



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000003371

Bogotá D.C., 05 FEB 2023

Señores:

COLOMBIANA DE HOTELES S.A. EN LIQUIDACION (Nit No 800.108.094-1).
Administrada por la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. (NIT 900.265.408-3)
Predio denominado LOTE
Vereda FUSAGASUGÁ (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)
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 Oferta Formal de Compra No. 202250000076191 del 13 de diciembre de 2022. Predio TCBG-3-220.

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 13 de diciembre de 2022 se expidió la Oferta Formal de Compra No. 202250000076201, por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un predio denominado LOTE ubicado en la Vereda FUSAGASUGÁ (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de FUSAGASUGÁ, Departamento de Cundinamarca, localizado en las abscisas: Inicial K014+671,64 - Final K014+751,67; localizado en la margen Derecho del proyecto, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. **157-51785** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Cédula Catastral No. **25-290-00-01-00-00-0002-1627-0-00-00-0000 M.E.**, cuyo titular del derecho real de dominio es: **COLOMBIANA DE HOTELES S.A. EN**

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. 20235000003371

LIQUIDACION (Nit No. 800.108.094-1), administrada por la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. (NIT 900.265.408-3).

Que el día 13 del mes de diciembre del año 2022, se envió la citación con radicado No. 202250000076201, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a través de la empresa de correo certificado ENVIOS 472 SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A, obstante, esta manifiesta que fue imposible entregar la citación por lo tanto, se regresa al remitente 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. 202250000076201, 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 23 de enero de 2023 y desfijada el 27 de enero de 2023, 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 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





Entregando lo mejor de
los colombianos



Certificación de entrega

Servicios Postales Nacionales S.A.

Certifica:

Que el envío descrito en la guía cumplida abajo relacionada, fue entregado efectivamente en la dirección señalada.

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A. NIT 900.062.917-9 Mesa Conciliar de Correo			CORR. PRIORITARIA DOCUMENTOS CON CERTI 2022	
Centro Operativo: PO.FUSAGASUGA	Fecha Admisión: 13/12/2022 14:52:06		CU002946264C0	
Orden de servicio:	Fecha Aprob. Entrega: 20/12/2022			
1111 000	Nombre/ Razón Social: RUTA 40 CONSORCIO VIAL Dirección: CARRERA 27 N° 21 - 36 FUSAGASUGA NIT/C.C.T.I:	RE Refusado NE No existe NR No reclamado DE Desconocido	C1 C2 Cerrado N1 N2 No contactado FA Fallecido AC Apartado Clausurado FM Fuerza Mayor	1008 000 PO. FUSAGASUGA CENTRO A
Referencia:	Teléfono:	Código Postal: 252219	Firma nombre y sello de quien recibe:	
Ciudad: FUSAGASUGA_CUNDINAMARCA Depto: CUNDINAMARCA	Código Operativo: 1008000		TORRE B	
Nombre/ Razón Social: SRES COLOMBIANA DE HOTELES S.A Dirección: TRASVERSAL 60 N° 115 - 58 TORRE B OFIC 317	Tel:	Código Postal:	ILARCO	
Ciudad: BOGOTA D.C. - BOGOTA D.C.	Depto: BOGOTA D.C.	Código Operativo: 1111000	15 DIC 2022	
Peso Físico(gra): 200 Peso Volumétrico(gra): 0 Peso Facturado(gra): 200 Valor Declarado: \$0 Valor Flete: \$0.450 Costo de manejo: \$0 Valor Total: \$0.450 COP	Dice Contener:	Observaciones del cliente:	Fecha de entrega: 15/12/2022 Distribuidor: 15 DIC 2022 C.C.: 15 DIC 2022 Ter PORTERIA EL RECIBIDO NO IMPLICA	52 061 204
1998800811118000 CU002946264C0		Principal Bogotá D.C. Colonia Doradal 25 D. # 55 A 56 Bogotá / www.4-72.com.co Línea Nacional: 01 8000 111 210 / Tel. contacto: (57) 4723000. Mensajería Expresa 0800 57 5555 de 6 a 11 p.m. Mensajería Nocturna 01 8000 111 210 de 11 p.m. a 5 a.m. Mensajería Nocturna 01 8000 111 210 de 5 a.m. a 11 p.m. Mensajería Nocturna 01 8000 111 210 de 11 p.m. a 5 a.m.		

La información aquí contenida es auténtica e inmodificable.

▶ **Código Postal:** 110911
Diag. 25G # 95A - 55, Bogotá D.C.

Línea Bogotá: (57-1) 472 2005
Línea Nacional: 01 8000 111 210

www.4-72.com.co



Entregando lo mejor de los colombianos



Certificación de entrega

Servicios Postales Nacionales S.A.

Certifica:

Que el envío descrito en la guía cumplida abajo relacionada, fue entregado efectivamente en la dirección señalada.

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A NIT 900.062.917-9 <small>Miembro Concesión de Correos</small>															
CORR. PRIORITARIA DOCUMENTOS CON CERTI 2022		CU002946281C0													
Centro Operativo: PO.FUSAGASUGA	Fecha Admisión: 13/12/2022 14:52:06														
Orden de servicio:	Fecha Aprox Entrega: 15/12/2022														
1008 000	Remitente Nombre/ Razón Social: RUTA 40 CONSORCIO VIAL Dirección: CARRERA 27 N° 21 - 36 FUSAGASUGA NIT/C.C/T.I: Referencia: Teléfono: Código Postal: 252219 Ciudad: FUSAGASUGA_CUNDINAMARCA Depto: CUNDINAMARCA Código Operativo: 1008000	Causal Devoluciones: <table border="1"> <tr> <td>RE Rehusado</td> <td>C1 C2 Cerrado</td> </tr> <tr> <td>NE No existe</td> <td>N1 N2 No contactado</td> </tr> <tr> <td>NR No reside</td> <td>FA Fallecido</td> </tr> <tr> <td>NR No reclamado</td> <td>AC Apartado Clausurado</td> </tr> <tr> <td>DE Desconocido</td> <td>FM Fuerza Mayor</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><input type="checkbox"/> Dirección errada</td> </tr> </table>		RE Rehusado	C1 C2 Cerrado	NE No existe	N1 N2 No contactado	NR No reside	FA Fallecido	NR No reclamado	AC Apartado Clausurado	DE Desconocido	FM Fuerza Mayor	<input type="checkbox"/> Dirección errada	
	RE Rehusado	C1 C2 Cerrado													
NE No existe	N1 N2 No contactado														
NR No reside	FA Fallecido														
NR No reclamado	AC Apartado Clausurado														
DE Desconocido	FM Fuerza Mayor														
<input type="checkbox"/> Dirección errada															
Destinatario Nombre/ Razón Social: SRES COLOMBIA DE HOTELES S A Dirección: VRDA LA PUERTA CHINAUTA Tel: Código Postal: Código Operativo: 1008000 Ciudad: FUSAGASUGA_CUNDINAMARCA - Depto: CUNDINAMARCA	Firma nombre /o sello de quien recibe: <i>Andrés Ortiz</i> 3024875316 C.C. Tel: Hora:														
Valores Peso Físico(grams): 200 Peso Volumétrico(grams): 0 Peso Facturado(grams): 200 Valor Declarado: \$0 Valor Flete: \$8.150 Costo de manejo: \$0 Valor Total: \$8.150 COP	Dice Contener: Observaciones del cliente:	Fecha de entrega: <i>15/12/2022</i> Distribuidor: C.C. <i>26 DTC 2022</i> Gestión de entrega: <input checked="" type="checkbox"/> 1er <input type="checkbox"/> 2do													
 10080001008000CU002946281C0															

Principal: Bogotá D.C. Colombia Diagonal 25 G # 95 A 55 Bogotá / www.4-72.com.co Línea Nacional: 01 8000 111 210 / Tel. contacto: (57) 4722000. Min. Transporte, Lic. de carga 000200 del 20 de mayo de 2014/MIN.TC. Pies. Movimiento Expreso 00067 de 9 septiembre del 2011. El usuario debe expresar constancia que ha leído y aceptado el contrato que se encuentra publicado en la página web 4-72. Reservados todos los derechos. Para reportar algún reclamo: servicioalcliente@4-72.com.co Para consultar la Política de Privacidad: www.4-72.com.co

La información aquí contenida es auténtica e inmodificable.

➤ **Código Postal: 110911**
Diag. 25G # 95A - 55, Bogotá D.C.

Línea Bogotá: (57-1) 472 2005
Línea Nacional: 01 8000 111 210

www.4-72.com.co



Entregando lo mejor de
los colombianos



Certificación de entrega

Servicios Postales Nacionales S.A.

Certifica:

Que el envío descrito en la guía cumplida abajo relacionada, fue entregado efectivamente en la dirección señalada.

1111 476 Codigo postal: CU002 Envío	SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A. NIT 900.062.917-9 Marca Concesión de Correo		CORR. PRIORITARIA DOCUMENTOS CON CERTI 2022		Fecha Admisión: 15/12/2022 14:52:08		CU002946278CO	
	Centro Operativo: PO.FUSAGASUGA		Orden de Servicio:		Fecha Aprox. Entrega: 20/12/2022			
	Nombre/ Razón Social: RUTA 40 CONSORCIO VIAL		Dirección: CARRERA 27 N° 21 - 36 FUSAGASUGA NIT/C.C.T.I:		Referencia: Teléfono: Código Postal: 252219		Causal Devoluciones:	
	Ciudad: FUSAGASUGA_CUNDINAMARCA Depto: CUNDINAMARCA		Código Operativo: 1008000		Nombre/ Razón Social: SRES SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S A S		Dirección: CALLE 93 N° 13 - 47	
Tel: Código Postal: 110221344		Depto: BOGOTA D.C.		Código Operativo: 1111478		Firma nombre y/o sello de quien recibe:		
Peso Físico(gra): 200		Peso Volumétrico(gra): 0		Peso Facturado(gra): 200		Fecha de entrega: 15 DIC 2022		
Valor Declarado: \$0		Valor Flete: \$8.450		Costo de manejo: \$0		Distribución:		
Valor Total: \$8.450 COP		Dice Contener: C11 93 B		Observaciones del cliente: # 13-47		Gestión de entrega: 1er		
10080001111476CU002946278CO		1008		1000		PO.FUSAGASUGA CENTRO A		

10080001111476CU002946278CO

Fecha de emisión: 13/12/2022 14:52:06

15 DIC 2022
CC. 74.320.962

FECHA DE ENTREGA

La información aquí contenida es auténtica e inmodificable.

➤ Código Postal: 110911
Diag. 25G # 95A - 55, Bogotá D.C.

Línea Bogotá: (57-1) 472 2005
Línea Nacional: 01 8000 111 210

www.4-72.com.co

CONSTANCIA DE PUBLICACIÓN DEL OFICIO DE CITACIÓN
No. 202250000076201 de fecha 13 de diciembre de 2022, PARA LA
NOTIFICACIÓN DE LA OFERTA FORMAL DE COMPRA No. 202250000076191 de
fecha 13 de diciembre de 2022, DEL PREDIO TCBG-3-220.

MAYRA ALEJANDRA TORRADO CASTILLO, actuando en calidad de Coordinadora Jurídico Predial del Consorcio Ruta 40 (Concesionario Vía 40 Express) dentro del proyecto cuyo alcance comprende los "ESTUDIOS, DISEÑOS, CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO, GESTIÓN SOCIAL, PREDIAL Y AMBIENTAL DE LA AMPLIACIÓN DEL TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ- GIRARDOT", y conforme a lo establecido en el artículo 69 de la ley 1437 de 2011.

HACE CONSTAR

Que el día 23 de enero del 2023, a las 07:00 AM se publicó el Oficio de Citación No. **202250000076201** de fecha 13 de diciembre de 2022, para la Notificación de la Oferta Formal de Compra No. **202250000076191** de fecha 13 de diciembre de 2022, en la cartelera de las oficinas del Consorcio Vial Ruta 40, ubicada en la dirección: carrera 27 N° 21-36 de la ciudad de Fusagasugá, en la página Web de la ANI y del Concesionario VIA 40 EXPRESS. La citación antes mencionada, permaneció publicada por el termino de 5 días hábiles y fue desfijada el día 27 de enero de 2023, a las 06:00 PM, con el fin de notificar a la **COLOMBIANA DE HOTELES S.A. EN LIQUIDACION** (NIT. 800.108.094-1) administrada por la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S** (NIT. 900.265.408-3), predio **TCBG-3-220**.

En constancia se firma en el municipio de Fusagasugá, a los 01 días del mes de febrero del año 2023.

Atentamente,

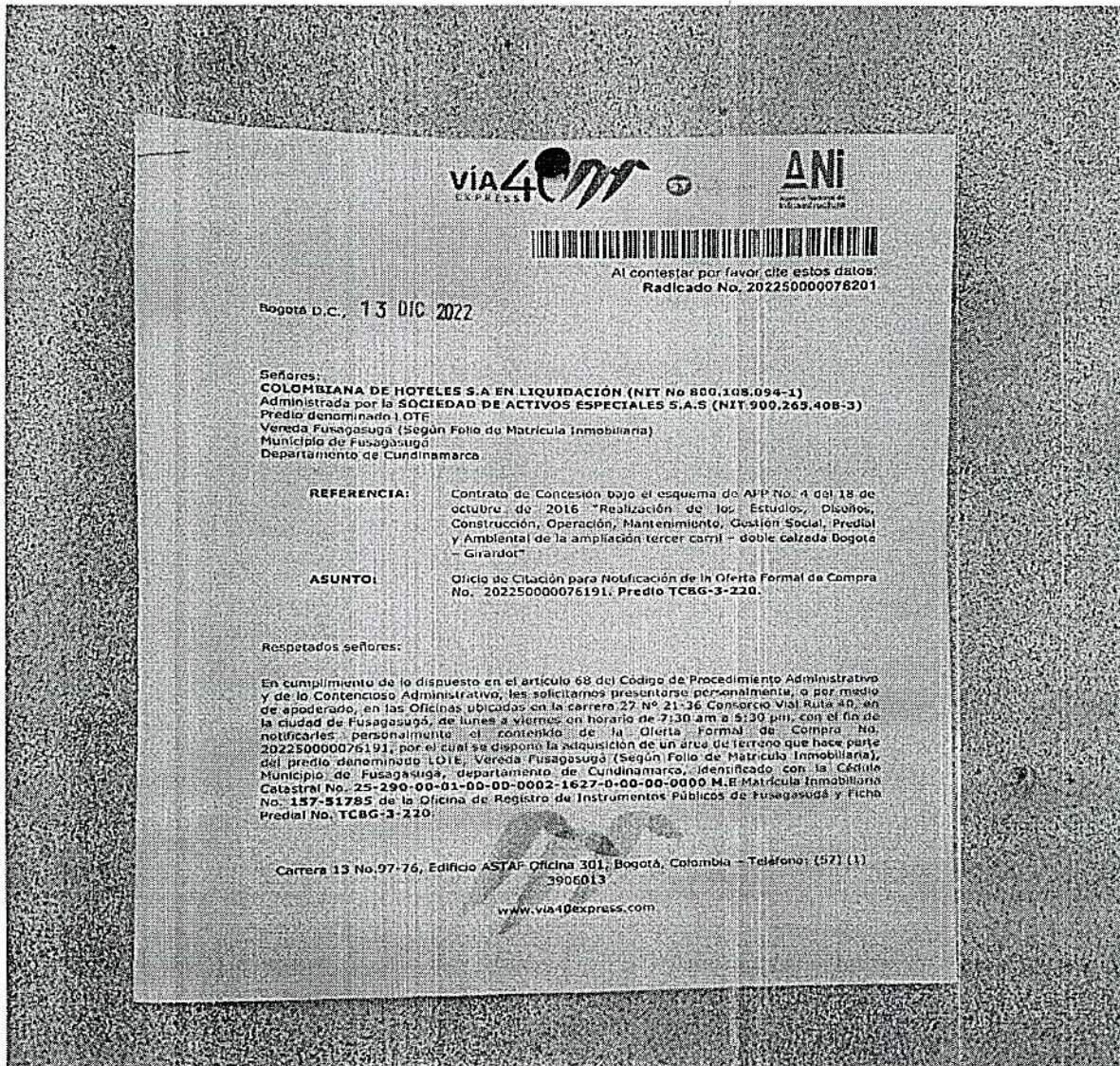

MAYRA ALEJANDRA TORRADO CASTILLO
Coordinador Jurídico Predial

Anexo(s): Anexo 1. Evidencia fotográfica publicación en cartelera
Anexo 2. Evidencia fotográfica publicación en página ANI
Anexo 3. Evidencia fotográfica publicación en página VÍA 40 EXPRESS

Elaboró: (JPCC)
Revisó: (CS)
Aprobó: (MAT)

**FIJACIÓN EN CARTELERA DEL OFICIO DE CITACIÓN
No. 202250000076201 de fecha 13 de diciembre de 2022, PARA LA
NOTIFICACIÓN DE LA OFERTA FORMAL DE COMPRA No. 202250000076191 de
fecha 13 de diciembre de 2022, DEL PREDIO TCBG-3-220.**

FECHA FIJACIÓN 23/01/2023 – DESFIJACIÓN 27/01/2023

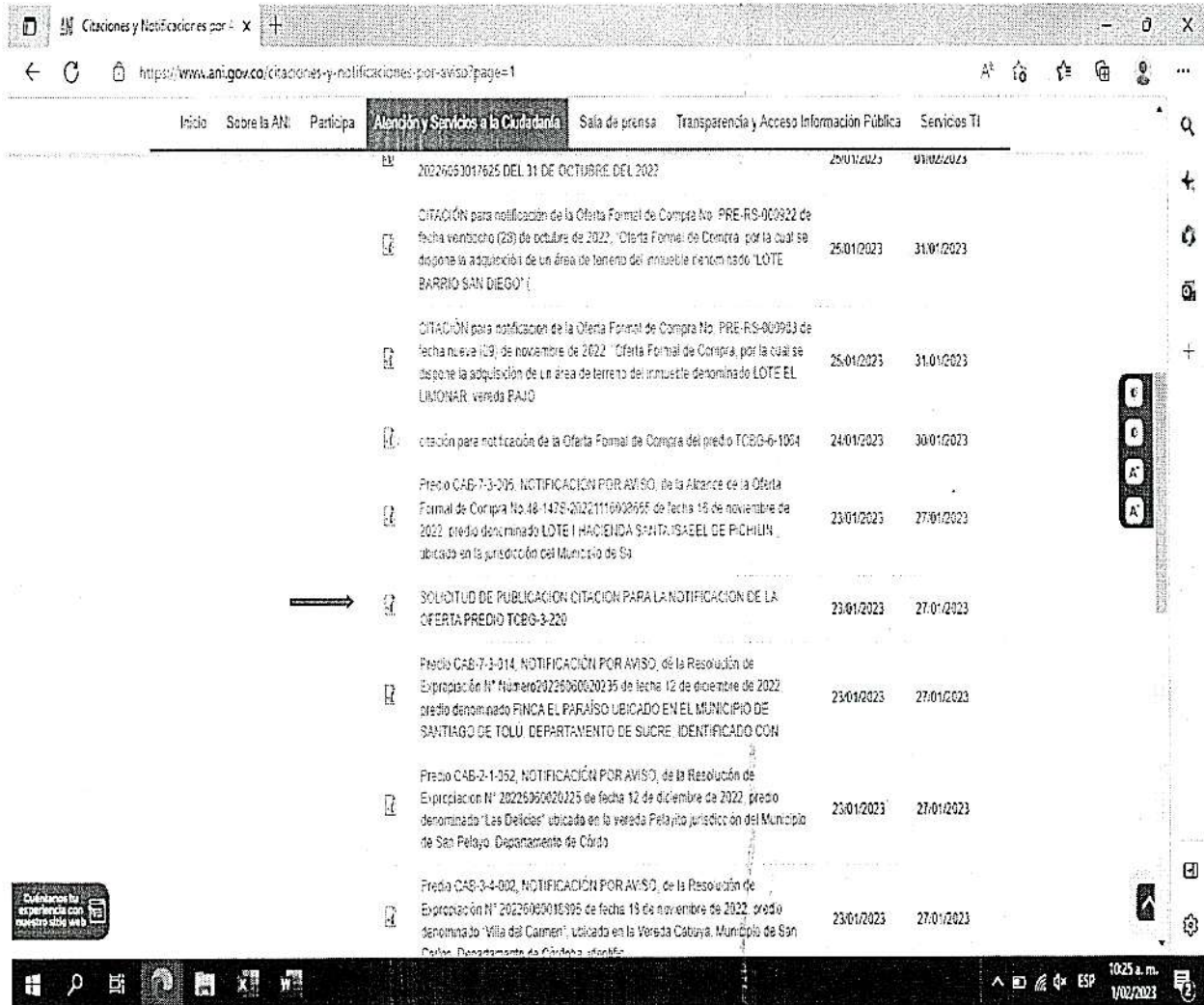


Carrera 27 N° 21-36 Vía Panamericana, Fusagasugá-Cundinamarca.
Correo electrónico: correspondencia@consorcioruta40.com

**PUBLICACIÓN PÁGINA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI
FECHA FIJACIÓN 23/01/2023 – DESFIJACIÓN 27/01/2023**

TCBG-3-220

<https://www.ani.gov.co/citaciones-y-notificaciones-por-aviso>



ID	Descripción	Fecha de fijación	Fecha de desfijación
20220653017625 DEL 31 DE OCTUBRE DEL 2022		29/01/2023	01/02/2023
	CITACIÓN para notificación de la Oferta Formal de Compra No. PRE-RS-000922 de fecha veintiocho (28) de octubre de 2022. "Oferta Formal de Compra por la cual se dispone la adquisición de un área de terreno del inmueble denominado "LOTE BARRIO SAN DIEGO" (25/01/2023	31/01/2023
	CITACIÓN para notificación de la Oferta Formal de Compra No. PRE-RS-000903 de fecha nueva (09) de noviembre de 2022. "Oferta Formal de Compra por la cual se dispone la adquisición de un área de terreno del inmueble denominado LOTE EL LIMONAR, vereda PAJO	25/01/2023	31/01/2023
	citación para notificación de la Oferta Formal de Compra del predio TCBG-6-1004	24/01/2023	30/01/2023
	Predio CAB-7-3-006, NOTIFICACIÓN POR AVISO, de la Admisión de la Oferta Formal de Compra No.48-1478-20221116902665 de fecha 18 de noviembre de 2022, predio denominado LOTE HACIENDA SANTA ISABEL DE PICHILIN, ubicado en la jurisdicción del Municipio de Sa	23/01/2023	27/01/2023
	SOLICITUD DE PUBLICACION CITACION PARA LA NOTIFICACION DE LA OFERTA PREDIO TCBG-3-220	23/01/2023	27/01/2023
	Predio CAB-7-3-014, NOTIFICACIÓN POR AVISO, de la Resolución de Expropiación N° Número 20220606020235 de fecha 12 de diciembre de 2022 predio denominado FINCA EL PARAÍSO UBICADO EN EL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE TOLU, DEPARTAMENTO DE SUCRE, IDENTIFICADO CON	23/01/2023	27/01/2023
	Predio CAB-2-1-052, NOTIFICACIÓN POR AVISO, de la Resolución de Expropiación N° 20220606020225 de fecha 12 de diciembre de 2022, predio denominado "Los Delicias" ubicada en la vereda Pelayo jurisdicción del Municipio de San Pelayo, Departamento de Córdoba	23/01/2023	27/01/2023
	Predio CAB-3-4-002, NOTIFICACIÓN POR AVISO, de la Resolución de Expropiación N° 20220606010395 de fecha 19 de noviembre de 2022, predio denominado "Villa del Caimito", ubicada en la Vereda Catuya, Municipio de San Cayetano, Departamento de Córdoba, identif	23/01/2023	27/01/2023

PUBLICACIÓN PÁGINA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI
FECHA FIJACIÓN 28/11/2022 – DESFIJACIÓN 02/12/2022

<https://www.ani.gov.co/sites/default/files/citacion.1.pdf>

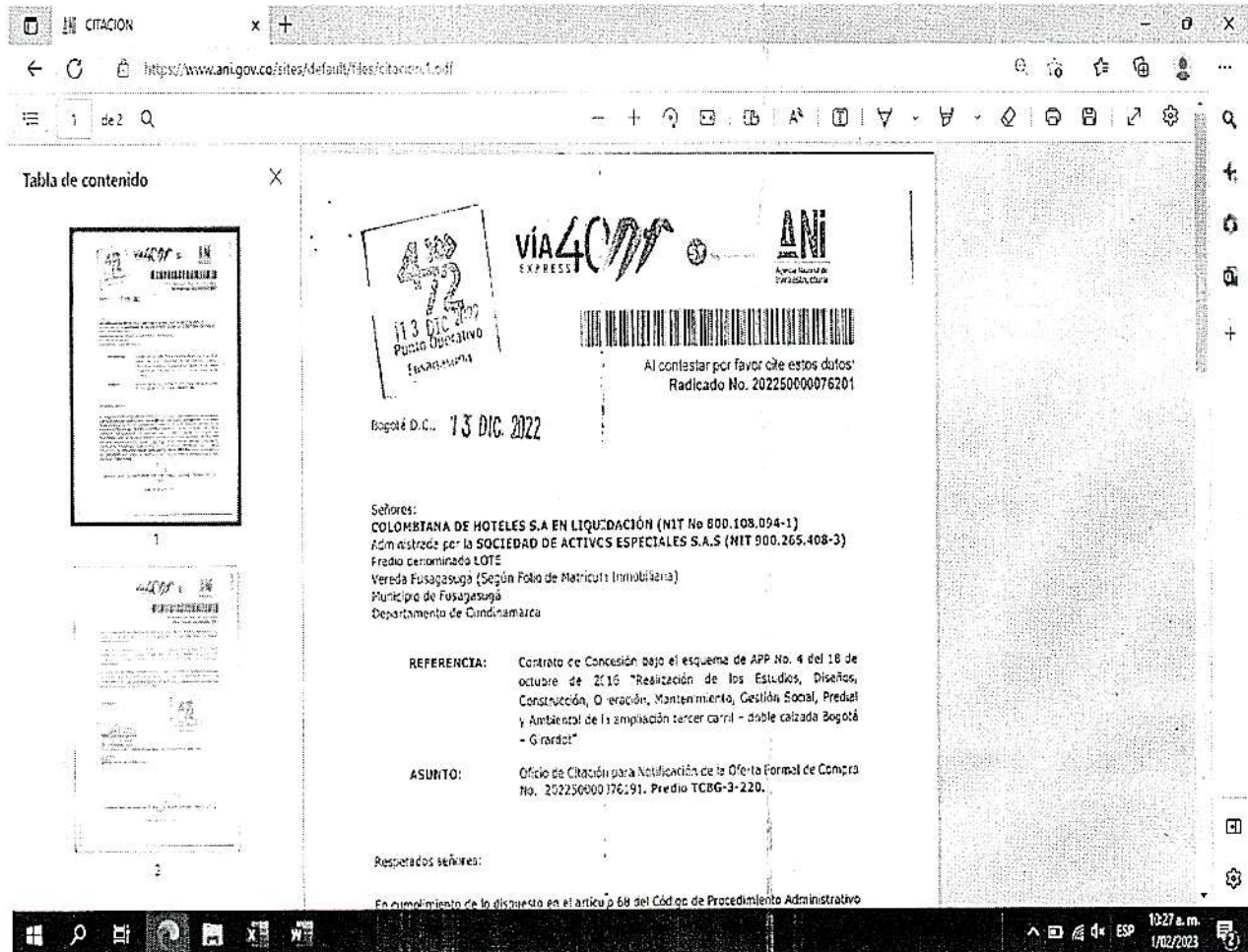


Tabla de contenido

1

2

40
13 DIC 2022
Punto Operativo
FUSAGUGUÁ

vía 40
EXPRESS

ANI
Agencia Nacional de Infraestructura

Al constatar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000076201

Bogotá D.C., 13 DIC. 2022

Señores:
COLOMBIANA DE HOTELES S.A EN LIQUIDACIÓN (NIT No 800.108.094-1)
Administrada por la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S (NIT 900.265.408-3)
Predio denominado LOTE
Vereda Fusagasugá (Según Folio de Matriculi Inmobiliaria)
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 de Citación para Notificación de la Oferta Formal de Compra No. 20225000076201. Predio TCBG-3-220.

Respetados señores:

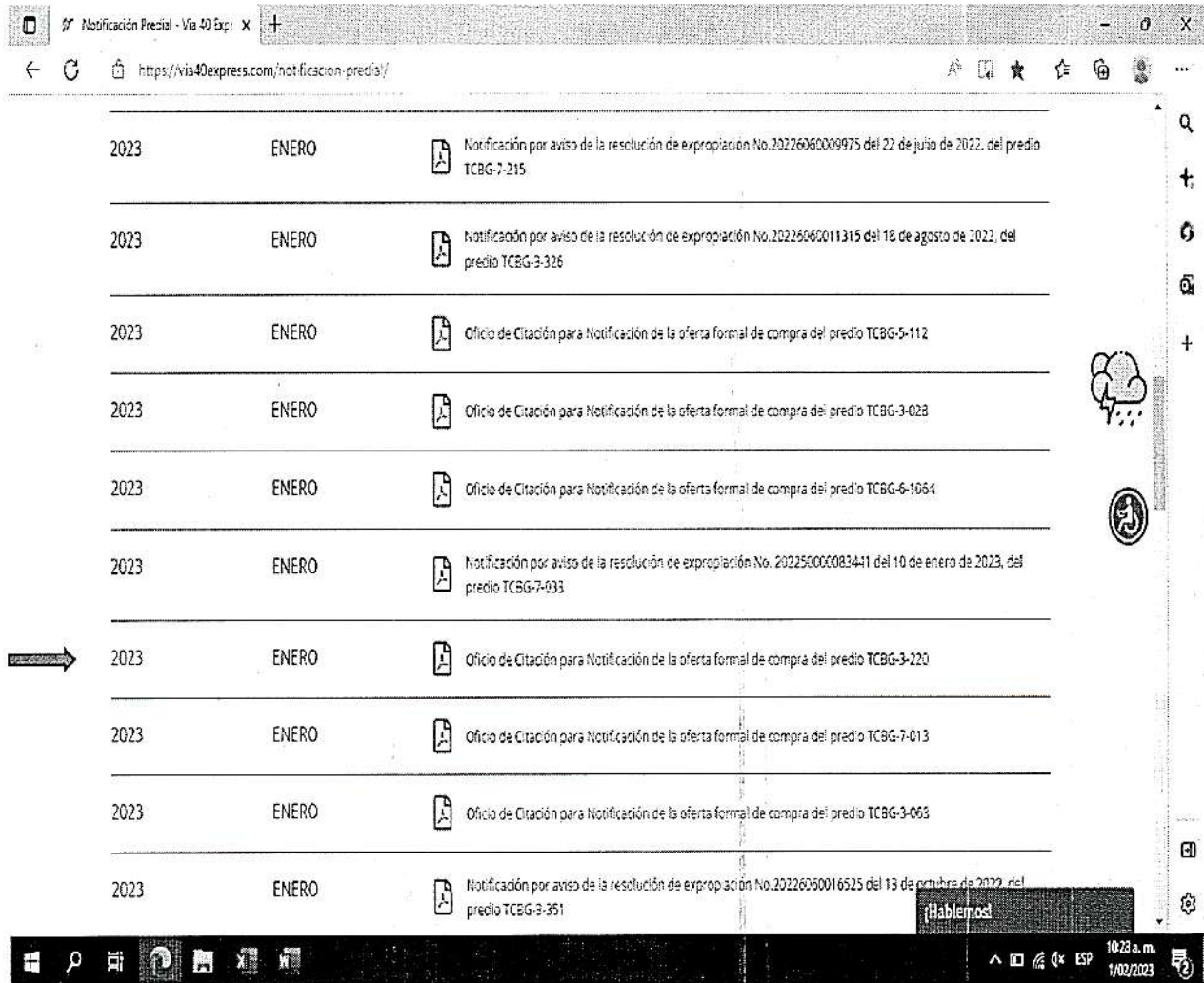
En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo

10:27 a.m.
1/02/2023

**PUBLICACIÓN PÁGINA VIA40EXPRESS
FECHA FIJACIÓN 23/01/2023 – DESFIJACIÓN 27/01/2023**

TCBG-3-220

<https://via40express.com/notificacion-predial/>



2023	ENERO	Notificación por aviso de la resolución de expropiación No.20226060009975 del 22 de julio de 2022, del predio TCBG-7-215
2023	ENERO	Notificación por aviso de la resolución de expropiación No.20225060011315 del 18 de agosto de 2022, del predio TCBG-3-326
2023	ENERO	Oficio de Citación para Notificación de la oferta formal de compra del predio TCBG-5-112
2023	ENERO	Oficio de Citación para Notificación de la oferta formal de compra del predio TCBG-3-028
2023	ENERO	Oficio de Citación para Notificación de la oferta formal de compra del predio TCBG-6-1064
2023	ENERO	Notificación por aviso de la resolución de expropiación No. 202250000083411 del 10 de enero de 2023, del predio TCBG-7-033
2023	ENERO	Oficio de Citación para Notificación de la oferta formal de compra del predio TCBG-3-220
2023	ENERO	Oficio de Citación para Notificación de la oferta formal de compra del predio TCBG-7-013
2023	ENERO	Oficio de Citación para Notificación de la oferta formal de compra del predio TCBG-3-063
2023	ENERO	Notificación por aviso de la resolución de expropiación No.20226060016525 del 13 de octubre de 2022, del predio TCBG-3-351

**PUBLICACIÓN PÁGINA VIA40EXPRESS
FECHA FIJACIÓN 28/11/2022 – DESFIJACIÓN 02/12/2022**

TCBG-7-246

https://via40express.com/wp-content/uploads/2023/01/CITACION-PARA-NOTIFICACION-DE-OFERTA_TCBG-3-220.pdf

Tabla de contenido

VIA40 EXPRESS

ANI
Agencia Nacional de Infraestructura

13 DIC 2022
Punto Operativo
FUSAGASUGA

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000076201

Bogotá D.C., 13 DIC. 2022

Señores:
COLOMBIANA DE HOTELES S.A EN LIQUIDACIÓN (NIT No 800.108.094-1)
Administrada por la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S (NIT 900.265.408-3)**
Predio denominado **LOTE**
Vereda Fusagasugá (Según Folio de Matriculi Inmobiliaria)
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 de Citación para Notificación de la Oferta Formal de Compra No. 202250000076191. Predio TCBG-3-220.

Carrera 27 N° 21-36 Vía Panamericana, Fusagasugá-Cundinamarca.
Correo electrónico: correspondencia@consorcioruta40.com



VIA40
EXPRESS



ANI
Agencia Nacional de
Infraestructura



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000076201

Bogotá D.C., 13 DIC. 2022

Señores:

COLOMBIANA DE HOTELES S.A EN LIQUIDACIÓN (NIT No 800.108.094-1)
Administrada por la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S (NIT 900.265.408-3)**
Predio denominado LOTE
Vereda Fusagasugá (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)
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 de Citación para Notificación de la Oferta Formal de Compra No. 202250000076191. Predio **TCBG-3-220**.

Respetados señores:

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, les solicitamos presentarse personalmente, o por medio de apoderado, en las Oficinas ubicadas en la carrera 27 N° 21-36 Consorcio Vial Ruta 40, en la ciudad de Fusagasugá, de lunes a viernes en horario de 7:30 am a 5:30 pm, con el fin de notificarles personalmente el contenido de la Oferta Formal de Compra No. 202250000076191, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno que hace parte del predio denominado LOTE, Vereda Fusagasugá (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-290-00-01-00-00-0002-1627-0-00-00-0000 M.E** Matrícula Inmobiliaria No. **157-51785** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-3-220**.

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. 20225000076201

Para la presentación a la diligencia de notificación personal, se les solicita identificarse con Cédula de Ciudadanía original. En caso de apoderados, el poder debe contar con nota de presentación personal.

En caso de no presentarse dentro de los cinco (5) días siguientes al recibo de la presente citación, se procederá a efectuar la Notificación por Aviso, mediante el procedimiento establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Por último, nos permitimos indicarles que para efectos de autorizar la notificación electrónica de la oferta formal de compra se podrá comunicar al número telefónico 3148145329 o a los correos electrónicos correspondencia@consorcioruta40.com y predial@consorcioruta40.com donde se le explicará el procedimiento a seguir.

Cordialmente,

DIEGO ARROYO BAPTISTE

Gerente General Suplente

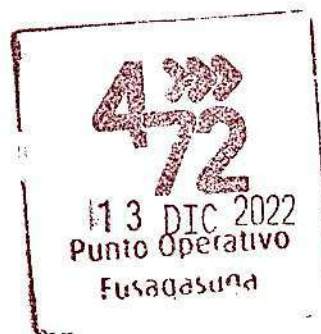
VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000076191

Bogotá D.C., 13 DIC. 2022

Señores:

COLOMBIANA DE HOTELES S.A EN LIQUIDACIÓN (NIT No 800.108.094-1)
Administrada por la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S (NIT 900.265.408-3)**
Predio denominado LOTE
Vereda Fusagasugá (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)
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 construcciones anexas, cultivos y especies ubicadas en las siguientes abscisas inicial: **K014+671,64** - Abscisas Final: **K014+751,67**; localizado en la margen Derecha del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT**, unidad Funcional 3, a segregarse del Predio denominado LOTE, Vereda Fusagasugá (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-290-00-01-00-00-0002-1627-0-00-00-0000M.E** Matrícula Inmobiliaria No. **157-51785** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-3-220**.

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

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. 20225000076191

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-3-220, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado LOTE, Vereda Fusagasugá (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-290-00-01-00-00-0002-1627-0-00-00-0000 M.E** Matrícula Inmobiliaria No. **157-51785** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO COMA TREINTA Y UN METROS CUADRADOS (354,31M²)**, junto con sus construcciones anexas, cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C** de fecha **08** de **octubre** de **2022**, por la suma de: **VEINTIÚN MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$21.299.902,00)** Correspondiente al avalúo del área de terreno, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m2	81,89	\$ 170.000	\$ 13.921.300,00
TERRENO U.F.2	m2	272,42	\$ 12.569	\$ 3.424.047,00
TOTAL TERRENO				\$ 17.345.347
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m2	15,86	\$ 113.300	\$ 1.796.938
M2	m2	7,08	\$ 203.900	\$ 1.443.612
M3	un	2	\$ 314.800	\$ 629.600
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 3.870.150
CULTIVOS Y ESPECIES				
Pastos naturales	m2	331,00	\$ 255	\$ 84.405
TOTAL CULTIVOS/ESPECIES				\$ 84.405
TOTAL AVALUO				\$ 21.299.902

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000076191

Nos permitimos informarle que el Avalúo Comercial Corporativo mediante el cual se obtiene el valor de adquisición, se elaboró con fundamento en lo consagrado en el Decreto 422 de 2000, y en desarrollo de los métodos valuatorios previstos por la Resolución 620 de 2008, el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998, los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 del 26 de diciembre de 2014. El mismo, tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación del mismo, según lo dispuesto en el párrafo 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 al número telefónico 3148145329 o a los correos electrónicos correspondencia@consorcioruta40.com y predial@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 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**

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. 20225000076191

S.A.S. cancelará directamente a la Notaría y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos los gastos de escrituración y registro, respectivamente, tomando este pago como parte de daño emergente.

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

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

Que sobre el inmueble objeto de adquisición parcial existen las siguientes medidas cautelares, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No.157-51785 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá:

- Medida Cautelar, consistente en **Embargo en Proceso de Fiscalía y ocupación** mediante oficio SN del 29 de mayo de 1996, proferido por la Dirección Regional de Fiscalías de Santa Fe de Bogotá, debidamente registrado en la anotación No. 003.
- Medida Cautelar, **Destinación Provisional**, mediante Resolución No. 1937 del 27 de diciembre de 2010, proferido por la Dirección Regional de Fiscalías, debidamente registrado en la anotación No. 024.
- Medida Cautelar, **Oferta formal de compra en bien rural**, mediante oficio 264 del 27 de diciembre de 2011, proferido por Instituto Nacional de Concesiones INCO, debidamente registrado en la anotación No. 026.
- Medida Cautelar, **Embargo por Jurisdicción Coactiva**, mediante Oficio del 15 de noviembre de 2013, proferido por la Alcaldía de Fusagasugá, debidamente registrado en la anotación No. 031.

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

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. 202250000076191

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-3-220, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, de fecha **08 de octubre 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
Gerente General 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



Entregando lo mejor de
los colombianos




Certificación de entrega

Servicios Postales Nacionales S.A.

Certifica:

Que el envío descrito en la guía cumplida abajo relacionada, fue entregado efectivamente en la dirección señalada.

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A NIT 900.062.917-9 <small>Miembro Concesión de Correos</small>																																	
CORR. PRIORITARIA DOCUMENTOS CON CERTI 2022		CU002946281C0																															
Centro Operativo: PO.FUSAGASUGA	Fecha Admisión: 13/12/2022 14:52:06																																
Orden de servicio:	Fecha Aprox Entrega: 15/12/2022																																
1008 000	Remitente	Causal Devoluciones:	1008 000																														
	Destinatario	Valores																															
Nombre/ Razón Social: RUTA 40 CONSORCIO VIAL Dirección: CARRERA 27 N° 21 - 36 FUSAGASUGA NIT/C.C/T.I: Referencia: Teléfono: Código Postal: 252219 Ciudad: FUSAGASUGA_CUNDINAMARCA Depto: CUNDINAMARCA Código Operativo: 1008000		<table border="1"><tr><td>RE</td><td>Rehusado</td><td>C1</td><td>C2</td><td>Cerrado</td></tr><tr><td>NE</td><td>No existe</td><td>N1</td><td>N2</td><td>No contactado</td></tr><tr><td>NR</td><td>No reside</td><td>FA</td><td></td><td>Fallecido</td></tr><tr><td>NR</td><td>No reclamado</td><td>AC</td><td></td><td>Apartado Clausurado</td></tr><tr><td>DE</td><td>Desconocido</td><td>FM</td><td></td><td>Fuerza Mayor</td></tr><tr><td></td><td>Dirección errada</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>	RE	Rehusado	C1	C2	Cerrado	NE	No existe	N1	N2	No contactado	NR	No reside	FA		Fallecido	NR	No reclamado	AC		Apartado Clausurado	DE	Desconocido	FM		Fuerza Mayor		Dirección errada				1008 000
RE	Rehusado	C1	C2	Cerrado																													
NE	No existe	N1	N2	No contactado																													
NR	No reside	FA		Fallecido																													
NR	No reclamado	AC		Apartado Clausurado																													
DE	Desconocido	FM		Fuerza Mayor																													
	Dirección errada																																
Nombre/ Razón Social: SRES COLOMBIA DE HOTELES S A Dirección: VRDA LA PUERTA CHINAUTA Tel: Código Postal: Código Operativo: 1008000 Ciudad: FUSAGASUGA_CUNDINAMARCA - Depto: CUNDINAMARCA CUNDINAMARCA		Firma nombre /o sello de quien recibe: <i>Andrés Ortiz</i> 3024875316 C.C. Tel: Hora:																															
Peso Físico(grams): 200 Peso Volumétrico(grams): 0 Peso Facturado(grams): 200 Valor Declarado: \$0 Valor Flete: \$6.150 Costo de manejo: \$0 Valor Total: \$6.150 COP		Dice Contener: Observaciones del cliente:	Fecha de entrega: <i>15/12/2022</i> Distribuidor: C.C. <i>26 DTC 2022</i> Gestión de entrega: <input checked="" type="checkbox"/> 1er <input type="checkbox"/> 2do																														
 10080001008000CU002946281C0																																	

Principal: Bogotá D.C. Colombia Diagonal 25 G # 95 A 55 Bogotá / www.4-72.com.co Línea Nacional: 01 8000 111 210 / Tel. contacto: (57) 4722000. Min. Transporte, Lic. de carga 000200 del 20 de mayo de 2014/MIN.TC. Pies. Movimiento Expreso 00167 de 9 septiembre del 2011. El usuario debe expresar constancia que ha leído y aceptado el contrato que se encuentra publicado en la página web 4-72. Reservados todos los derechos. Para reportar algún reclamo: servicioalcliente@4-72.com.co Para consultar la Política de Privacidad: www.4-72.com.co

La información aquí contenida es auténtica e inmodificable.

➤ **Código Postal: 110911**
Diag. 25G # 95A - 55, Bogotá D.C.

Línea Bogotá: (57-1) 472 2005
Línea Nacional: 01 8000 111 210

www.4-72.com.co

Bogotá D.C., 26 de octubre de 2022

CSI-ANI-OBRA 04747

Al contestar favor citar este consecutivo

Doctor
LAURENT CAVROIS
Director de Proyecto
CONCESIONARIO VIA 40 EXPRESS SAS
Ciudad.

Rad No 2022-4000-000350-2
Fecha 2/11/2022 6:02:21 p. m.
Destino: GERENCIA CONTRACTUAL
Remite: ESP SEG - CONSORCIO SEG II

via 40

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. 202250000067191. Remisión respuesta observaciones a los avalúos de la entrega tres del mes de agosto de 2022 para la aprobación de Interventoría.

Respetado Doctor,

En atención al oficio del asunto y verificadas a satisfacción las respuestas emitidas por el Concesionario, referente a las observaciones realizadas a la revisión de los informes de avalúos y según lo dispuesto en el capítulo IV, numeral 8.6, literales (i), (j) del apéndice 7 del contrato de Concesión; la Interventoría procede a la aprobación de los mismos, así:

REVISIÓN DE 14 AVALÚOS RECIBIDOS EL 30 DE AGOSTO DEL 2022

#	Avalúo	Aprobado Si/No	Nota
1	TCBG-3-026	sí	Informe de avalúo fechado el 05/ago./2022 predio sí presenta reproceso de insumos técnicos, con avalúo previamente aprobado vigente hasta el 13-ene-2023 (sabana de avalúos del 30-07-2022) y sin registro oferta formal de compra (sabana predial del 30-07-2022)
2	TCBG-3-098	sí	Informe de avalúo fechado el 05/ago./2022 predio sí presenta reproceso de insumos técnicos, con avalúo previamente aprobado vigente hasta el 27-nov-2022 (sabana de avalúos del 30-07-2022) y sin registro oferta formal de compra (sabana predial del 30-07-2022)
3	TCBG-3-114	sí	Informe de avalúo fechado el 24/jun./2022 predio sí presenta reproceso de insumos técnicos, con avalúo previamente aprobado y vencido el 20-sep-2020 (sabana de avalúos del 30-07-2022) y sin registro oferta formal de compra (sabana predial del 30-07-2022)
4	TCBG-3-220	sí	Informe de avalúo fechado el 08/oct./2022 predio sí presenta reproceso de insumos técnicos, con avalúo previamente aprobado y vencido el 11-sep-2022 (sabana de avalúos del 30-07-2022) y sin registro oferta formal de compra (sabana predial del 30-07-2022)
5	TCBG-4-066	sí	Informe de avalúo fechado el 10/oct./2022 predio no tiene reprocesos de insumos técnicos y sin avalúos previamente aprobados (sabana de avalúos del 30-07-2022)
6	TCBG-5-002	sí	Informe de avalúo fechado el 05/ago./2022 predio sí presenta reproceso de insumos técnicos, con avalúo previamente aprobado vigente hasta el 26-mar-2022 (sabana de avalúos del 30-07-2022) y sin registro oferta formal de compra (sabana predial del 30-07-2022)

#	Avalúo	Aprobado Si/No	Nota
7	TCBG-5-006	sf	Informe de avalúo fechado el 05/ago./2022 predio sí presenta reproceso de insumos técnicos, con avalúo previamente aprobado y vencido el 22-may-2022 (sabana de avalúos del 30-07-2022) y sin registro oferta formal de compra (sabana predial del 30-07-2022)
8	TCBG-6-382	sí	Informe de avalúo fechado el 10/ago./2022 predio no tiene reprocesos de insumos técnicos y sin avalúos previamente aprobados (sabana de avalúos del 30-07-2022)
9	TCBG-6-730	sí	Informe de avalúo fechado el 26/ago./2022 predio no tiene reprocesos de insumos técnicos y sin avalúos previamente aprobados (sabana de avalúos del 30-07-2022)
10	TCBG-6-997	sí	Informe de avalúo fechado el 26/ago./2022 predio no tiene reprocesos de insumos técnicos y sin avalúos previamente aprobados (sabana de avalúos del 30-07-2022)
11	TCBG-6-1064	sí	Informe de avalúo fechado el 26/ago./2022 predio no tiene reprocesos de insumos técnicos y sin avalúos previamente aprobados (sabana de avalúos del 30-07-2022)
12	TCBG-7-006	sí	Informe de avalúo fechado el 25/ago./2022 predio no tiene reprocesos de insumos técnicos y sin avalúos previamente aprobados (sabana de avalúos del 30-07-2022)
13	TCBG-7-020	sí	Informe de avalúo fechado el 25/ago./2022 predio no tiene reprocesos de insumos técnicos y sin avalúos previamente aprobados (sabana de avalúos del 30-07-2022)
14	TCBG-7-214	sí	Informe de avalúo fechado el 25/ago./2022 predio no tiene reprocesos de insumos técnicos y sin avalúos previamente aprobados (sabana de avalúos del 30-07-2022)

Cabe anotar que los anteriores catorce (14) informes de avalúo, el Concesionario los presento a la Interventoría para firma el 26 de octubre de 2022.

Cordialmente,

**CARLOS ARTURO
CONTRERAS
DURAN**

Personas Digitales, S.A. (126026, 407300, 32620000)
Calle 125 No. 100-100 Bogotá, Colombia
Tel: +57 320 242 1000
Fax: +57 320 242 1001
www.personasdigitales.com.co
Prestamos de Servicios de Información y Consultoría
Calle 125 No. 100-100 Bogotá, Colombia
Tel: +57 320 242 1000
Fax: +57 320 242 1001
www.personasdigitales.com.co

CARLOS ARTURO CONTRERAS DURAN
Director de Interventoría
CONSORCIO SEG-INCOPLAN

c.c: Archivo

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

Proyectó: NC
Aprobó: CACD



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.


Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-3-220

CLASE DE INMUEBLE:	SUBURBANO - LOTE DE TERRENO
DIRECCIÓN:	LOTE
VEREDA:	LA PUERTA
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.

 26/oct/2022

BOGOTÁ D.C., OCTUBRE 8 DE 2022

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

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



TABLA DE CONTENIDO

1.	INFORMACIÓN GENERAL	4
1.1.	SOLICITANTE	4
1.2.	TIPO DE INMUEBLE	4
1.3.	TIPO DE AVALÚO	4
1.4.	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.	MATRICULA INMOBILIARIA	5
3.4.	OBSERVACIONES JURÍDICAS	5
4.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	5
4.1.	DELIMITACIÓN DEL SECTOR	5
4.3.	TOPOGRAFÍA	6
4.4.	CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS	6
4.5.	CONDICIONES AGROLÓGICAS	6
4.6.	SERVICIOS PÚBLICOS	6
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 FISIográfICAS	9
6.6. ÁREAS CONSTRUIDAS	9
6.7. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS.....	9
6.8. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES.....	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	12
9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS.....	12
10. CÁLCULOS VALOR TERRENO	12
10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)	12
10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE	13
10.3. SERVIDUMBRES.....	14
10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN	14
11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES	14
11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN.....	14
11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI	15
12. CÁLCULOS VALOR ANEXOS.....	15
12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN.....	15
12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI	15
13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES	15
13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES.....	15
14. CONSIDERACIONES GENERALES	16
15. RESULTADO DE AVALÚO.....	17
16. DOCUMENTOS ANEXOS	18



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:** La Puerta.
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Lote.
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K014+671,64 D y abscisa final K014+751,67 D.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Comercial.
- 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 CORREDORES VIALES DE SERVICIOS RURALES y ZONA SUBURBANA 3 (LA PUERTA – EL TRIUNFO).

4

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula. Catastral actual	25-290-00-01-00-00-0002-1627-0-00-00-0000
Área de terreno	4 Ha 7.600,0 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	9.986,0 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2022	\$11.440.850.000

Fuente: Consulta Catastral.

- 1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 30 de septiembre de 2022.
- 1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 8 de octubre de 2022.

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Ficha Predial del PREDIO TCBG-3-220.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-3-220.
- Certificado Catastral.
- Títulos de Adquisición.



- Folio de matrícula inmobiliaria 157-51785.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

- COLOMBIANA DE HOTELES S.A. EN LIQUIDACIÓN NIT. 800.108.094-1

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Escritura pública 809 del 05 de abril de 1991 de la Notaría 34 de Bogotá.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 157-51785.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 157-51785 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio, recaen gravámenes y/o limitaciones al dominio:

- **ANOTACIÓN 031: Embargo por Jurisdicción Coactiva**, mediante oficio del 11 de octubre de 2013, proferido por la Alcaldía de Fusagasugá.
- **ANOTACIÓN 026: Oferta Formal de Compra en Bien Rural**, mediante oficio 264 del 5 de octubre de 2011, proferido por Instituto Nacional de Concesiones "INCO".
- **ANOTACIÓN 024: Destinación Provisional**, mediante Resolución No. 1937 del 27 de diciembre de 2010, proferido por la Dirección Regional de Fiscalías.
- **ANOTACIÓN 003: Embargo en proceso de Fiscalía y ocupación**, mediante Oficio el 29 de mayo de 1996.

5

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

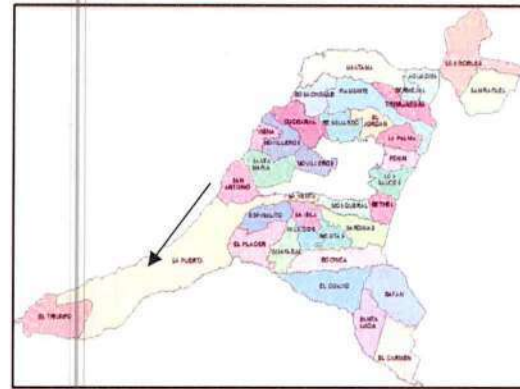
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: La vereda La Puerta, en donde se ubica el predio objeto de avalúo se encuentra en un sector determinado de la siguiente forma: se localiza al sur oeste del perímetro urbano del municipio de Fusagasugá, y delimita de la siguiente manera, al norte con las veredas El Mango, Bateas, El Cairo y La Vega del municipio de Tibacuy; al oriente con las veredas San Antonio, Espinalito y El Placer; al sur con la vereda San Roque del municipio de Arbeláez; al occidente con la vereda El Triunfo.¹

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



LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ-CUNDINAMARCA



Fuente: Google Maps, Consulta: 08 de octubre de 2022,
<https://www.google.com/maps/place/FUSAGASUGÁ+CUNDINAMARCA>

- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente el sector depende principalmente del comercio localizado a lo largo de las vías principales, al igual que el desarrollo del sector turístico, condominios campestres y usos comerciales.
- 4.3. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía plana (0-7%).
- 4.4. **CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico Cálido Seco. La altura promedio es de 1.700 msnm, y la temperatura media anual es de 20 °C.²
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MWXb, cuenta con un valor potencial de 30, y las siguientes características³:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLÓGIA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MWXb	Cálido seco	Depósitos coluvio aluviales mezclados	Typic Ustorthents, Typic Calciustolls	Profundidad superficial y moderada, buen drenaje y Fertilidad de media a baja.	Baja a muy baja

- 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

² Ibid.

³ Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Agrología. Estudio General de suelos del Departamento de Tolima. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso, Bogotá D.C., 2000.



PREDIO TCBG-3-220

respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.

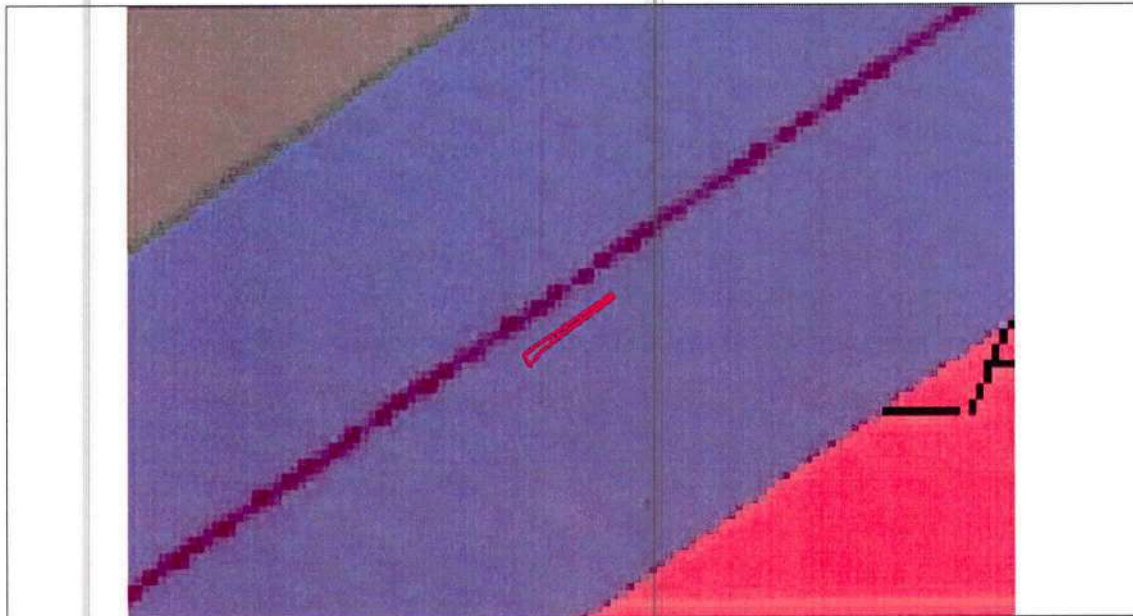
4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Fusagasugá.

4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al Occidente del municipio, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, 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 secretaria de Planeación e Infraestructura de Fusagasugá, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en una zona de las cual su uso es **CORREDORES VIALES DE SERVICIOS RURALES** y **ZONA SUBURBANA 3 (LA PUERTA – EL TRIUNFO)**. (Ver anexo 16.2 – Certificación uso del suelo). No obstante, lo anterior la franja objeto de avalúo se encuentra ubicada en una zona de la cual su uso es **CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES**.

7





CONVENCIONES

■ ZONA DE PROTECCION	40'012.951,84 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
■ ZONA SUBURBANO 1	1'294.478,73 M2
■ ZONA SUBURBANO 2	1'753.439,38 M2
■ ZONA SUBURBANO 3	14'652.164,90 M2
■ CENTROS POBLADOS	183.176,89 M2
■ ZONA URBANA	13'732.034,83 M2
■ ZONA EXPANSION-1	1'031.337,89 M2
■ ZONA EXPANSION-2	38.533,71 M2
■ ZONA PLANTA TRATAMIENTO AGUAS NEGRAS	
■ ZONA TRATAMIENTO RESIDUOS SOLIDOS	
○ ZONA MATADERO REGIONAL	
— CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES	
— DIVISION VEREDAL	
— RIOS PRINCIPALES	
— DIVISION PREDIAL	

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 7.5 km aproximadamente del perímetro urbano del municipio de Fusagasugá-Cundinamarca, en una zona suburbana.

8

UBICACIÓN DEL PREDIO



Fuente: Google Earth, Consulta: 08 de octubre de 2022



PREDIO TCBG-3-220

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	8.029,78 m ²
ÁREA REQUERIDA:	354,31 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	7.675,47 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	354,31 m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-3-220.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	80,02 m	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (Mj 1-3)
SUR	82,97 m	COLOMBIANA DE HOTELES S.A. EN LIQUIDACIÓN (Mj 4-11)
ORIENTE	2,92 m	INVERSIONES SILVA GRECO & CIA SCA Y OTROS (Mj 3-4)
OCCIDENTE	8,91 m	COLOMBIANA DE HOTELES S.A. EN LIQUIDACIÓN (Mj 11-1)

Fuente: Ficha predial TCBG-3-220.

6.4. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por una vía Boquerón-Fusagasugá la cual comunica al municipio de Fusagasugá con Boquerón, esta vía se encuentra pavimentadas en buen estado, con una calzada en dos sentidos.

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

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 81,89 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido seco, con pendiente plana, su uso actual es Comercial, cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a CORREDORES VIALES DE SERVICIOS RURALES.

Unidad Fisiográfica 2 (U.F.2): Área: 272,42 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido seco, con pendiente plana, su uso actual es Comercial, cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a ÁREA DE PROTECCIÓN.

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.



PREDIO TCBG-3-220

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

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Entrada vehicular en adoquín de 3,70 m de ancha.	15,86	m ²	N/A	N/A	N/A
M2: Entrada peatonal de concreto con cubierta en granito de 1,80 m de ancha x 0,20 m de alto, con sardinel de 0,20 m de alto x 0,10 m ancho.	7,08	m ²	10	Bueno	20
M3: Caja de conexión eléctrica en concreto de 0,60 x 0,60 m x 1,20 m de profundidad, funcionaba el sistema eléctrico de una talanquera, área total 0,74 m2.	2	un	15	Bueno	100

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

CULTIVO/ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD
Pastos naturales	331,00	m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-3-220.

7. MÉTODO DE AVALÚO

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

MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO

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

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Ya que no se trata de una edificación nueva, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y la depreciación por estado de conservación, para eso se utilizaron las ecuaciones consignadas en la

**PREDIO TCBG-3-220**

Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, para así hallar el valor actual de la construcción.

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA**8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:****Unidad fisiográfica 1**

Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno bajo el régimen normativo CORREDORES VIALES DE SERVICIOS RURALES se encontraron las siguientes ofertas.

ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGÁ								
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (M2)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)
1	3208054604	Pedro Baquero	Fusagasugá	La Puerta	Lote	\$ 2.200.000.000	11500	0,00
2	3105606236	Nelson Campos	Fusagasugá	La Puerta	Casa Quinta	\$ 2.600.000.000	6590	1134,00
3	3114777439	Gabriel	Fusagasugá	La Puerta	Finca	\$ 1.800.000.000	3015	1096,00
4	3204960118	Alfredo Bernal	Fusagasugá	La Puerta	Finca	\$ 950.000.000	4428	Global

Unidad Fisiográfica 2

Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno bajo el régimen de PROTECCIÓN se encontraron las siguientes ofertas:

11

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	Brighth 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**

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 encontraron cuatro ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:

ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGÁ												
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		VALOR TOTAL
								ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)	ÁREA (m ²)	VALOR / m ²	
1	3208054604	Pedro Baquero	Fusagasugá	La Puerta	Lote	\$ 2.200.000.000,00	\$ 1.980.000.000,00	11.500	\$ 172.174	0,00	0	\$ -
2	3105606236	Nelson Campos	Fusagasugá	La Puerta	Casa Quinta	\$ 2.600.000.000,00	\$ 2.340.000.000,00	6.590	\$ 165.797	1.134,00	1160000	\$ 1.247.400.000
3	3114777439	Gabriel	Fusagasugá	La Puerta	Finca	\$ 1.800.000.000,00	\$ 1.620.000.000,00	3.015	\$ 166.527	1.096,00	1020000	\$ 1.117.920.000
4	3204960118	Alfredo Bernal	Fusagasugá	La Puerta	Finca	\$ 950.000.000,00	\$ 855.000.000,00	4.428	\$ 175.023	Global		\$ 80.000.000
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 169.880,13						
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						4.458,03	LÍMITE SUPERIOR	\$ 174.338,16				
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						2,62%	LÍMITE INFERIOR	\$ 166.422,10				



Unidad fisiográfica 2

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 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	320255507	Inmobiliaria Gómez & Guerrero SAS	Sibaté	Las Delicias	Finca	\$ 760.000.000	\$ 684.000.000	4,80	\$ 115.000.000	330,00	\$ 400.000	\$ 132.000.000
2	3144589649	Englth 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 ARITMÉTICA						\$ 117.419.217,69						
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						8.273.493,81	LÍMITE SUPERIOR	\$ 125.692.711,50				
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						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

MERCADO			
ÍTEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR TERRENO/M2
1	La Puerta	Lote	\$ 172.174
2	La Puerta	Casa Quinta	\$ 165.797
3	La Puerta	Finca	\$ 166.527
4	La Puerta	Finca	\$ 175.023
PROMEDIO			\$ 169.880
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			4.458
COEF DE VARIACIÓN			2,62%
LÍMITE SUPERIOR			\$ 174.338,16
LÍMITE INFERIOR			\$ 165.422,10

De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el valor promedio encontrado en la zona teniendo en cuenta que el predio objeto de avalúo se comporta de manera similar a los puntos de investigación del mercado, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:



PREDIO TCBG-3-220

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Metro cuadrado	m ²	\$170.000

Unidad fisiográfica 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

De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el límite superior encontrado en la zona teniendo en cuenta sus características topográficas y de ubicación, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

13

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.2	hectárea	ha	\$125.692.000

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

Oferta 1: Lote esquinero sobre vía panamericana, de 11.500 m² totalmente cercado en ladrillo y reja, tiene uso comercial de alto impacto, cercano a condominios y al monumento de los héroes. Fuente: información verificada en campo.

Oferta 2: Casa Quinta sobre vía panamericana, con un área de terreno de 6.590 m², casa de 3.590 m² tipo colonial, piscina, quioscos, baños, turco, polideportivo, estanque para peces. Cuenta con construcción secundaria con 3 habitaciones y baño privado, además de parqueaderos cubiertos. Totalmente cercada. Fuente: información verificada en campo.



Oferta 3: Finca sobre vía panamericana, cuenta con 15 habitaciones de 5m x 5m cada una y baño privado, piscinas, tanque de agua, árboles frutales. Tiene 2.515 m² según escritura y 500 m² más de ronda de río con vegetación nativa. Fuente: información verificada en campo.

Oferta 4: Finca sobre vía panamericana, cuenta con 4.428 m² de terreno, con construcciones no funcionales debido a su antigüedad. Fuente: información verificada en campo.

Unidad fisiográfica 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 Sylvania vereda San Luis, con casa remodelada, la finca está rodeada por 3 quebradas naturales.

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

14

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 presenta áreas de protección en el área de terreno requerida. Área: 272,42 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido Seco, con pendiente plana, su uso actual es Comercial, cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a ÁREAS DE PROTECCIÓN.

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 203.

12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexos:

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	NA	NA	NA	NA	NA	\$ 113.261,57	NA	\$ 113.261,57	\$ 113.300
M2	10	20	50,00%	2	39,10%	\$ 334.740,58	\$ 130.869,17	\$ 203.871,41	\$ 203.900
M3	15	100	15,00%	2	10,93%	\$ 353.420,00	\$ 38.645,42	\$ 314.774,58	\$ 314.800

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/ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Pastos naturales	331,00	m ²	\$255

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



14. CONSIDERACIONES GENERALES

- La franja presenta una ubicación con frente sobre una vía principal Boqueron-Fusagasuga, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- La franja está ubicada en un sector donde hay presencia de desarrollo urbanístico comercial, el sector cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos básicos.
- La franja presenta una topografía definida como plana (0-7%).
- La franja objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área requerida.
- El predio objeto de avalúo presenta áreas de protección en el área de terreno requerida. Área: 272,42 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido Seco, con pendiente plana, su uso actual es Comercial, cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a ÁREAS DE PROTECCIÓN.
- No se hizo entrega de documentación para el cálculo de Lucro Cesante o Daño Emergente sobre el predio objeto de avalúo.
- De acuerdo a lo establecido por el decreto 1170 del 2015, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaramos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.



15. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m2	81,89	\$ 170.000	\$ 13.921.300,00
TERRENO U.F.2	m2	272,42	\$ 12.569	\$ 3.424.047,00
TOTAL TERRENO				\$ 17.345.347
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m2	15,86	\$ 113.300	\$ 1.796.938
M2	m2	7,08	\$ 203.900	\$ 1.443.612
M3	un	2	\$ 314.800	\$ 629.600
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 3.870.150
CULTIVOS Y ESPECIES				
Pastos naturales	m2	331,00	\$ 255	\$ 84.405
TOTAL CULTIVOS/ESPECIES				\$ 84.405
TOTAL AVALÚO				\$ 21.299.902

TOTAL AVALÚO: VEINTIÚN MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$21.299.902,00).

Vn 26/oct/2022

Bogotá, D.C., 8 de octubre de 2022.

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL-1014242133



16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1



M2



M3





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-3-220

CULTIVOS Y/O ESPECIES

PASTOS NATURALES



PASTOS NATURALES





16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO



CURADURÍA URBANA 1
César Augusto Aguilera Sierra
REGISTRADO ESPECIALIZADO
• Planeación, Construcción •

3-220-2

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

FECHA DE EXPEDICIÓN: 24-DIC-2021 RADICADO: 1-21-1-0348

DATOS DEL PREDIO		DATOS DEL SOLICITANTE	
Número Catastral	00-01-0002-1621-000	Nombre	CONSORCIO RUTA 40
Matrícula Inmobiliaria	157-5785	Documento de Identificación	501019138-1
Vereda	LA PUERTA	Referencia Recibo de pago:	4357533602569-2
Dirección	LT		

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

CORREDORES VIALES DE SERVICIOS RURALES	
USO PRINCIPAL: Servicios de ruta: Paradores, restaurantes y establecimientos, centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías y souvenirs.	CLASIFICACIÓN: Rural DESCRIPCIÓN: Esta actividad se encuentra ubicada a las vías de primer orden y puede ser objeto de desarrollos diferentes al uso principal. Se refiere específicamente a la franja paralela a la vía Panamericana, en el tramo comprendido por la proyección de la vía variante y el Plan de Chinita en las veredas La Puerta y El Trunfo que debe caracterizarse por un ancho de 200 metros a partir del borde de la vía, caizosa de desahucio y parqueo y aislamiento ambiental de 15 metros.
USO COMPLEMENTARIO: Terminal de transportes terrestre, de pasajeros y de carga.	
USO CONDICIONADO Y/O RESTRINGIDO: Comercio de insumos agropecuarios, agroindustria, industria, establecimiento de villas y zonas (según lo dispuesto en la ley 142 de 1994), estaciones de servicio, depósitos de gas, centros vacacionales. Estos usos quedan condicionados al trámite de la licencia ambiental ante la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR.	No Aplica
USO PROHIBIDO: Minería y Parcelaciones.	

2 USO DEL SUELO SEGÚN EL ACUERDO 029 DEL 2001 "POT"
ZONAS SUBURBANA 3 (LA PUERTA - EL TRUNFO)

USO PRINCIPAL: Vivienda campesina, recreacional y turístico.	CLASIFICACIÓN: Rural DESCRIPCIÓN: El suelo suburbano lo constituyen los áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos de suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la ley 99 de 1993 y la ley 142 de 1994.
USO COMPLEMENTARIO: Comercio tipo I. Institucional tipo I.	
USO CONDICIONADO Y/O RESTRINGIDO: Desarrollos agropecuarios.	
USO PROHIBIDO: Todos los no mencionados.	

Centro de Gestión, Planeación y
Carrera 6 No. 7-35 Oficina 207 Segundo Ed. Piso
Teléfono: 5012031445
Correo: info@curaduria1.bogota.gov.co



CURADURÍA URBANA 1

César Augusto Aguilera Sierra
ARQUITECTO URBANISTA

Planificación - Construcción

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

FOTOGRAFÍA USOS



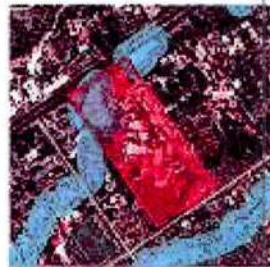
ALCANCE NORMATIVO

AFECCIONES

AFECCION HIDRICA:

Se establecen franjas de suelo de por lo menos 100 metros a la redonda medidas a partir de la periferia de nacimiento y no inferior a 30 metros de ancho a todo y lado de los cursos naturales o de la rama principal, cuando estas demarcadas en sentido paralelo al nivel máximo de aguas a toda ladera las cauzas de ríos, quebrados y arroyos, sean permanentes o no y alrededor de lagos, lagunas, ciénagas, pantanos, embalses y tamberoles en general.

AFECCION HIDRICA



AFECCION VIAL

**ALICATA BOGOTÁ-GIRARDOT
VIA PANAMERICANA**

1. Franja de retiro forzosa desde borde de vía 0, Ley 1278 de 2008.
2. Arteriales de primer orden: Los vial que conforman el sistema Nacional de Carreteras o red vial Nacional 60 metros.
3. Franja de aislamiento (Decreto 4056 de 2008): 35 metros.
4. Calzada de desaceleración de ingreso al predio (Decreto ANA de 2008): 08 metros.



NOTA: SE DEBE PARAMENTAR MÍNIMO 30 MTS. A PARTIR DEL E.L.E. DE LA CALZADA EXTERNA DE LA VIA PANAMERICANA

Corporación Sectorial de
Carrera 4 No. 7 de Ciudad 27 Segundo CD Piso
Teléfono: 6123378
Correo: info@lonjainmobogota.com



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

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

**VIA DE ACCESO
VIAS VERDEALES**

En las vías verdes, la calzada mínima será de 6.00 metros, con un rebordo para curula o bermas para evacuación de aguas lluvias de por lo menos de 3.00 metros a cada lado de la calzada, para una sección pública mínima de 12.00 metros y un ancho de parva de 1.00 metros.
El espaldamiento mínimo al que de la vía será de 0.50 metros. La superficie de recubrimiento será en material granular de base con una pendiente transversal mínima del 4%, en caso de tener carpeta asfáltica, su pendiente transversal mínima será del 3%.



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 2016 del Artículo 2.2.6.1.3.1.)
- c) Este concepto se expide con base en el artículo 28 de la Ley 1437 del 2011, por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de la Contenciosa Administrativa.
- d) En el caso de existir reglamentos de copropiedad los usos serán los estipulados en el mismo.
- e) La emisión 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

PAOLA VANESSA GIL CUENA
TÉCNICA ADMINISTRATIVA

Oficina Comercial Especial Condor
Carrera 1 No. 1-26 Oficina 201 Segundo (E) Piso
Teléfono: 22430626
Correo: info@comercialfused.com



16.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA													
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU													
3-220													
ANEXO	ITEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem				
M1	Entrada vehicular de adoquín de 3.70 mts de ancho.	Replanteo	m2	\$ 2.962,00	15,86	\$ 45.391,32	\$ 1.796.328,46	\$ 113.261,57	m2				
		Excavación manual general	m3	\$ 22.983,00	1,58	\$ 36.383,97							
		Adoquín español 20 x 10 x 6 cm	un	\$ 807,00	793,00	\$ 639.951,00							
		Bordillo 20cmx35cm fundido en sitio	m	\$ 45.569,00	15,93	\$ 725.914,17							
		Mano de obra	Hc	\$ 21.793,00	16,00	\$ 348.688,00							
		Total costo directo				\$ 1.796.328,46							
		Total Construcción		Area	15,86	\$ 113.261,57							
M2	Entrada peatonal de concreto con cubierta en granito de 1,80 mts de ancho x 0,20 mts de alto, con sardinel de 0,20 mts de alto X 0,10 mts ancho.	Replanteo	m2	\$ 2.962,00	7,08	\$ 20.262,96	\$ 2.369.963,32	\$ 334.740,58	m2				
		Excavación manual general	m3	\$ 22.983,00	0,71	\$ 16.246,93							
		Placa en concreto 3000 PSI 10 cm malla electrosoldada	m2	\$ 114.668,00	7,08	\$ 811.849,44							
		Concreto corriente grava común 3000 PSI	m3	\$ 422.939,00	0,71	\$ 300.266,69							
		Gran Terrazo Granito	m2	\$ 97.700,00	7,08	\$ 691.716,00							
		Bordillo prefabricado de concreto.	m	\$ 44.021,37	7,08	\$ 311.671,30							
		Mano de obra	Hc	\$ 21.793,00	10,00	\$ 217.930,00							
		Total costo directo				\$ 2.369.963,32							
				Total Construcción		Area				7,08	\$ 334.740,58		
				https://www.alfa.com.co/producto/gran-terrazo-granito/ http://www.colombia.generadordeprecios.info/espacios_urbanos/calculaprecio.asp?Valor=119_0_1_0_0_0_0_2 MI8010 mlb_010_0_10c15_0									
M3	M3: caja de conexión eléctrica en concreto de 0,60 X 0,60 mts x 1,20 mts de profundidad. funcionaba el sistema eléctrico de una talarquera, área total 0,74 m2.	Replanteo	m2	\$ 2.962,00	0,73	\$ 2.060,64	\$ 706.840,00	\$ 353.420,00	un				
		Excavación Manual Profundidad 1-2M	m3	\$ 27.459,00	0,86	\$ 23.614,74							
		Concreto corriente grava común 3000 PSI	m3	\$ 422.939,00	0,58	\$ 245.304,62							
		Mano de obra	Hc	\$ 21.793,00	20,00	\$ 435.860,00							
		Total costo directo				\$ 706.840,00							
		Total Construcción		Unidades	2,00	\$ 353.420,00							

Fuente: Construdata 203

16.4. PRESUPUESTO CULTIVOS Y/O ESPECIES

ESPECIE	M2
PASTOS NATURALES	\$ 255

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



16.5. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

I. CONSIDERACIONES

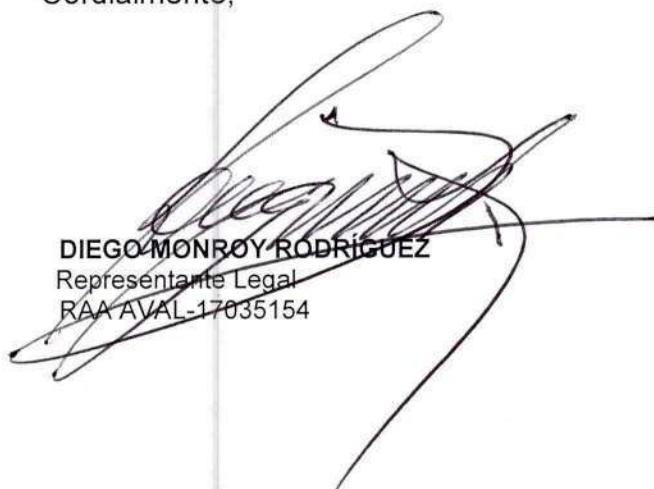
- De conformidad con el protocolo para avalúos ANI de fecha 01/08/2019, El valor de Notariado y Registro, será reconocido 100% por el solicitante, por lo cual no se estima un valor para este concepto.
- No se hizo entrega de documentación para el cálculo de Lucro Cesante o Daño Emergente sobre el predio objeto de avalúo.

II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

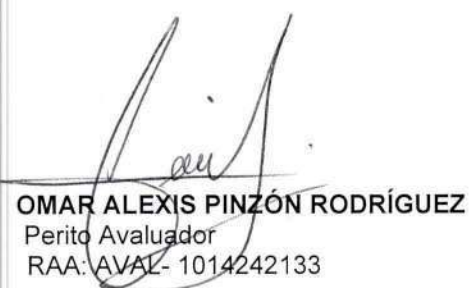
1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1.1 Notariado y Registro	\$0	
1.2 Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$0	
1.3 Desconexión de servicios públicos	\$0	
1.4 Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$0	
1.5 Impuesto Predial	\$0	
1.6 Adecuación de áreas remanentes	\$0	
1.7 Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$0	
DAÑO EMERGENTE	\$0	
2. LUCRO CESANTE		
2.1 Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$0,00	
2.2 Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$0,00	
LUCRO CESANTE	\$0	
3. INDEMNIZACIÓN		
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$0	

Bogotá, D.C., 8 de octubre de 2022.

Cordialmente,



DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
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-3-220**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 8 de octubre 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° 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.

Actuó como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Total Avalúo
1	TCBG-3-220	\$21.299.902

25

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 Suburbano, aportando la recopilación de toda la información relacionada con las especificaciones de los inmuebles, fundamentalmente ubicación en suelo rural o urbano, área de terreno y construcción, calidad de materiales utilizados en las construcciones, estado de conservación, normas e infraestructura urbanísticas, usos permitidos, alturas e índices de construcción permitidos, análisis económico para llegar al valor de avalúo asignado y demás factores propios aplicables a este tipo de inmueble.

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-3-220

COMITÉ DE AVALÚOS



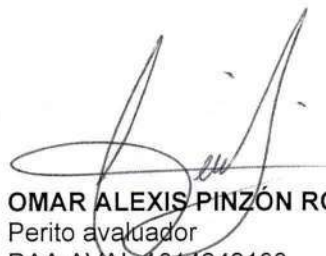
DIEGO MONROY ROBRIGÜEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154



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

26

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


PROYECTO DE CONCESIÓN	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	UNIDAD FUNCIONAL	3
CONTRATO No.:	APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016	SECTOR O TRAMO	TÚNEL COSTADO BOGOTÁ - JAIBANÁ
PREDIO No.	TCBG-3-220	MARGEN	Derecha
ABSC. INICIAL	K014+671,64	LONGITUD EFECTIVA	80,03
ABSC. FINAL	K014+751,67		

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	COLOMBIANA DE HOTELES S.A. EN LIQUIDACIÓN	CEDULA	NIT 800.108.094-1	MATRICULA INMOBILIARIA	157-51785
DIRECCION / EMAIL		DIRECCION DEL PREDIO	notificacionjuridica@saesas.gov.co	CEDULA CATASTRAL	25290000100000021627000000000 M.E.
			LOTE		

VEREDA/BARRIO:	LA PUERTA	CLASIFICACION DEL SUELO	SUBURBANO	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	FUSAGASUGÁ		COMERCIAL	NORTE	80,02	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (Mj 1 - 3)
DPTO:	CUNDINAMARCA		0 - 7 % Plana	SUR	82,97	COLOMBIANA DE HOTELES S.A. EN LIQUIDACIÓN (Mj 4-11)
Predio requerido para:	TERCER CARRIL	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO		ORIENTE	2,92	INVERSIONES SILVA GRECO & CIA SCA Y OTROS (Mj 3-4)
		TOPOGRAFIA		OCIDENTE	8,91	COLOMBIANA DE HOTELES S.A. EN LIQUIDACIÓN (Mj 11-1)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
PASTOS NATURALES	331,00		m2

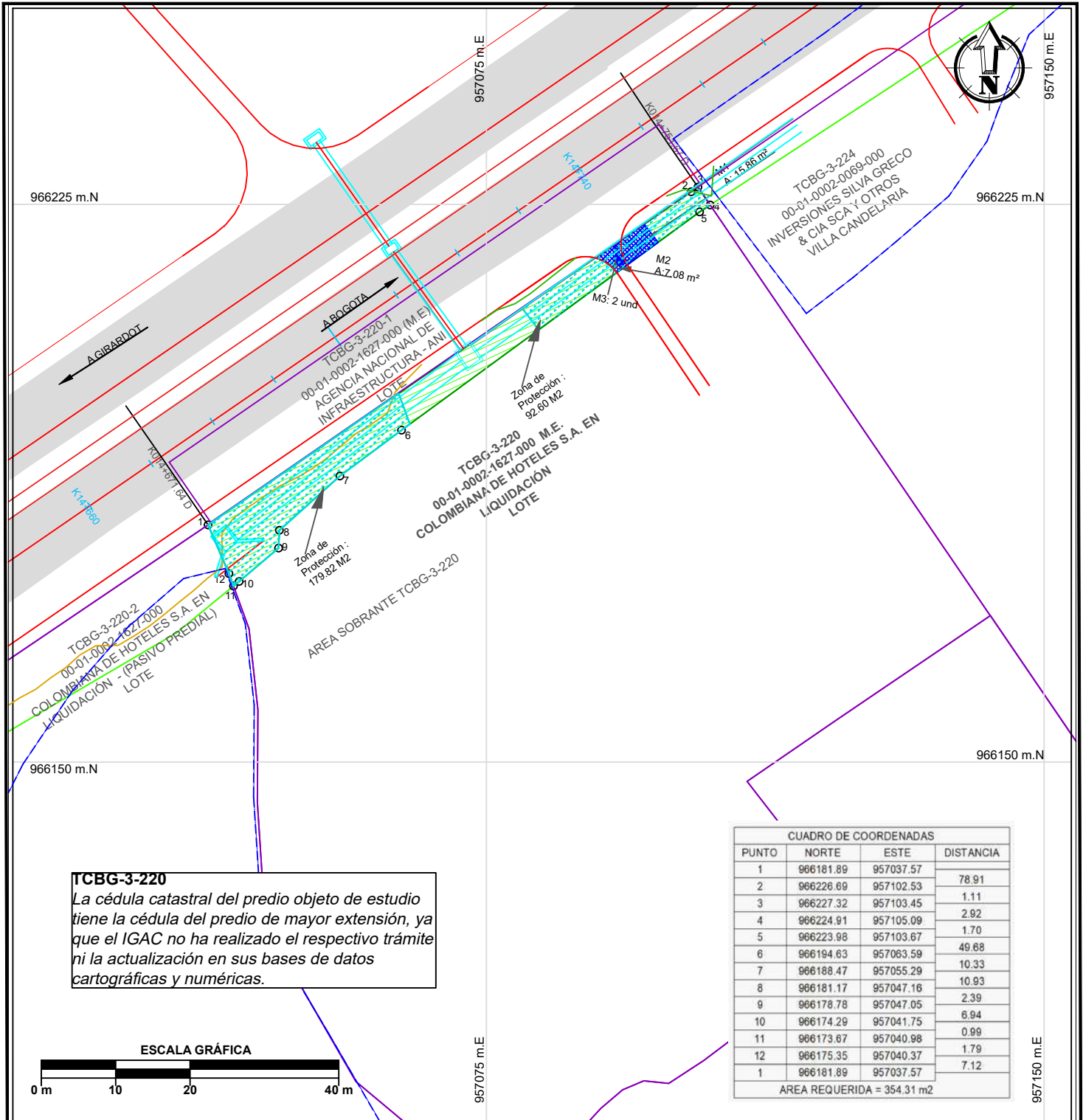
ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
	N/A		
TOTAL AREA CONSTRUIDA		0	m2
ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
1	M1: Entrada vehicular en adoquin de 3.70 mts de anch.	15,86	m2
2	M2: Entrada peatonal de concreto con cubierta en granito de 1.80 mts de anch x 0,20 mts de alto , con sardinel de 0,20 mts de alto X 0.10 mts ancho	7,08	m2
3	M3: caja de conexión electrica en concreto de 0,60 X 0.60 mts x 1.20 mts de profundidad, funcionaba el sistema electrico de una talanquera , area total 0,74 m2.	2	und
Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público? Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001? Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial? Aplica Informe de análisis de Área Remanente? De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?		SI/NO NO NO NO NO N/A	

FECHA DE ELABORACIÓN:	25/03/2022
Elaboró: MELISSA SANTANA BARRIOS M.P: 25222-340154 CND	
Revisó y Aprobó: Ing. Nelson Ricardo Carvajal Torres M.P: 25222-327763 CND	

AREA TOTAL TERRENO	8029,78 m ²	OBSERVACIONES: * La dirección del predio fue tomada del certificado de tradición No 157-51785. * El área total del predio fue obtenida con base a la escritura pública No 436 del 10/02/1993 de la Notaria 34 de Bogotá y la sentencia de expropiación del 11/10/2012 del Juzgado 001 civil de Fusagasugá, teniendo en cuenta que tras el acto de expropiación no se hizo declaración de la parte restante del predio. *La Vereda y la clasificación del suelo son tomadas del Certificado de uso del suelo expedido por la Secretaria de Planeación del municipio de Fusagasugá. *El predio cuenta con una topografía plana. *El predio cuenta con actividad comercial, pues en este funciona un hotel, aunque actualmente no se encuentra en funcionamiento. * El predio cuenta con una cobertura en pasto de 331,00 m2. * Según especifica el Certificado de Cámara de Comercio el correo corresponde a notificacionjuridica@saesas.gov.co y con dirección de notificación calle 93b No 13 -47 en la ciudad de Bogotá * El folio que señala el Certificado Catastral no corresponde con el identificado para el predio, siendo este último el que se indica en la presente ficha. * se toma la cedula catastral del predio de mayor extensión pues el IGAC no ha realizado la debida actualización catastral. *Se registra en el FMI 157-51785 en su anotación No. 030 compraventa parcial A favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUTURA- ANI, mediante sentencia de expropiación por un área de 784,22 m2 ; área actualmente requerida por el proyecto e identificada con FMI 157-122437 y TCBG-3-220-1. *El predio cuenta con un área de protección de quebrada de 272,42 m2, reglamentado en el acuerdo 029 del 2001 en el numeral 2 del artículo 315, con un area de 30 mts. *Se encuentra una estructura en concreto con el nombre del hotel sin embargo esta no se describe pues se encuentra en
AREA REQUERIDA	354,31 m ²	
AREA REMANENTE	0,00 m ²	
AREA SOBRANTE	7675,47 m ²	
AREA TOTAL REQUERIDA	354,31 m ²	

zona de espacio publico.

*En el area de requerimiento no se encuentran acometidas de servicios publicos.



AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

INTERVENTORIA: **ANI** Agencia Nacional de Infraestructura

CONSORCIO: **SEG** CONSORCIO SEG-INCOPLAN

CONCESIONARIO: **INCOPLAN S.A.**

DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN: **VIA400** EXPRESOS VIAL

ELABORÓ: MELISSA SANTANA BARRIOS
 ING. CATASTRAL Y GEODESTA
 M.P. 25222-340154 CND

DIBUJÓ: MELISSA SANTANA BARRIOS
 ING. CATASTRAL Y GEODESTA
 M.P. 25222-340154 CND

PROPIETARIO: **COLOMBIANA DE HOTELES S.A. EN LIQUIDACIÓN**

AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:
354.31 M ²	8029.78 M ²	0,00 M ²	7675.47 M ²	0,00 M ²

FECHA ELAB.: **25/03/2022**

ESCALA: **1:750**

CONVENCIONES

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

UNIDAD FUNCIONAL: **3**

PLANO: **1 De 1**

No. CATASTRAL: **252900010000002162700000000**

FICHA GRAFICA No. **TCBG-3-220**

	CERTIFICADO CATASTRAL BÁSICO TIPO 1	Código: FO-PT-036
	PLANIFICACIÓN INTEGRAL DEL TERRITORIO	Versión: 3
		Fecha de Aprobación: 02/06/2021
		Página 1 de 2
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-012020-11088
FECHA DE EXPEDICIÓN: 10/12/2021

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: 25290000100000002162700000000 NÚMERO PREDIAL ANTERIOR: 25290000100021627000 DIRECCIÓN: LT MATRÍCULA INMOBILIARIA: 157-51785 ÁREA DE TERRENO (m ²): 47600 ÁREA CONSTRUIDA (m ²): 9986		AVALÚO: \$ 11107621000	
INFORMACIÓN JURÍDICA			
NUMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DEL PROPIETARIO	TIPO DE DOCUMENTO	NUMERO DE DOCUMENTO
1	COLOMBIANA-DE-HOTELES-LIMITADA	X	000000000000
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
TOTAL DE PROPIETARIOS: 1			

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



CARLOS HUMBERTO NOVOA PINTO
DIRECTOR DE INFORMACIÓN Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

GESTIÓN DOCUMENTAL:

Original Destinatario

Elaboró: Edgar Sebastian Cubillos Hortua – Contratista




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

	CERTIFICADO CATASTRAL BÁSICO TIPO 1	Código: FO-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

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