferentes. Sus descripciones son las siguientes:

ZONA DE CONSERVACIÓN HIDROLÓGICA Y DE NACIMIENTOS

USO PRINCIPAL: Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.	CLASIFICACION: Rural DESCRIPCION: Se establecen franjas de suelo de por lo menos 100 metros a la redonda medidos a partir de la periferia de nacimiento y no inferior a 30 metros de ancho a lado y lado de del cauce natural o de la ronda hidráulica, siendo estas demarcadas en sentido paralelo al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no y alrededor de lagos, lagunas, ciénagas, pantanos, embalses y humedales en general.
USO COMPLEMENTARIO: Recreación pasiva o contemplativa.	
USO CONDICIONADO Y/O RESTRINGIDO: 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.	
USO PROHIBIDO: Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteo y construcción de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación.	

2 USO DEL SUELO SEGÚN EL ACUERDO 029 DEL 2001 "POT"

ZONA DE AMORTIGUACIÓN DE ÁREAS PROTEGIDAS

USO PRINCIPAL: Actividades orientadas a la protección integral de los recursos naturales.	CLASIFICACION: Rural DESCRIPCION: Son aquellas áreas delimitadas con la finalidad de prevenir perturbaciones causadas por actividades humanas en zonas aledañas a un área protegida, con el objeto de evitar que se causen alteraciones que atenten contra la conservación de la misma. Se establece una franja de terreno de 70 metros de área de amortiguación a lo largo y al rededor de las zonas de protección
USO COMPLEMENTARIO: Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada y cultivos permanentes.	
USO CONDICIONADO Y/O RESTRINGIDO: Agropecuarios tradicionales, aprovechamiento forestal de especies foráneas, captación de acueductos y vías.	
USO PROHIBIDO: Institucionales, agropecuario mecanizado, recreación masiva y parcelaciones con fines de construcción de vivienda campestre, minería y extracción de materiales de construcción.	



FOTOGRAFÍA USOS



ALCANCE NORMATIVO

AFECTACIONES

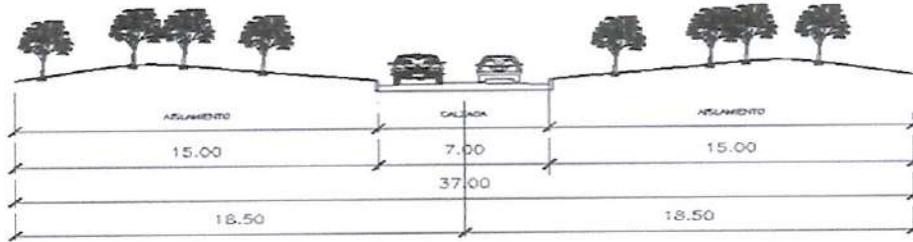


Centro comercial Escorial Center
Carrera 6 No. 7-36 Oficina 217 Segundo (2) Piso
Teléfonos: 3242803636
Correo: info@curaduriafusagasuga.com



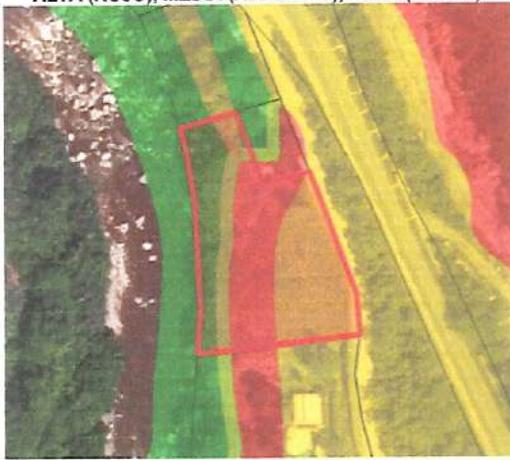
AFECTACION VIAL:

**VIAS V-4
 VIAS DEPARTAMENTALES**

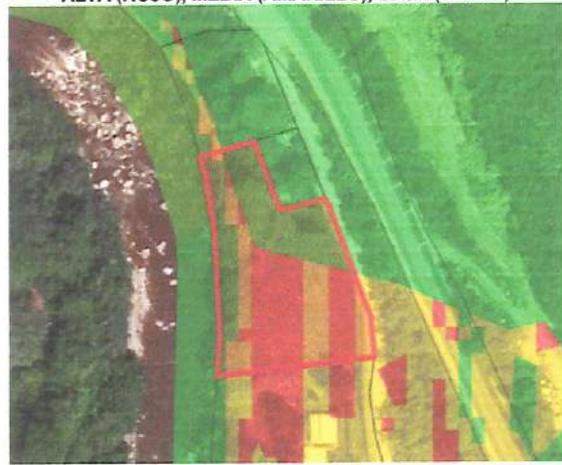


OTRAS AFECTACIONES:

**AMENAZA FENOMENO POR REMOCIÓN EN MASA:
 ALTA (ROJO), MEDIA (AMARILLO), BAJA (VERDE)**



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



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



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



NOTA: Imagen aérea de riesgos y amenazas suministrada por la Secretaría de Planeación, que no están incorporadas al Acuerdo 029 del 2001 POT de Fusagasugá

Las imágenes suministradas de riesgos y amenazas son tomadas del estudio AVR por fenómenos de origen natural, realizado por el municipio en convenio con la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR, para la implementación del Plan de Ordenamiento Territorial POT de año 2015 en cumplimiento del Decreto 1077 del 2015. Así las cosas, es importante aclarar que la Secretaría de Agricultura Ambiente y Tierras es la que tiene competencia para emitirlo

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



FOTOGRAFIA AEREA

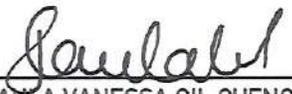


OBSERVACIONES

- 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 1 DE FUSAGASUGÁ

V.B.


PAULA VANESSA GIL CUENCA
TECNICA ADMINISTRATIVA



AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-3-046

CLASE DE INMUEBLE: RURAL - LOTE DE TERRENO
DIRECCIÓN: EL ARROYITO LT 8
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., MARZO 24 DE 2023





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	4
3.	INFORMACIÓN JURÍDICA.....	4
3.1.	PROPIETARIOS	4
3.2.	TÍTULO DE ADQUISICIÓN.....	5
3.3.	MATRICULA INMOBILIARIA	5
3.4.	OBSERVACIONES JURÍDICAS.....	5
4.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	5
4.1.	DELIMITACIÓN DEL SECTOR	5
4.2.	ACTIVIDAD PREDOMINANTE	6
4.3.	TOPOGRAFÍA:.....	6
4.4.	CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS.....	6
4.5.	CONDICIONES AGROLÓGICAS	6
4.6.	SERVICIOS PÚBLICOS	6
4.7.	SERVICIOS COMUNALES.....	6
4.8.	VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE.....	6
5.	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.....	7
6.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	8
6.1.	UBICACIÓN	8
6.2.	ÁREA DEL TERRENO.....	8
6.3.	LINDEROS.....	9
6.5.	SERVICIOS PÚBLICOS	9
6.6.	UNIDADES FISIográfICAS.....	9
6.7.	ÁREAS CONSTRUIDAS.....	9
6.8.	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	9
6.9.	ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES	9
6.10.	CULTIVOS ESPECIES	10
7.	MÉTODO DE AVALÚO.....	10
8.	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA.....	10
8.1.	RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS.....	10
8.2.	DEPURACIÓN DEL MERCADO.....	11



9.	INVESTIGACIÓN DIRECTA	11
9.1.	PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS	11
10.	CÁLCULOS VALOR TERRENO.....	11
10.1.	PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN).....	11
10.2.	ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE	12
10.3.	EJERCICIO RESIDUAL	12
10.4.	SERVIDUMBRES	12
10.5.	ZONAS DE PROTECCIÓN.....	12
11.	CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS.....	13
11.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN	13
11.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI.....	13
12.	CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES	13
12.1.	SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES	13
13.	CONSIDERACIONES GENERALES	14
14.	RESULTADO DE AVALÚO	15
15.	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. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.5. **MUNICIPIO:** Fusagasugá.
- 1.6. **VEREDA:** El Triunfo.
- 1.7. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** El Arroyito LT 8.
- 1.8. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K001+420,30 D y abscisa final K001+488,97 D.
- 1.9. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Forestal.
- 1.10. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del municipio de Fusagasugá – Cundinamarca, el predio se encuentra en suelo rural y el uso por norma es ZONA DE CONSERVACIÓN HIDROLÓGICA Y DE NACIMIENTOS.
- 1.11. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

4

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 2023	\$ 3.856.000

Fuente: Certificado catastral.

- 1.12. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 01 de marzo de 2023.
- 1.13. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 24 de marzo de 2023.

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Ficha Predial del PREDIO TCBG-3-046.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-3-046.
- Certificado Catastral.
- Títulos de Adquisición.
- Folio de matrícula inmobiliaria 157-35120.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

Propietarios	Documento	%
Maria Ligia Gomez de Bazurdo	C.C. 28.886.131	100



PREDIO TCBG-3-046

OBSERVACIÓN (1): Conforme al Certificado de consulta en la Administradora de los Recursos del Sistema General de Seguridad Social en Salud – ADRES de fecha 22 de septiembre de 2022, la cédula de ciudadanía No. 28.886.131 que pertenecía a la señora **MARÍA LIGIA GÓMEZ DE BAZURDO**, se evidencia el estado del afiliado como “fallecido”; se cuenta con el registro civil de defunción lo cual acredita su fallecimiento y se determinará que su capacidad legal para contratar es Nula.

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Escritura Pública No. 964 del 28 de julio de 1972 otorgada en la Notaría 1° de Fusagasugá.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 157-35120.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 157-35120 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, que reposa en el expediente y títulos de adquisición analizados, se identificó lo siguiente:

- **HIPOTECA ABIERTA**, Protocolizada por Escritura Publica No. 3957 del 10 de diciembre de 2008 otorgada en la Notaria 47 de Bogotá.

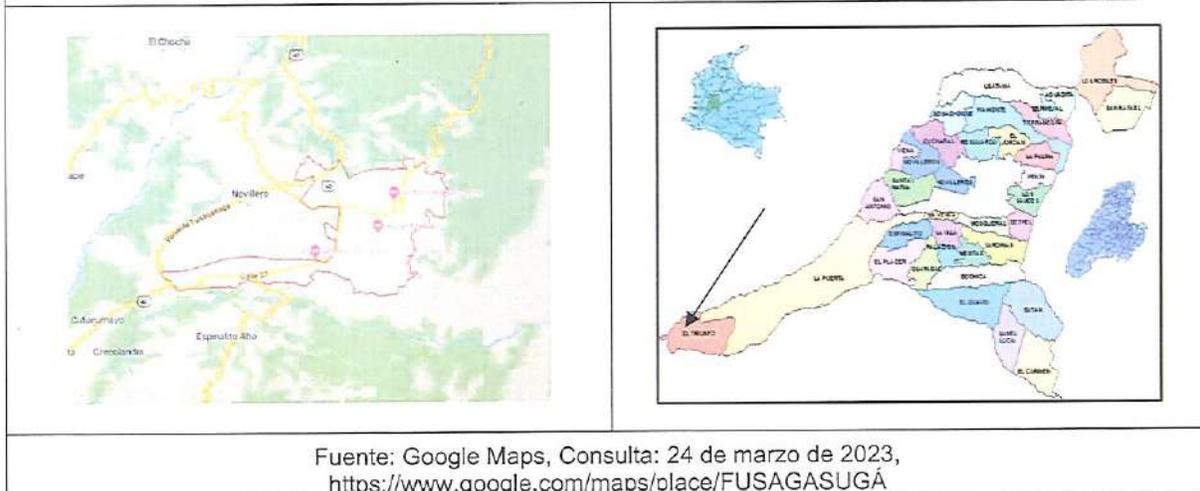
NOTA: El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: La vereda El Triunfo, en donde se ubica el predio objeto de avalúo se encuentra al suroeste del perímetro urbano del municipio de Fusagasugá, y delimita de la siguiente manera: al norte con las veredas 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 Icononzo¹.

5

LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ –CUNDINAMARCA



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



- 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
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MWSg, y tiene las siguientes características³:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MWSg	Cálido Seco	Rocas sedimentarias arenosas y limoarcillosas	Lithic Ustorthents, Humic Dystrustepts	Superficiales y moderadamente profundos, con buen drenaje y de fertilidad media.	No Aplica

- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.
- 4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera municipal del municipio de Fusagasugá.
- 4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al oeste 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.

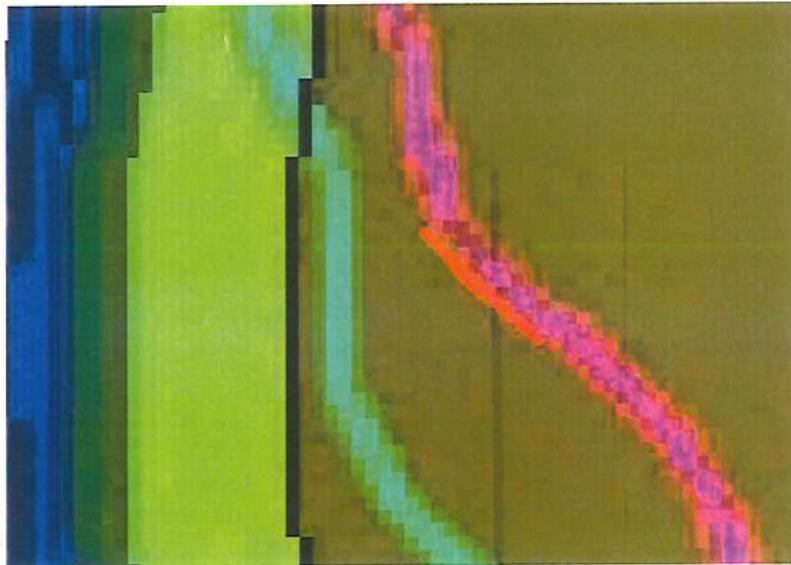
² Ibíd.

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.



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 secretaria de Planeación e Infraestructura de Fusagasugá, , el predio se encuentra en suelo rural y el uso por norma es ZONA DE CONSERVACIÓN HIDROLÓGICA Y DE NACIMIENTOS y ZONA DE AMORTIGUACIÓN DE ÁREAS PROTEGIDAS. (Ver anexo 15.2 – Certificación uso del suelo). No obstante a lo anterior la franja requerida se encuentra del uso ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA. De acuerdo con la ficha predial, la franja objeto de avalúo cuenta con un área de 98,25 m² en zona de protección por ronda hídrica.



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

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 19 km aproximadamente del perímetro urbano del municipio de Fusagasugá-Cundinamarca.



Fuente: Google Earth, Consulta: 24 de marzo de 2023.

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:	106,62 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	3.201,38 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	106,62 m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-3-046.



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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	1,26 m	INVERSIONES PINZBU LTDA. - EN LIQUIDACIÓN (Mj 1- 2)
SUR	0,00 m	INVERSIONES PINZBU LTDA. - EN LIQUIDACIÓN - LINDERO PUNTUAL (Mj 3)
ORIENTE	70,05 m	VÍA BOGOTÁ - GIRARDOT (Mj 2 - 3)
OCCIDENTE	71,60 m	MARÍA LIGIA GÓMEZ DE BAZURDO (Mj 3 - 1)

Fuente: Ficha predial TCBG-3-046.

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

6.5. **SERVICIOS PÚBLICOS:** En el predio objeto de avalúo no se encuentran acometidas de servicios públicos.

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

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área 8,37 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido Seco, con topografía ondulada, el uso actual corresponde a forestal, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde áreas de Zona Forestal Protectora Productora.

Unidad Fisiográfica 2 (U.F.2): Área 98,25 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido Seco, con topografía ondulada, el uso actual corresponde a forestal, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde áreas de Suelo 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	106,62	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.

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 ZONA DE PROTECCIÓN, 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	3202555507	Inmobiliaria Gómez & Guerrero SAS	Sibaté	Las Delicias	Finca	\$ 760.000.000,00	4,80	330,00
2	3144589649	Brigith Huertas	Silvania	San Luis	Finca	\$ 920.000.000,00	6,40	Global
3	3108172260	Alexander Morales	Silvania	Quebrada Honda	Finca Las Quebradas	\$ 219.000.000,00	1,47	0,00



8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

Unidad fisiográfica 1 y 2

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

ESTUDIO DE MERCADO PROTECCIÓN												
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	ÁREA (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL
1	3202555507	Inmobiliaria Gómez & Guerrero SAS	Sibaté	Las Delicias	Finca	\$ 780.000.000	\$ 684.000.000	4,80	\$ 115.000.000	330,00	\$ 400.000	\$ 132.000.000
2	3144589849	Brigith Huertas	Silvania	San Luis	Finca	\$ 920.000.000	\$ 828.000.000	6,40	\$ 110.625.000	Global		\$ 120.000.000
3	3108172260	Alexander Morales	Silvania	Quebrada Honda	Finca Las Quebradas	\$ 219.000.000	\$ 186.150.000	1,47	\$ 126.632.653	0,00	\$ -	\$ -
MEDIA ARITMETICA						\$ 117.419.217,89						
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						8.273.493,81	LÍMITE SUPERIOR	\$ 125.692.711,50				
COEFICIENTE DE VARIACION						7,05%	LÍMITE INFERIOR	\$ 109.145.723,88				

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	Las Delicias	Finca	\$ 115.000.000
2	San Luis	Finca	\$ 110.625.000
3	Quebrada Honda	Finca Las Quebradas	\$ 126.632.653
PROMEDIO			\$ 117.419.218
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			8.273.494
COEF DE VARIACIÓN			7,05%
LÍMITE SUPERIOR			\$ 125.692.711
LÍMITE INFERIOR			\$ 109.145.724



PREDIO TCBG-3-046

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, sus características topográficas y de ubicación, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F. 1 y 2	Hectárea	ha	\$125.692.700

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad fisiográfica 1 y 2

Oferta 1: Finca ubicada en la vereda las delicias del municipio de Sibaté, cuenta con un área de 7 fanegadas y media, cuenta con dos puntos de agua potable, cuenta con dos casas: una casa principal de 210 mts² y otra del cuidandero de 120 mts², la finca se encuentra en zona de protección.

Oferta 2: Finca con una extensión de 10 fanegadas en Silvania vereda San Luis, con casa remodelada, la finca está rodeada por 3 quebradas naturales.

12

Oferta 3: Finca Ubicada en la vereda Quebrada Honda en el municipio de Silvania, con una extensión de 14,700 metros cuadrados, por todo el centro de la finca cruza una quebrada. Actualmente no cuenta con construcciones.

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

El predio objeto de avalúo presenta una zona de protección de área 98,25 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido Seco, con topografía ondulada, el uso actual corresponde a forestal, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde áreas de Suelo de protección por ronda hídrica.



11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

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

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

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

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	106,62	m ²	\$2.600

Fuente: Estudio realizado por Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá, 2022.



13. CONSIDERACIONES GENERALES

- El área requerida presenta una ubicación con doble frente sobre la vía principal Boqueron la cual comunica la vereda con el casco urbano del municipio, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El área requerida está ubicada en un sector donde hay presencia de desarrollo urbanístico comercial, el sector cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos básicos.
- El área requerida presenta un topografía definida como ondulada (8- 25%)
- El predio objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área requerida.
- El predio objeto de avalúo presenta una zona de protección de área 98,25 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido Seco, con topografía ondulada, el uso actual corresponde a forestal, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde áreas de Suelo 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.
- 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.

14



14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,000837	\$ 125.692.700	\$ 105.205
TERRENO U.F.2	Ha	0,009825	\$ 125.692.700	\$ 1.234.931
TOTAL TERRENO				\$ 1.340.136
CULTIVOS Y/O ESPECIES				
VEGETACIÓN NATIVA	m2	106,62	\$ 2.600	\$ 277.212
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 277.212
TOTAL AVALUO				\$ 1.617.348

TOTAL AVALÚO: UN MILLÓN SEISCIENTOS DIECISIETE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.617.348,00).

Bogotá, D.C., 24 de marzo de 2023.

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
 Representante Legal
 RAA AVAL-17035154

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
 Director de comité
 RAA AVAL-80095537

INTERVENTORIA
 06 JUL 2023
 SEG INCOPLAN

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
 Perito Avaluador
 RAA: AVAL-1014242133



- 15. DOCUMENTOS ANEXOS
- 15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO

ENTORNO



CULTIVOS Y/O ESPECIES
VEGETACIÓN NATIVA





16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO



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

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

FECHA DE EXPEDICIÓN: 23-SEP-22 RADICADO: 1-22-0902

DATOS DEL PREDIO		DATOS DEL SOLICITANTE	
Número Catastral	00-01-0001-0017-000	Nombre	CONSORCIO RUTA 40
Matrícula Inmobiliaria	157-35120	Documento de Identificación	901019138-1
Vereda	EL TRIUNFO	Referencia	43551033300085-7
Diracción	EL ARROYITO LT 18	Recibo de pago:	

1 USO DEL SUELO SEGÚN EL ACUERDO 029 DEL 2001 "POT"
 El predio se divide en dos usos diferentes. Sus descripciones son las siguientes:

ZONA DE CONSERVACIÓN HIDROLÓGICA Y DE NACIMIENTOS	
USO PRINCIPAL: Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.	CLASIFICACION: Rural DESCRIPCION: Se establecen franjas de suelo de por lo menos 100 metros a la redonda medidos a partir de la periferia de nacimiento y no inferior a 30 metros de ancho a lado y lado de del cauce natural o de la ronda hidráulica, siendo estas demarcadas en sentido paralelo al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no y alrededor de lagos, lagunas, ciénagas, pantanos, embalses y humedales en general.
USO COMPLEMENTARIO: Recreación pasiva o contemplativa.	
USO CONDICIONADO Y/O RESTRINGIDO: 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.	
USO PROHIBIDO: Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteo y construcción de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación.	

2 USO DEL SUELO SEGÚN EL ACUERDO 029 DEL 2001 "POT"
 ZONA DE AMORTIGUACIÓN DE ÁREAS PROTEGIDAS

USO PRINCIPAL: Actividades orientadas a la protección integral de los recursos naturales.	CLASIFICACION: Rural DESCRIPCION: Son aquellas áreas delimitadas con la finalidad de prevenir perturbaciones causadas por actividades humanas en zonas aledañas a un área protegida, con el objeto de evitar que se causen alteraciones que atenten contra la conservación de la misma. Se establece una franja de terreno de 70 metros de área de amortiguación a lo largo y al rededor de las zonas de protección.
USO COMPLEMENTARIO: Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada y cultivos permanentes.	
USO CONDICIONADO Y/O RESTRINGIDO: Agropecuarias tradicionales, aprovechamiento forestal de especies foráneas, captación de acueductos y vías.	
USO PROHIBIDO: Institucionales, agropecuario mecanizado, recreación masiva y parcelaciones con fines de construcción de vivienda campestre, minería y extracción de materiales de construcción.	

Centro comercial Escorial Center
 Carrera 6 No. 1-36 Oficina 217 Segundo (2) Piso
 Teléfonos: 3242803435
 Correo: info@curaduna1fusagasuga.com

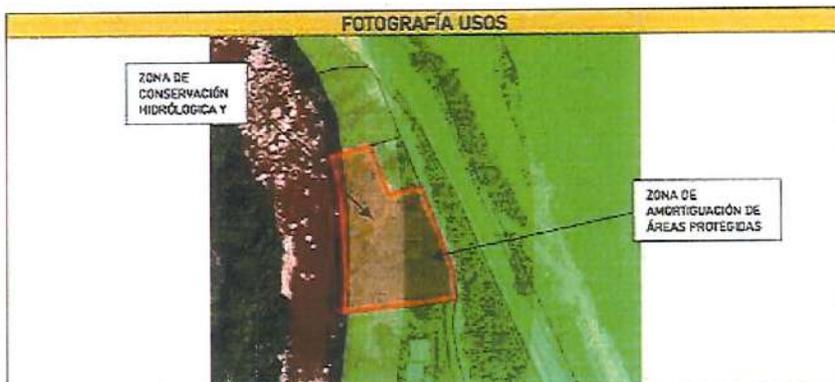


CURADURÍA URBANA 1

César Augusto Aguilera Sierra
Arquitecto Urbanista

• Paisajista - Cundinamarca •

CONCEPTO DE USO DEL SUELO



ALCANCE NORMATIVO

AFECTACIONES

AFECTACION HIDRICA:



Centro comercial Escarpi, Center
Carrera 4 No. 7-35 Oficina 217 Segundo (2) Piso
Teléfonos: 322803436
Correo: info@curaduria1.usagasuga.com



CURADURÍA URBANA 1

César Augusto Aguilera Sierra

Arquitecto Urbanista

• Fusagasugá - Cundinamarca •

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

AFECCIÓN VIAL:

**VIAS V-4
VIAS DEPARTAMENTALES**

OTRAS AFECCIONES:

<p>AMENAZA FENOMENO POR REMOCIÓN EN MASA: ALTA (ROJO), MEDIA (AMARILLO), BAJA (VERDE)</p>	<p>AMENAZA POR AVENIDAS TORRENCIALES: ALTA (ROJO), MEDIA (AMARILLO), BAJA (VERDE)</p>
<p>AMENAZA POR INCENDIOS: ALTA (ROJO), MEDIA (AMARILLO), BAJA (VERDE)</p>	<p>AMENAZA POR INUNDACION: ALTA (ROJO), MEDIA (AMARILLO), BAJA (VERDE)</p>

NOTA: Imagen aérea de riesgos y amenazas suministrada por la Secretaría de Planeación, que no están incorporadas al Acuerdo 029 del 2001 POT de Fusagasugá

Las imágenes suministradas de riesgos y amenazas son tomadas del estudio AVR por fenómenos de origen natural, realizado por el municipio en convenio con la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR, para la implementación del Plan de Ordenamiento Territorial POT de año 2015 en cumplimiento del Decreto 1077 del 2015. Así las cosas, es importante aclarar que la Secretaría de Agricultura Ambiente y Tierras es la que tiene competencia para emitirlo

Centro comercial Escorial Center
Carrera 6 No. 7-36 Oficina 217 Segundo (7) Piso
Teléfonos: 3742801634
Correo: info@curaduria1fusagasuga.com



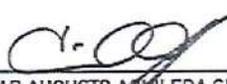
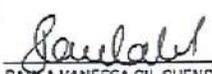
CURADURÍA URBANA 1
 César Augusto Aguilera Sierra
 Arquitecto URBANISTA
 • Fusagasugá - Cundinamarca •

CONCEPTO DE USO DEL SUELO



- OBSERVACIONES**
- a) El presente concepto de uso de suelo se expide según en el Acuerdo 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 verificadas en el Acuerdo D29 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.**

20

 CESAR AUGUSTO AGUILERA SIERRA CURADOR URBANO 1 DE FUSAGASUGÁ	V.B.  PAULA VANESSA GIL CUENCA TECNICA ADMINISTRATIVA
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Genina comercial Escondido, Centro
 Carrera 8 No. 7-34 Oficina 217 Segundo (2) Piso
 Teléfonos: 3242003429
 Correo: info@curaduria1fusagasuga.com



16.3. PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES

ESPECIE	M2
VEGETACION NATIVA	\$ 2.600

Fuente: Estudio realizado por Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá, 2022.



16.4. 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
2.2 Pérdida de utilidad por otras actividades económicas		\$ 0
LUCRO CESANTE		\$ 0
3. INDEMNIZACIÓN		
TOTAL INDEMNIZACIÓN		\$ 0
CERO PESOS MONEDA CORRIENTE		
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 24 de marzo de 2023, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante correo electrónico.		

Bogotá, D.C., 24 de marzo de 2023.

Cordialmente,



DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1014242133



JOSÉ FELIX ZAMORA MORENO
Director de comité
RAA AVAL-80095537



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 24 de marzo de 2023, 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.
SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN.
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	\$1.617.348

23

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

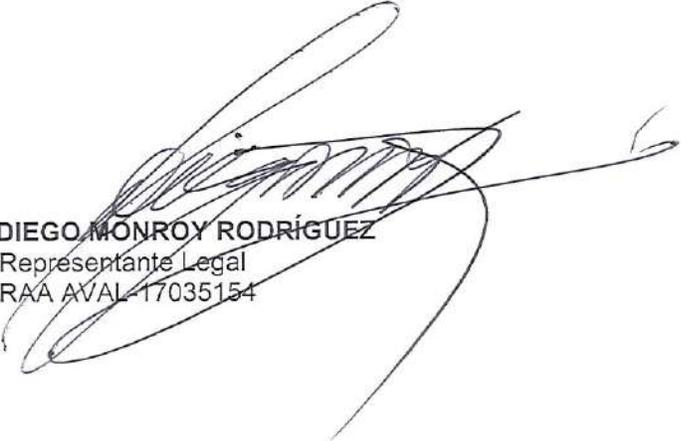
Se inició la sesión con la exposición del Comisionado, Sr. Diego Monroy Rodríguez, sobre las características generales y particulares de los inmuebles objeto de estudio en el Municipio de Fusagasugá Sector rural, aportando la recopilación de toda la información relacionada con las especificaciones de 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.



COMITÉ DE AVALÚOS



DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154



SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN
Miembro Comité
RAA AVAL-1024546304



JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director de comité
RAA AVAL-80095537



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito evaluador
RAA AVAL-1014242183

24