

BOGOTÁ, D.C.



1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. SOLICITANTE: CONCESIONARIA ALO SUR SAS

1.2. RADICACIÓN: 2025 - 131846 del 12 de Febrero de 2025

1.3. TIPO DE AVALÚO: Adquisición Total

1.4. TIPO DE INMUEBLE: LOTE

1.5. CHIP: AAA0138WHFZ

1.6. CÉDULA CATASTRAL: 105209351300000000

1.7. SECTOR CATASTRAL: 205209 - EL JAZMIN

1.8. DESTINO ECONÓMICO: No Urbanizable/Suelo Protegido

1.9. FECHA VISITA: 19/02/2025

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

2.1. PROPIETARIO: GUILLERMO ALEJO CLAVIJO

2.2. ESCRITURA PÚBLICA Nº: 13626 Notaría: 27 Fecha: 09/11/1990

2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050S40058235

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







3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
LINDEROS	Registro topográfico No. ALO-301 de abril de 2024
AREAS	Registro topográfico No. ALO-301 de abril de 2024
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	No aplica
AVALUO DE INDEMNIZACION	Expediente con Radicación 2025 - 131846

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Fuente: https://sig.catastrobogota.gov.co/generaplanos/

4.1. DELIMITACIÓN

Este sector catastral (El Jazmín - 205209) se ubica en la Unidad de Planeamiento Local denominada Patio Bonito, en el occidente de la ciudad de Bogotá D.C., el cual se enmarca dentro de los siguientes limites generales:

- Por el norte: Con la calle 42 A Sur, que lo separa del sector Las Acacias Rural (205225).
- Por el oriente: Con la Avenida Carrera 102A, que lo separa del sector El Jazmín (004611).







- Por el occidente Con el río Bogotá.
- Por el sur: Con la calle 43 Sur, que lo separa del sector Osorio XII (004615).

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector se caracteriza por presentar una actividad residencial nula ya que se observan únicamente lotes. Las construcciones se pueden observar en los sectores colindantes al occidente, en su mayoría las construcciones de los sectores colindantes están destinadas al uso residencial.

4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

Actualmente se considera nula, es un sector sin desarrollo residencial, las construcciones que predominan se ubican en los sectores colindantes destinadas para el uso residencial y otras son bodegas tipo depósito para almacenamiento.

4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

El predio objeto de estudio no tiene asignado estrato socioeconómico, se aclara que el estrato socioeconómico aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

4.5. VÍAS DE ACCESO

Las condiciones de acceso al sector y al predio son regulares, debido a que el sector no cuenta con vías al interior de la zona. No obstante al sector se puede acceder por la Calle 42 F Sur y la Calle 42 A Sur.

De forma adicional se debe resaltar que existe accesibilidad de transporte público únicamente hasta el límite occidental del sector en colindancia con los sectores las Acacias y El Jazmín.

4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

El sector no dispone de redes instaladas de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural y teléfono. Tampoco dispone de alumbrado público, servicio de aseo y recolección de basuras.







5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Ante la entrada en vigencia de Decreto 555 de 2021, por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá - POT, el predio objeto de avalúo, se reglamenta:

UNIDAD DE PLANEAMIENTO LOCAL	14 PATIO BONITO
ÁREA ACTIVIDAD	Area de actividad Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interes social
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Renovacion Urbana
INDICE BASE	Resultante
NUMERO DE PISOS	1
TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN	Aislada
ANTEJARDÍN	No exige.



5.1. USOS PRINCIPALES

Conforme lo estipula el Decreto 555 de 2021, no se encuentran usos principales asignados.







5.2. USOS COMPLEMENTARIOS

Conforme al Decreto 555 de 2021, los usos complementarios son:

Residencial:

Unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar.

Comercio y Servicios:

Comercios y servicios básicos.

Servicios de oficina y servicios de hospedaje.

5.3. USOS RESTRINGIDOS

Conforme el Decreto 555 de 2021, los usos restringidos son:

Comercio y Servicios:

Servicios Especiales.

Servicios Logísticos.

Industria:

Producción Artesanal.

Industria Liviana.

5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL

El predio limita con el canal de la Calle 38 Sur, componente del sistema hídrico de la Estructura Ecológica Principal, por lo que presenta afectación parcial asociada a su Ronda Hidráulica (estimada).

2.1. Cuerpos Hídricos Artificiales.

Sobre el área consultada se encuentran suelos de protección asociados a las rondas de los canales Cundinamarca, Tintal III y los cuerpos de agua Laguna Fucha y Bogotá 100. Para estos cuerpos de agua aplica lo siguiente.







- "Artículo 63. Cuerpos Hídricos Artificiales. Se componen de los siguientes elementos en suelo rural, urbano y de expansión urbana:
- 1. Vallados: corresponden a drenajes lineales artificiales que tienen como función soportar y conducir aguas pluviales hacia áreas protegidas y corredores ecológicos, contribuyen a la conectividad ecológica y no tienen ronda hídrica, según el artículo 83 del Decreto Ley 2811 de 1974 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. Pueden estar localizados en suelo de expansión urbana o rural.
- 2. Humedales artificiales: Son una tecnología creada como consecuencia de la influencia humana directa, diseñada para imitar los procesos que ocurren en los humedales naturales, donde se utilizan plantas y suelos nativos y sus microorganismos asociados, para mejorar la calidad del agua y proveer un beneficio ambiental y social.
- 3. Canales: Son cauces artificiales que conducen aguas lluvias.
- 4. Embalses: Constituyen lagos o lagunas artificiales creados por el ser humano para almacenar agua, prestar servicios como control de caudales, inundaciones, abastecimiento de agua y para riego.

(...)

- Parágrafo 3. Cualquier intervención sobre los cuerpos hídricos artificiales deberá contar con concepto de la autoridad ambiental competente donde se deberá evaluar la función ecosistémica del cuerpo hídrico.
- Parágrafo 4. Para el manejo y operación de los canales artificiales y teniendo presente lo dispuesto por el Decreto Nacional 1076 de 2015, adicionado por el Decreto 2245 de 2017, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, se permiten las actividades de operación y mantenimiento hidráulico por parte de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, cumpliendo lo mencionado en el presente Plan y sin ningún permiso adicional por parte de entidades distritales.

(...)

Parágrafo 6. Para los cuerpos hídricos artificiales localizados en suelo rural, los usos y la franja de protección son los determinados en el Acuerdo 16 de 1998 de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR, así como en el Decreto 1449 de 1977 o las normas que los modifiquen o sustituyan, hasta tanto se realicen los estudios que permitan

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-Av. Carrera 30 No. 25 90. Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311







definir su importancia ambiental."

2.2. Ronda Hídrica de Cuerpos Hídricos Naturales.

Dos de los predios consultados presentan una afectación parcial asociada a la ronda hídrica del Río Fucha o San Cristóbal, esta ronda corresponde a una homologación del Corredor Ecológico de Ronda definido, adoptado mediante el Decreto 190 de 2004, por lo cual el régimen de usos que le aplica es el siguiente.

"Artículo 60. Sistema Hídrico. El Sistema Hídrico del Distrito Capital es una categoría del componente de áreas de especial importancia ecosistémica de la Estructura Ecológica Principal, el cual está compuesto por los cuerpos y corrientes hídricas naturales y artificiales y sus áreas de ronda, los cuales son:

- 1. Nacimientos de agua y sus rondas hídricas.
- 2. Ríos y quebradas y sus rondas hídricas.
- 3. Lagos y lagunas.
- 4. Humedales y sus rondas hídricas.
- 5. Áreas de recarga de acuíferos.
- 6. Cuerpos hídricos naturales canalizados y sus rondas hídricas.
- 7. Canales artificiales.
- 8. Embalses.
- 9. Vallados.

Parágrafo. Para el desarrollo de los usos dentro del sistema hídrico se deberá observar lo establecido en los actos administrativos de reglamentación de corrientes hídricas que adopten las autoridades ambientales competentes.

Artículo 61. Armonización de definiciones y conceptos en el marco del acotamiento de cuerpos hídricos. Para efectos de los procesos de acotamiento de cuerpos hídricos del Distrito Capital, se armonizarán las definiciones señaladas en el Decreto Nacional 2245 de 2017, o la que lo modifique, adicione o sustituya, así:

(...)

2. Ronda hídrica: Comprende la faja paralela a la línea del cauce permanente de cuerpos de agua, así como el área de protección o conservación aferente. La ronda hídrica corresponde al "corredor ecológico de ronda". Esta armonización de definiciones aplica a los cuerpos de agua que a la fecha del presente Plan cuenten con acto administrativo de acotamiento.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-Av. Carrera 30 No. 25 90. Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311







(...)

Parágrafo 1. El cauce, la faja paralela y la zona de protección o conservación aferente de los cuerpos hídricos que a la entrada en vigencia del presente plan cuenten con acto administrativo o corredor ecológico de ronda, se mantendrán conforme al Mapa CG 3.2.1 "Sistema hídrico", hasta tanto las autoridades ambientales competentes realicen el acotamiento de conformidad con el Decreto 1076 de 2015, adicionado por el Decreto 2245 de 2017 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Parágrafo 2. Los actos administrativos de acotamiento de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca expedidos a la fecha de entrada en vigencia del presente Plan se mantendrán conforme al Mapa CG 3.2.1 "Sistema hídrico", hasta tanto las autoridades ambientales competentes realicen el acotamiento de conformidad con el Decreto 1076 de 2015, adicionado por el Decreto 2245 de 2017, o la norma que lo modifique o sustituya.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN

El lote con disposición medianera se ubica sobre la Carrera 102 entre Calles 42G y 43 Sur, específicamente en la KR 102 No. 42 G 11 SUR.



Fuente: https://sig.catastrobogota.gov.co/generaplanos/



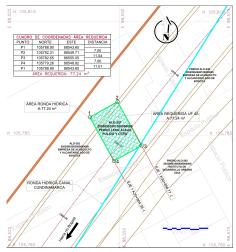






6.2. LINDEROS: Los linderos del área objeto de avalúo son

- Norte: En 7,00 metros con predio ALO-302.
- Sur: En 7,00 metros con espacio público.
- Oriente: En 11,04 metros con predio ALO-302.
- Occidente: En 11,01 metros con predio ALO-302.



Fuente: Plano predial suministrado por ALO Sur

6.3. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía plana

6.4. FORMA GEOMÉTRICA

Regular

6.5. FRENTE

7,00 metros.

6.6. FONDO

11,025 metros.







6.7. ÁREA TERRENO

ÍTEM	ÁREA (m2)
ÁREA RESERVA VIAL	77.24
SOBRANTE	0.00
ÁREA TOTAL	77.24

6.8. SERVICIOS PÚBLICOS

No presenta.

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

7.1. DESCRIPCIÓN

Lote de terreno.

7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN

No aplica

7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

No aplica

7.4. OTROS

No aplica

8. MÉTODO DE AVALÚO

El presente informe cumple con las metodologías establecidas en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC. En desarrollo del trabajo se utilizaron los siguientes métodos para determinar los valores reportados.

8.1. PARA EL VALOR DEL TERRENO

Para determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, en particular al lote de







terreno, se aplicó el método de comparación o de mercado según la Resolución 620 de 2008 IGAC "Artículo 10. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la Técnica valuatoria que establece el valor comercial del bien, a partir del estudio de ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial".

8.2. PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN No aplica

8.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES No aplica

9. AVALÚO

9.1. VALOR DEL TERRENO

URBANO NO PROTEGIDO

El valor de terreno asignado, para los predios considerados como suelo protegido, de acuerdo con la metodología aprobada por la UAECD, la cual consiste en realizar una investigación económica de valores de m² de predios rurales, que son los valores comparables en este caso, a los que se les descontó el valor de la construcción, y cultivo y mejoras, y a los valores resultantes por m² de terreno, se les aplicó un tratamiento estadístico, según lo contemplado en el Artículo 11 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC. Seguidamente, a partir de esta información económica, se procedió a calcular el valor comercial de los terrenos que se encuentran en suelo de protección, con el fin de hallar el valor por m² de terreno para el predio objeto de valoración.

Partiendo de la premisa, que el valor comercial de un inmueble está asociado a la capacidad de renta que puede percibir, se desarrolla el esquema comparativo, de acuerdo con las condiciones normativas en la que se inscribe la franja objeto de adquisición del predio en estudio, debido a la condición de la localización del inmueble dentro del suelo urbano, éste podría acceder eventualmente a usos urbanos y a su infraestructura, generando una ventaja comparativa sobre terrenos con vocación netamente agropecuaria.

Sin embargo, el régimen de usos del suelo se ve afectado por la restricción generada por la







connotación de estar en una zona del Sistema de Áreas Protegidas del Distrito Capital, el cual, lo convierte en un suelo No Urbanizable, y en donde solo se pueden observar usos asociados a la preservación y recuperación de los suelos, así como a la conservación ambiental de estos espacios.

Tras identificar el comportamiento del predio en estudio, se establece como la clase del suelo, capacidad normativa y localización, lo cual exige realizar el ejercicio comparativo con un segmento de inmuebles rurales con vocación exclusivamente agropecuaria adyacente con los mayores valores.

A diferencia de las áreas rurales adyacentes en las que se permiten actividades agropecuarias, el régimen de usos del área de estudio limita totalmente las posibilidades de urbanización o desarrollo de usos con alguna rentabilidad. Pero, es muy importante anotar que la condición de ubicación e influencia de la colindancia con desarrollos urbanos genera ventajas de acceso a infraestructura y localización, con respecto a las áreas con vocación agropecuaria.

Tras la búsqueda en el sector catastral de ofertas de predios en venta con las características antes mencionadas, se hizo necesario ampliar la investigación a sectores rurales adyacentes, los cuales debían ser comparables en acceso, ubicación, pendiente y capacidad agrológica.

Es muy importante anotar, que de acuerdo con la dinámica inmobiliaria actual del área rural adyacente el casco urbano de Bogotá, se deben tomar como base comparativa los predios con usos y vocación netamente agropecuarios, excluyendo áreas agroindustriales y de vivienda campestre (donde se observan usos de tipo urbano). De esta manera se logra obtener un escenario comparativo en los mismos rangos de valor, donde la renta inmobiliaria está asociada a la capacidad intrínseca y agrologica del suelo, sin tener en cuenta rentas asociadas a condiciones de uso y localización urbanas.

Como los suelos que se encuentran en el área de expansión urbana no pueden desarrollar ningún tipo de actividad diferente a la agrícola fue necesario elaborar un estudio de mercados con predios ubicados en el sector occidental de la ciudad que tuvieran la vocación netamente agropecuaria, excluyendo áreas agroindustriales y de vivienda campestre. De esta manera se logró obtener un escenario comparativo en los mismos rangos de valor, el cual está asociado a la capacidad intrínseca y agrológica del suelo.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-Av. Carrera 30 No. 25 90. Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311







OFERTA No.	MUNICIPIO	VEREDA	ÁREA TERRENO ha	ÁREA TERRENO m²	VALOR PEDIDO \$	NEG %	VALOR NEGOCIADO \$	VR CONSTRUCCIONES \$	VALOR OTROS \$	VR TERRENO \$/ha	VR TERRENO \$/m²
1	TENJO	FINCA POVEDA II - TENJO (COLINAS VERDES)	7,3000	73.000	\$ 3.675.000.000	2,08%	\$ 3.600.000.000	\$ 993.600.000	\$ 105.187.500	\$ 342.631.849	\$ 34.263
2	TENJO	FINCA VEREDA CARRASQUILLA TENJO	- 26,8800	268.800	\$ 10.878.000.000	8,78%	\$ 10.000.000.000	\$ 235.200.000	\$ 92.000.000	\$ 359.851.190	\$ 35.985
3	TENJO	FINCA VEREDA POVEDA - TENJO	3,0550	30.550	\$ 1.300.000.000	8,33%	\$ 1.200.000.000	\$ 103.620.000	\$ -	\$ 358.880.524	\$ 35.888

ESTADÍSTICA					
	TERRENO				
PROMEDIO	\$353.787.855	\$35.379			
DESVEST	\$9.673.566	\$967			
C.V		2,73%			
LIMITE SUPERIOR	\$363.461.421	\$36.346			
LIMITE INFERIOR	\$344.114.288	\$34.411			
VALOR ADOPTADO	\$354.000.000	\$35.400			

Con base en lo anterior se realizó una búsqueda de predios que cumplieran las características antes descritas, encontrando sobre esta tres (3) ofertas de venta de fincas con actividad agrícola: Las tres (3) en el municipio de Tenjo.

La investigación de mercado arrojo los siguientes resultados: De acuerdo con los cálculos estadísticos, el coeficiente de variación es de 2,73%, el límite inferior es de \$34.411/m², el límite superior es de \$36.346/m² y un valor promedio de \$35.379/m².

Con base en lo anterior se adopta como valor del metro cuadrado de terreno en suelo urbano protegido \$35.400.

9.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN No aplica

9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES No aplica

10. CONSIDERACIONES GENERALES







Adicionalmente a las características más relevantes del predio expuestas anteriormente, se han tenido en cuenta para la determinación del valor comercial, las siguientes particularidades:

- -Las condiciones socioeconómicas y urbanísticas del sector al cual pertenece el inmueble objeto de avalúo. Dentro de las cuales se incluyen la estratificación socioeconómica, los usos predominantes del sector, los estándares urbanísticos de la zona y sus condiciones de saneamiento básico.
- -Las condiciones de accesibilidad a los sectores colindantes a través de los cuales se llega a la zona, como son la infraestructura vial local, las principales vías de acceso, así como el estado de conservación de esta infraestructura. Así mismo la disponibilidad de transporte público hasta los sectores colindantes que permite conectividad con el resto de la ciudad.
- -La normatividad urbanística que cobija al sector y particularmente al inmueble objeto de avalúo.
- -Las características particulares del predio objeto de avalúo como área, forma, relación frente fondo, localización específica y topografía.

En general:

- -Las actuales condiciones del mercado inmobiliario del sector y de sectores cercanos de similares condiciones.
- -El valor asignado corresponde al valor comercial de venta, entendiendo por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor están dispuestos a pagar y recibir de contado o en términos razonablemente equivalentes, en forma libre y sin presiones, en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes.

El presente avalúo se acoge a lo dispuesto en los Decretos 1420/1998, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición.

Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.







11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: KR 102 42G 11 SUR CHIP: AAA0138WHFZ

ÍTEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL		
TERRENO	M2	77.24	\$35,400	\$2,734,296		
AVALÚO T	AVALÚO TOTAL					

SON: DOS MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS

NOVENTA Y SEIS PESOS M/CTE.

FECHA: 08 de Abril de 2025

Elaboró:

MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS

PROFESIONAL AVALUADOR R.A.A. No. AVAL-79710046

Vo. Bo. Profesional control de calidad: **NELSON JAVIER MORALES MELO** R.A.A. No. AVAL-80236711

Anexos:

- 1. Avalúo De Indemnización
- 2. Registro Fotográfico
- 3. Estudio De Mercado
- 4. Certificado De Vigencia Registro Abierto De Avaluadores





+57 (601) 2347600



Dirección	KR 102 42G 11 SUR		
CHIP	AAA0138WHFZ	Registro Topográfico	ALO-301

Anexo No. 1. AVALÚO INDEMNIZACIÓN

1. INFORMACIÓN GENERAL					
Dirección	KR 102 42G 11 SUR	CHIP	AAA0138WHFZ		
Registro Topográfico	ALO-301	Código Sector	205209 35 13 000 00000		
Tipo Inmueble	LOTE	Matrícula Inmobiliaria	050S40058235		
	2. DAÑO 1	EMERGENTE			
	ÍTEM		Subtotal (\$)		
2.1 - Gastos de Notari	·		\$396,756		
2.2 - Gastos de Desco	nexión de Servicios Públicos		\$0		
2.3 - Gastos por desm	onte, embalaje, traslado y montaje	de bienes muebles	\$0		
2.4 - Gastos de Bodeg	gaje y/o Almacenamiento		\$0		
2.5 - Gastos por Impu			\$1,000		
2.6 - Gastos por Adec	\$0				
2.7 - Gastos por Perju	\$0				
2.8 - Gastos por Otros conceptos			\$0		
AVALÚO DAÑO EMERGENTE			\$397,756		
3. LUCRO CESANTE					
	ÍTEM		Subtotal (\$)		
3.1 - Pérdida de utilid	ad por renta (arrendamiento o apar	cería)	\$0		
3.2 - Pérdida de utilid	ad por otras actividades económica	as	\$0		
3.3 - Pérdida de utilid	ad por otros gastos		\$0		
AVALÚO LUCRO CESANTE			\$0		
4. AVALÚO INDEMNIZACIÓN					
4.1 - TOTAL AVALU	ÚO INDEMNIZACIÓN		\$397,756		
SON: TRESCIEN	ΓOS NOVENTA Y SIETE MIL SI	ETECIENTOS CINCUE	NTA Y SEIS PESOS M/CTE.		
OBSERVACIONES:					

Nota: La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital deja constancia que la fuente de la información corresponde a los documentos aportados por el (la) CONCESIONARIA ALO SUR SAS, por lo tanto, la UAECD no se hace responsable por la veracidad y contenido de estos frente a la realidad, conforme con lo establecido en las Resoluciones 898/2014 y 1044/2014 del IGAC, ratificado en la Circular externa No 1000 del 14 de mayo de 2015 del IGAC.

FECHA: 08 de Abril de 2025

Elaboró:

Código Postal: 111311

OSCAR JAMITH HUERTAS PABON

PROFESIONAL AVALUADOR R.A.A. No. AVAL-80541948

NELSON JAVIER MORALES MELO

Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad R.A.A. No. AVAL-80236711







Dirección	KR 102 42G 11 SUR		
CHIP	AAA0138WHFZ	Registro Topográfico	ALO-301

RESUMEN AVALÚO COMERCIAL LEY 1682 DE 2013

ÍTEM	SUBTOTAL		
AVALÚO INMUEBLE	\$2,734,296		
TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)	\$2,734,296		
DAÑO EMERGENTE	\$397,756		
LUCRO CESANTE	\$0		
TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	\$397,756		
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	\$3,132,052		
SON: TRES MILLONES CIENTO TREINTA Y DOS MIL CINCUENTA Y DOS PESOS M/CTE.			
OBSERVACIONES:			

FECHA: 08 de Abril de 2025

ELBA NAYIBE NUNEZ ARCINIEGAS SUBGERENTE INFORMACIÓN ECONÓMICA

NELSON JAVIER MORALES MELO

Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad R.A.A. No.AVAL-80236711

NOTA: Los datos consignados en el presente Resumen provienen de los capitulos 11 y el Anexo 1 del informe tecnico presentado por el profesional avaluador correspondiente.







Dirección	KR 102 42G 11 SUR		
CHIP	AAA0138WHFZ	Registro Topográfico	ALO-301

ANEXO A. GASTOS DE NOTARIADO, REGISTRO Y DESCONEXIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS

Dirección	KR 102 42G 11 SUR		
CHIP	AAA0138WHFZ	Registro Topográfico	ALO-301
Avalúo Comercial			\$2,734,296

ESCRI	ΓURA		
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Retención de la Fuente (1%)	0%		\$(
Gastos Notariales (3x1000)	3%		\$8,203
IVA Gastos Notariales (19%)	19%		\$1,559
Copias (12 páginas)	12	\$5,300	\$63,600
IVA Copias (19%)	19%		\$12,084
No de Copias Escritura (Iva incluido)	2		\$151,368
Recaudo a Terceros	İ		\$27,600
Gastos Firma digital, Biometría, autenticaciones	1	\$153,600	\$153,600
Gastos Escrituración			\$342,329
Porcentaje a aplicar	100%		\$342,329
Total Gastos de Escrituración			\$342,329
REGIS	STRO	·	
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de registro			\$50,600
Sistematización y Conservación documental	2%		\$1,012
Porcentaje a aplicar	50%		\$25,806
Total Gastos Registro			\$25,806
BENEFIC	CENCIA	·	
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de beneficiencia (1,0%)	1%		\$27,343
Porcentaje a aplicar	50%		\$13,67
Costos Administrativos	50%	\$29,900	\$14,950
Total Gastos Beneficencia	Ì		\$28,62

Fuente: Resolución No 00585 del 24 de enero de 2025 y No 00179 del 10 de enero de 2025. Expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro.

Nota: No se incluye gastos de Retención en la Fuente conforme lo establecido en el Articulo 67, parágrafo 2 de la Ley 388 de 1997. El calculo de gastos de Notariado, Registro y Beneficencia se hacen únicamente sobre al valor del bien objeto de enajenación - Resolución IGAC 0898/2014.







Dirección		KR 102 42G 11 SUR	
CHIP	AAA0138WHFZ	Registro Topográfico	ALO-301

	CÁLCULO GASTOS DE DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				
Servicio Público	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal	
Energía - Codensa	Retiro acometida y medidor conexión monofásica	0	\$0	\$0	
Energía - Codensa	Retiro acometida y medidor conexión trifásica	0	\$0	\$0	
Acueducto - EAAB	Corte de servicio de acueducto desde la red, incluye excavación, retiro de manguera y suspensión del registro o colocación de tapón. Reconstrucción de anden y levantamiento de escombros. Desmonte de medidor. Anden en concreto o tableta.		\$0	\$0	
Gas Natural	Suspensión definitiva	0	\$0	\$0	

TOTAL GASTOS DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS

ENERGIA: Tarifas Condensa vigencia enero 2025 GAS NATURAL: Tarifas complementarias VANTI 2025 EAAB: Resolución No 0371 del 31 de mayo de 2023

Nota:





Dirección	KR 102 42G 11 SUR		
CHIP	AAA0138WHFZ	Registro Topográfico	ALO-301

ANEXO B. GASTOS DE TRASLADO (DESMONTE, EMBALAJE), BODEGAJE, ALMACENAMIENTO, IMPUESTO PREDIAL DIARIO

	CÁLCULO GASTOS DE DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO				
ÍTEM	7	Γipo de Vehículo	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Traslado	Camión 61	6		\$0	\$0
TC	TOTAL GASTOS DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO \$				

Fuente:

Nota:

CÁLCULO BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO				
ÍTEM Tipo de Bodega Meses Valor Unitario Subtotal				
Bodegaje			\$0	\$0
ТОТАІ	TOTAL GASTOS DE RODEGAJE VALMACENAMIENTO \$			

TOTAL GASTOS DE BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO

Fuente:

Nota:

CÁLCULO IMPUESTO PREDIAL DIARIO				
ÍTEM	ÍTEM Total Valor Diario Periodo a cargo (días) Subtotal			
Impuesto Predial	\$2,000	\$5.48	182.5	\$1,000

TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL	\$1,000

Fuente: Liquidación Secretaria de Hacienda Distrital.

Nota: De acuerdo con la Resolución 1044 de 2014, en su artículo 5, estipula que para el trimestre del 1 de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50%

del Impuesto Predial.







Dirección	KR 102 42G 11 SUR		
CHIP	AAA0138WHFZ	Registro Topográfico	ALO-301

ANEXO C. GASTOS DE ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES Y POR PERJUICIOS DERIVADOS DE TERMINACIÓN DE CONTRATOS, OTROS **CONCEPTOS**

CÁLCULO GASTOS DE ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES					
ÍTEM Descripción Cantidad Valor Unitario Subtotal					
Adecuación Areas			\$0		\$0
ТОТАТ	TOTAL GASTOS DE ADECHACIÓN ÁREAS REMANENTES				\$0

Fuente:

Nota:

CÁLCULO POR PERJUICIOS DERIVADOS DE TERMINACIÓN DE CONTRATOS				
ÍTEM	Descripción	Subtotal		
Sanciones			\$0	
Indemnizaciones			\$0	
TOTAL GAST	OS DERIVADOS POR TERMINACIÓN DE CONTRATOS		\$0	

Fuente:

Nota:

GASTOS POR OTROS CONCEPTOS			
ÍTEM	Descripción	Subtotal	
Factura SDP		\$0	
Factura Curaduría		\$0	
Otros		\$0	
	TOTAL GASTOS POR OTROS CONCEPTOS	\$0	

Fuente:







Dirección		KR 102 42G 11 SUR	
CHIP	AAA0138WHFZ	Registro Topográfico	ALO-301

ANEXO D: LUCRO CESANTE

CÁLCULO PÉRDIDA DE UTILIDAD POR RENTA (Arrendamiento)						
Ingresos						
Descripción	Canon mensual de Arrendamiento (\$)	No. Meses	Subtotal			
	\$0			\$0		
SUBTOTAL INGRESOS POR	MESES			\$0		
Egre	esos					
Descripción	Valor Mensual	No. Meses	Subtotal			
	\$0			\$0		
SUBTOTAL EGRESOS POR	MESES			\$0		
TOTAL PÉRDIDA DE UTILIDAD F	OR RENTA			\$0		

Fuente:

Nota:

CÁLCULO PÉRDIDA DE UTILIDAD POR	OTRAS ACTIVIDADE	ES ECONÓM	IICAS			
Ingre	Ingresos					
Descripción	Ingresos Mensuales (\$)	No. Meses	Subtotal			
	\$0			\$0		
SUBTOTAL INGRESO	S			\$0		
Egre	sos					
Descripción	Valor Mensual	No. Meses	Subtotal			
	\$0	<u> </u>		\$0		
SUBTOTAL EGRESO	S			\$0		
TOTAL PÉRDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES						

Fuente:

Nota:





Código Postal: 111311



Dirección		KR 102 42G 11 SUR	
CHIP	AAA0138WHFZ	Registro Topográfico	ALO-301

CÁLCULO PÉRDIDA DE UTILIDAD POR OTROS CONCEPTOS						
Ingre	Ingresos					
Descripción	Ingresos	No.	Subtotal			
	Mensuales (\$)	Meses				
	\$0			\$0		
SUBTOTAL INGRESO	OS			\$0		
Egre	esos					
Descripción	Valor	No.	Subtotal			
	Mensual	Meses				
	\$0			\$0		
SUBTOTAL EGRESO	S			\$0		
TOTAL PÉRDIDA DE UTILIDAD POR OT	TDOS CONCEDTOS			\$0		

Fuente:

Nota:







Dirección	KR 102 42G 11 SUR		
CHIP	AAA0138WHFZ	Registro Topográfico	ALO-301

METODOLOGIA CALCULO INDEMNIZACIONES

El presente informe cumple con la metodología, parámetros y/o criterios para la estimación del valor de las indemnizaciones, en el marco de los proyectos de infraestructura de transporte, para procesos de enajenación voluntaria y expropiación, judicial o administrativa, conforme lo establecido en la Ley 1682 de 2013, Resolución 898 y 1044 de 2014 del IGAC.

De conformidad con lo previsto por los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, la indemnización está compuesta por el daño emergente y el lucro cesante que se causen en el marco del proceso de adquisición.

- 2. DAÑO EMERGENTE: Se compone de los siguientes criterios
- 2.1 Gastos de Notariado y Registro: Corresponde a los pagos que debe hacer el propietario para sufragar los costos de notariado y registros inherentes a los trámites de escritura pública a favor de la entidad adquiriente y su registro en el folio de matrícula inmobiliaria.

"Para efectos del cálculo de este concepto se tendrán en cuenta las tasas y/o tarifas establecidas por la Superintendencia de Notariado y Registro, referidas a los costos de escrituración e inscripción en el respectivo certificado de libertad y tradición contenidos en los Decretos Nacionales 650 de 1996, 1681 de 1996, 1428 de 2000 y demás normas vigentes, así como aquellas que los modifiquen, complementen o deroguen (...)" (numeral 1 Art. 17 Resolución 898 de 2014)

2.2- Desconexión de Servicios Públicos: Corresponde a las tarifas por la desconexión, cancelación definitiva o traslado de cada servicio público domiciliario, existente en el inmueble

"El valor por este concepto se establecerá tomando en consideración las tarifas fijadas por las empresas prestadoras de los diferentes servicios públicos domiciliarios, así como la información suministrada por la entidad adquirente sobre número y ubicación de contadores y acometidas" (numeral 3 Art. 17 Resolución 898 de 2014)

Por lo tanto, este criterio se calculará conforme la resolución tarifaria de cada una de las empresas, según año de indemnización, conforme a siguiente tabla:

CONCEPTO MODO DE CALCULO		OBSERVACIONES				
DESCONEXIÓN Y TRASLADO DE SERVICIOS PÚBLICOS						
Taponamiento Energía conexión monofásica	Según tarifas fijadas por la empresa CODENSA.	Adquisición Total. Incluy e IVA del 19%.				
Taponamiento Energía conexión Trifásica	Según tarifas fijadas por la empresa CODENSA.	Adquisición Total. Incluye IVA del 19%.				
Taponamiento Agua	Según tarifas fijadas por la EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA.	Adquisición Total. Incluy e Corte del servicio de acueducto desde la red y Suministro tapón macho de hg 6".				







Dirección		KR 102 42G 11 SUR	
CHIP	AAA0138WHFZ	Registro Topográfico	ALO-301

CONCEPTO	MODO DE CALCULO	OBSERVACIONES				
DESCONEXIÓN Y TRASLADO DE SERVICIOS PÚBLICOS						
Taponamiento Gas Natural	Según tarifas fijadas por la EMPRESA GAS NATURAL.	Adquisición Total. Corte por petición del cliente Comunicación oficial de GAS NATURAL				
Traslado de Acometida Energía Residencial Monofásica. Reconexión del servicio (Incluye suspensión y reconexión)	Según tarifas fijadas por la empresa CODENSA.	Adquisición Parcial. Se incluyen valores de: Reconexión del servicio, Reinstalación del servicio, Instalación del medidor, Verificación del estado de conexión, Retiro de sellos.				
Traslado de Acometida Energía Residencial Trifásica. Reconexión del servicio (Incluye suspensión y reconexión)	Según tarifas fijadas por la empresa CODENSA.	Adquisición Parcial. Se incluyen valores de: Reconexión del servicio, Reinstalación del servicio, Instalación del medidor, Verificación del estado de conexión, Retiro de sellos.				
Traslado de A cometidas A gua	Según tarifas fijadas por la EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA.	Adquisición Parcial. Se incluyen valores de: Acometida 1/2", Corrida de cajilla, Traslado de medidor, Nuevas acometidas de 1/2" en piso y muro.				
Traslado de Acometidas Gas natural	Según tarifas fijadas por la EMPRESA GAS NATURAL.	Adquisición Parcial. Comunicación oficial de GAS NATURAL				

- 2.3 Desmonte, Embalaje, Traslado y Montaje de Bienes Muebles: Se refiere a los costos en que incurrirán los propietarios o poseedores para trasladar los muebles y/o maquinaria, ubicados en el inmueble objeto de adquisición, a otro lugar, o la reubicación en el área remanente cuando la adquisición es parcial, e incluye, entre otros, los siguientes conceptos:
- Desinstalación y/o desmonte de bienes muebles y/o maquinaria, retiro y su embalaje.
- Traslado a un lugar del mismo municipio en el que se encuentre el inmueble objeto de adquisición o trasteo al área remanente en caso de que la adquisición sea parcial.
- Reubicación, montaje y/o reinstalación de los muebles o maquinaria. Si la actividad que se desarrolla en el inmueble es productiva, es posible que se requiera la realización, entre otros, de obras civiles con el fin de poder realizar el montaje o reinstalación de los mencionados bienes.

Nota: "En caso de que se requiera el pago de arriendo o bodegaje provisional mientras se adquiere el inmueble que reemplazará aquel objeto de adquisición, se deberán calcular dos traslados:

- i) Del inmueble objeto de adquisición al inmueble arrendado o a la bodega.
- ii) De esta al inmueble de reemplazo" (numeral 3 Art. 17 Resolución 898 de 2014)

La entidad adquiriente enviará, como mínimo tres (3) cotizaciones de los traslados o mudanzas, las cuales según sea el caso podrán ser especializadas, que serán analizadas y verificadas por el avaluador, quien dará lugar al reconocimiento final por este concepto.

- 2.4- Bodegaje y/o almacenamiento provisional: Cuando es necesario disponer de un sitio para el traslado provisional de los bienes muebles y/o maquinaria, se debe determinar el valor mensual del arrendamiento y/o almacenamiento. Para determinar el plazo de arrendamiento y/o almacenamiento se tendrá en cuenta el tiempo para adquirir o conseguir el inmueble de reemplazo y su correspondiente adecuación, en todo caso, la entidad adquiriente determinará el tiempo correspondiente al arrendamiento. (Numeral 7 Art. 17 Resolución 898 de 2014).
- 2.5 Impuesto predial: Este concepto se estableció en el numeral 6 del artículo 17 de la Resolución IGAC 898 de 2014, el cual fue modificado por el artículo 5 de la Resolución IGAC 1044 de 2014, quedando de la siguiente manera:







Dirección		KR 102 42G 11 SUR	
CHIP	AAA0138WHFZ	Registro Topográfico	ALO-301

"Este concepto se reconocerá de forma exclusiva para la adquisición total de predios, de conformidad al valor del impuesto predial y, de forma proporcional de acuerdo al trimestre en que se elabore el Avaluó, así:

- 1o Trimestre: del 1o de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75%
- 20 Trimestre: del 10 de abril hasta el 30 ele junio, se reconocerá el 50%
- 3o. Trimestre: del 1o de julio al 30 de septiembre, se reconocerá el 25%
- 4o Trimestre: del 1o de octubre al 31 de diciembre, se reconocerá el 0%".

Así las cosas, la estimación de este criterio se hace conforme con los documentos aportados por la entidad adquiriente o mediante consulta de la página oficial de la Secretaria de Hacienda Distrital en los casos que aplique y que se pueda realizar dicha gestión.

2.6 - Adecuación de áreas remanentes: "Habrá lugar a su reconocimiento en los casos de adquisición parcial de inmuebles y corresponde a las adecuaciones de áreas construidas remanentes que no se hayan tenido en cuenta en la valoración comercial de terreno, construcciones y cultivos, en los términos del numeral 5 del artículo 21 del Decreto Nacional 1420 de 1998, o la norma que lo modifique, derogue, complemente o adicione. Se reconocerá el valor de reposición a nuevo de las construcciones.

Para el cálculo de este concepto se realizarán presupuestos de obra, en cuya realización se tendrá en cuenta investigación de mercado, consultas de información oficial y/o consultas a personas expertas." (Numeral 8 Art. 17 Resolución 898 de 2014).

La entidad adquiriente aportará la descripción de las áreas a reconocer, incluyendo estudio técnico estructural, donde se justifiquen las intervenciones de la construcción, materiales, cantidades de obras, materiales y precios unitarios entre otras; este estudio será analizado por el avaluador, quien dará lugar al reconocimiento final por este concepto.

2.7- Perjuicios derivados de la terminación de contratos: Corresponde a las erogaciones de dinero que hará el beneficiario a favor de terceros, por cuenta de las sanciones o indemnizaciones por terminación anticipada de contratos, tales como de arriendo y aparcería, cuyo objeto sea el inmueble que será adquirido. (...)

Para el cálculo de este concepto se tendrá en cuenta lo previsto en las cláusulas del respectivo contrato con los terceros y la normatividad vigente sobre la materia. (Numeral 9 Art. 17 Resolución 898 de 2014).

- 2.8 Otros Conceptos: Conforme con el parágrafo del artículo 17 de la Resolución 898 de 2014, que dice: "Los conceptos por los cuales se puede generar daño emergente, enunciados en el presente artículo, son indicativos y no excluyen otros conceptos que se demuestren y puedan ser reconocidos en el cálculo de la indemnización." Se pueden reconocer otros criterios no incluidos en la citara resolución, hecho que fue aclarado mediante la circular externa No. 1000 del IGAC del 2015, que indica textualmente: "la enunciación de conceptos susceptibles de avalúo por daño emergente y lucro cesante, relacionados en la Resolución IGAC 898 de 2014, modificada por la Resolución IGAC 1044 de 2014, no son taxativos ni excluyentes."
- 3. LUCRO CESANTE: Se compone de los siguientes criterios
- 3.1 Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición: Este concepto corresponde a las utilidades dejadas de percibir por los beneficiarios, derivados de contratos, tales como el de arrendamiento o aparcería, sobre parte o la totalidad del inmueble.

Para el cálculo de este concepto se establecerá el ingreso derivado del contrato, tomando en consideración la información contenida en el respectivo contrato, aportada por la entidad adquiriente. Una vez determinado el ingreso derivado del







Dirección		KR 102 42G 11 SUR	
CHIP	AAA0138WHFZ	Registro Topográfico	ALO-301

contrato, se establecerán los costos en que el beneficiario debe incurrir para efectos de recibir el respectivo ingreso, tales como impuesto predial, así las cosas, la utilidad neta será el resultado de descontar del ingreso definido (canon de arrendamiento) el costo determinado por impuesto predial. Así mismo, se tendrá en cuenta la información tributaria y/o contable aportada para efectos del cálculo. (Numeral 1 Art. 18 Resolución 898 de 2014)

3.2 Pérdida de utilidad por otras actividades económicas: Este concepto tendrá lugar en los casos en que el beneficiario realice en el inmueble una actividad económica diferente a las enunciadas en el numeral anterior, y en términos generales su cálculo seguirá los mismos parámetros explicados para el caso de la pérdida de utilidad por contratos.

Para su cálculo se realizará un estudio de la actividad económica, con el fin de establecer el ingreso que estas producen, para lo cual el avaluador podrá acudir a información y estadísticas de entidades públicas y/o privadas, así como la información tributaria, contable y la aportada por el beneficiario. (Numeral 2 Art. 18 Resolución 898 de 2014)

3.3 Otros Conceptos: Conforme con el parágrafo 2 del artículo 18 de la Resolución 898 de 2014, que dice: "Los conceptos por los cuales se puede generar lucro cesante, enunciados en el presente artículo, son indicativos y no excluyen otros conceptos que se demuestren y puedan ser reconocidos en el cálculo de la indemnización." Se pueden reconocer otros criterios no incluidos en la citara resolución, hecho que fue aclarado mediante la circular externa No. 1000 del IGAC, que indica textualmente: "la enunciación de conceptos susceptibles de avalúo por daño emergente y lucro cesante, relacionados en la Resolución IGAC 898 de 2014, modificada por la Resolución IGAC 1044 de 2014, no son taxativos ni excluyentes."

Nota: Conforme el Parágrafo 1° del artículo 18 de la Resolución 898 de 2014, el tiempo a reconocer por lucro cesante será de hasta 6 meses, sin embargo, según la sentencia 750 de 2015 de la Corte Constitucional establece que dicho término puede cambiar, reducirse o ampliarse, por lo tanto resulta procedente que la entidad encargada de la adquisición predial determine el tiempo a reconocer aportando las razones o justificaciones técnicas correspondientes como soporte probatorio de la actuación valuatoria.







ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO						
Radicación: 2025-131846 Nomenclatura: KR 102 42G 11 SUR						
Código Sector:	205209351300000000		Barrio: EL JAZMIN	Fecha Visita:	19-FEB-25	
Número Avalúo:	2025 - 78	Tipo	Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT:	ALO-301	



Acceso



Vista General









	A	NEXC	No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO		
Radicación:	2025-131846		Nomenclatura: KR 102 42G 11 SUR		
Código Sector:	205209351300000000		Barrio: EL JAZMIN	Fecha Visita:	19-FEB-25
Número Avalúo:	2025 - 78	Tipo	Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT:	ALO-301



Vista General



Vista Interna









INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL $\,N^{\circ}\,$ 2025 - 78 $\,$ RT $\,N^{\circ}\,$ ALO-301

	Al	NEXC	No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO		
Radicación:	2025-131846		Nomenclatura: KR 102 42G 11 SUR		
Código Sector:	205209351300000000		Barrio: EL JAZMIN	Fecha Visita:	19-FEB-25
Número Avalúo	: 2025 - 78	Tipo	Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT:	ALO-301

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2 +57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





									ESTUDIO DE	MERCADO					
OFERTA No.	MUNICIPIO	VEREDA	ÁREA TERRENO ha	ÁREA TERRENO m²	VALOR PEDIDO \$	NEG %	VALOR NEGOCIADO \$	VR CONSTRUCCIONES \$	VALOR OTROS \$	VR TERRENO \$/ha	VR TERRENO \$/m²	OBSERVACIONES	FECHA	FUENTE	FOTO
1	TENJO	FINCA POVEDA II - TENJO (COLINAS VERDES)	7,3000	73.000	\$ 3.675.000.000	2,08%	\$ 3.600.000.000	\$ 993.600.000	\$ 105.187.500	\$ 342.631.849		Espectacular finca de terreno 7,3 hectáreas (11,412 fanegadas), uso principal agropecuario altamente tecnificado y forestal, cultivos permanentes intensivos, manejo integrado de los recursos naturales, uso compatible institucional de tipo rural, uso condicionado investigación controlada, explotaciones pecuarias intensivas, pereras y caballeriza, la casa principal tiene un área de 900 m². Cuenta con 6 alcobas, 6 baños, sala comedor independiente, cocina con estufa a leña y eléctrica, horno a leña, 3 casas auxiliares de 110 m² y 40 m², acueducto veredal y 2 nacimientos de agua natural, pozo, se encuentra ubicado en la via conocida como Lourdes que conduce de Chia a Tenjo.		3112082469	Tra. 1/2 1 2
2	TENJO	FINCA VEREDA CARRASQUILLA TENJO	- 26,8800	268.800	\$ 10.878.000.000	8,78%	\$ 10.000.000.000	\$ 235.200.000	\$ 92.000.000	\$ 359.851.190	\$ 35.985	Finca con topografía plana, uso del suelo agropecuario, pastos, pozo, casa principal de 140 m², pesebreras 160 m².	15/03/2025	6015188777	
3	TENJO	FINCA VEREDA POVEDA - TENJO	3,0550	30.550	\$ 1.300.000.000	8,33%	\$ 1.200.000.000	\$ 103.620.000	\$ -	\$ 358.880.524		Finca a solo 7,8 kilómetros del parque principal de Tenjo y 5,8 kilómetros de Tabio, fácil acceso 80% destapado. Casa para administrador de 110 m².	15/03/2025	3115649032	

	ESTADÍSTICA	
	TERRENO	
PROMEDIO	\$353.787.855	\$35.379
DESVEST	\$9.673.566	\$967
C.V		2,73%
LIMITE SUPERIOR	\$363.461.421	\$36.346
LIMITE INFERIOR	\$344.114.288	\$34.411
VALOR ADOPTADO	\$354.000.000	\$35.400







PIN de Validación: c2f40b4b

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79710046, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Septiembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79710046.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o
parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de
expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción

08 Sep 2017

Régimen

Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas
de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin
plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación
situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción

Régimen

08 Sep 2017

Régimen Académico







PIN de Validación: c2f40b4b

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

 Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción

Régimen

08 Sep 2017

Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

• Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción

Régimen

08 Sep 2017

Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción

Régimen

08 Sep 2017

Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

• Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción **08 Sep 2017**

Régimen

Régimen Académico









Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

• Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción

Régimen

08 Sep 2017

Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado.
 Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción

Régimen

08 Sep 2017

Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

 Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción

Régimen

08 Sep 2017

Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

 Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción

Régimen

08 Sep 2017

Régimen Académico







PIN de Validación: c2f40b4b

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 50B # 64 - 43 INTERIOR 1 APTO 2303

Teléfono: 3134213500

Correo Electrónico: marcopolosan@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Ingeniero Catastral y Geodesta - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas. Especialista en Avaluos - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 79710046 El(la) señor(a) MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN c2f40b4b









El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Abril del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez Representante Legal







PIN de Validación: bc0a0b19

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) OSCAR JAMITH HUERTAS PABÓN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80541948, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-80541948.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OSCAR JAMITH HUERTAS PABÓN se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o
parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de
expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción

01 Feb 2017

Régimen

Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas
de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin
plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación
situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción

Régimen

01 Feb 2017

Régimen Académico







PIN de Validación: bc0a0b19

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

 Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción

nscripción Régimen

12 Jul 2019

Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

• Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción

Régimen

12 Jul 2019

Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción

Régimen

01 Feb 2017

Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado.
 Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción

Régimen

12 Jul 2019

Régimen Académico







PIN de Validación: bc0a0b19

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción

Régimen

12 Jul 2019

Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: TV 74 # 11A - 15 TO 2-1004

Teléfono: 3158266694

Correo Electrónico: oscarj58@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas. Especialista en Urbanismo y Planeación Territorial - Fundación Universidad de América.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) OSCAR JAMITH HUERTAS PABÓN, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 80541948 El(la) señor(a) OSCAR JAMITH HUERTAS PABÓN se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.











PIN DE VALIDACIÓN bc0a0b19

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Abril del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez Representante Legal







PIN de Validación: b1f10ad5

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) NELSON JAVIER MORALES MELO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80236711, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Mayo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-80236711.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) NELSON JAVIER MORALES MELO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o
parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de
expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción

Régimen

16 Mayo 2017

Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas
de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin
plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación
situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción

Régimen

16 Mayo 2017

Régimen Académico









Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

 Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción

Régimen

16 Mayo 2017

Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción

Régimen

16 Mayo 2017

Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción

Régimen

16 Mayo 2017

Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado.
 Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción

Régimen

16 Mayo 2017

Régimen Académico







PIN de Validación: b1f10ad5

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

 Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción **16 Mayo 2017**

Régimen

Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC Dirección: AC 53 # 46 - 34 APTO 506

Teléfono: 3114468680

Correo Electrónico: njmoralesm@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Ingeniero Catastral y Geodesta- Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) NELSON JAVIER MORALES MELO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 80236711 El(la) señor(a) NELSON JAVIER MORALES MELO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.











PIN DE VALIDACIÓN b1f10ad5

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Abril del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez Representante Legal



Certificación Catastral

Radicación No. W-188094 Fecha: 08/03/2023

Página: 1 de 1

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Agosto 18) Directiva Presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antitrámites) artículo 6, parágrafo 3.

Información Jurídica

Número Propietario	Nombre y Apellidos	Tipo de Documento	Número de Documento	% de Copropiedad	Calidad de Inscripción
1	GUILLERMO ALEJO CLAVIJO	С	19189081	50	N
2	PEDRO LEON ALEJO PULIDO	С	19324633	50	N

Total Propietarios: 2 Documento soporte para inscripción

Tipo	Número:	Fecha	Ciudad	Despacho:	Matrícula Inmobiliaria
6	13626	1990-11-09	SANTA FE DE BC	OGOTA 27	050S40058235

Información Física

Dirección oficial (Principal): Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placa domiciliaria.

KR 102 42G 11 SUR - Código Postal: 110881.

Dirección secundaria y/o incluye: "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que esta sobre la misma fachada e "Incluye" es aquella que esta sobre una fachada distinta de la dirección oficial.

Dirección(es) anterior(es):

KR 116A 42G 11 S, FECHA: 2003-07-23

 Código de sector catastral:
 Cedula(s) Catastra(es)

 205209 35 13 000 00000
 105209351300000000

 CHIP:
 AAA0138WHFZ

Número Predial Nal: 110010252080900350013000000000

Destino Catastral: 63 NO URBANIZ/SUELO PROTEG **Estrato**: 0 **Tipo de Propiedad**: PARTICULAR

Uso:

Total área de terreno (m2) Total área de construcción (m2) 78.4 0.0

Información Económica

Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
0	615,000	2023
1	542,000	2022
2	526,000	2021
3	511,000	2020
4	491,000	2019
5	505,000	2018
6	1,239,000	2017
7	1,211,000	2016
8	1,176,000	2015
9	1,992,000	2014

La inscripción en Catastro no constituye titulo de dominio, ni sanea los vicios que tenga una titulación o una posesión, Resolución No. 070/2011 del IGAC.

MAYOR INFORMACIÓN: correo electrónico contactenos@catastrobogota.gov.co, Puntos de servicio Super CADE. Atención 2347600 Ext. 7600.

Generada por INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO.

Expedida, a los 08 días del mes de Marzo de 2023 por la UNIDAD ADMINISTRATIVA

ESPECIAL DE CATASTRO.

LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINEZ

GERENCIA COMERCIAL Y DE ATENCION AL CIUDADANO

Para verificar su autenticidad, ingrese a www.catatrobogota.gov.co Catastro en línea opción Verifique certificado y digite el siguiente código: **EBA99F926621**.

Av. Cra 30 No. 25 - 90 Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2 Tel: 234 7600 - Info: Línea 195 www.catastrobogota.gov.co





CURADOR URBANO 2 ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

0 8 ABR 2024

Bogotá D.C., 27 de marzo de 2024 RADICACIÓN No. CU2 - 24 - 0368 CONCEPTO DE USO DEL SUELO

VUR2 24-2-005504

Señores: ALO SUR S.A.S. CL 98 Nº 8 - 28 OF 504 Tel: 3192563865 factura@alosur.com Ciudad

De conformidad con lo establecido en las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto 555 de 2021, mediante el presente concepto se informa al peticionario de este sobre el uso específico consultado (Artículo 2.2.6.1.3.1, Decreto 1077 de 2015 modificado por el Artículo 10 del Decreto 2218 de 2015).

UPL: PATIO BONITO BARRIO CATASTRAL: EL JAZMIN

TRATAMIENTO: RENOVACION URBANA / DESARROLLO1 ²ACTUACION ESTRATEGICA: SI – 16 – PORVENIR **URBANIZACION: NO**

SECTOR CONSOLIDADO: NO

DIRECCIÓN ACTUAL: KR 102 Nº 42 G - 11 SUR DIRECCIÓN ANTERIOR: ---

ACTIVIDAD: GRANDES SERVICIOS METROPOLITANOS AAGSM AREAS DE INTEGRACION MULTIMODAL: NO AREAS DE DESARROLLO NARANJA: NO

El predio objeto de consulta se localiza en la Unidad de Planeamiento Local (UPL) PATIO BONITO, reglamentada por medio del Decreto Distrital 555 de 29 de diciembre de 2021.

Nos permitimos informar que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14º del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sustituido por el artículo 1º de la ley 1755 de 2015, "Por medio de la cual se regula el Derecho Fundamental de Petición y se sustituye un título del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo"

Artículo 14. Términos para resolver las distintas modalidades de peticiones.

"Parágrafo. Cuando excepcionalmente no fuere posible resolver la petición en los plazos aquí señalados, la autoridad debe informar esta circunstancia al interesado, antes del vencimiento del término señalado en la ley expresando los motivos de la demora y señalando a la vez el plazo razonable en que se resolverá o dará respuesta, que no podrá exceder del doble del inicialmente previsto."

En virtud de lo anterior, se hace necesario ampliar el plazo por 15 días adicionales, ya que requiere de más tiempo para hacer el respectivo análisis (el predio objeto de consulta se encuentra en reserva de equipamiento bajo el decreto 523 de 2023) para atender de fondo su solicitud.

El predio objeto de consulta presenta las siguientes condiciones urbanisticas:

- De conformidad con el plano CG-2.1 "CLASIFICACION DEL SUELO" el predio se encuentra en SUELO EXPANSIÓN3.
- De conformidad con el plano CG 3.2 "ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL" el predio al interior de las AREAS DE ESPECIAL IMPORTANCIA ECOSISTEMICA - SISTEMA HIDRICO - CUERPOS DE AGUA NATURALES - RIOS QUEBRADAS Y SUS RONDAS - CANAL CUNDINAMARCA.

URBANA (P)

¹ El predio no cuenta con un plano de urbanización aprobado ni ejecutado por lo tanto se considera un predio Urbanizable no Urbanizado y se rige por las disposiciones contenidas en la sección 3 artículos 273 al 300 del Decreto 555 de 29 de diciembre de 2021, para el tratamiento de Desarrollo y deberá adelantar previamente al licenciamiento, la adopción de Plan Parcial en la (SDP) Secretaria Distrital de Planeación.

El tratamiento de Desarrollo establece las condiciones y normas de actuación que regulan la urbanización de predios urbanizables no urbanizados en suelo urbano o de expansión urbana, en función de la conformación de nuevas piezas de ciudad con estándares óptimos respecto de la dotación de infraestructuras, equipamientos, la generación de espacio público y en general, de la transformación del paisaje urbano.

² El predio objeto de consulta se encuentra incorporado dentro de la Actuación Estratégica № 16 PORVENIR (Las Actuaciones Estratégicas - AE son intervenciones urbanas integrales en ámbitos espaciales determinados donde confluyen proyectos o estratégicas podrá de intervención, para concretar el modelo de ocupación territorial. El predio que hace parte de las actuaciones estratégicas podrá desarrollar el Indice de construcción base del tratamiento urbanistico hasta que se adopte el instrumento. Para el caso objeto de consulta el Índice de construcción Básico para el tratamiento de Renovació Urbana es de 1.3.

³ La formulación de plan parcial, previa al trámite de licencia de urbanización, cuando se trate de predios o conjunto de predios localizados en suelo de expansión, así como de predios o conjunto de predios localizados en suelo urbano que cumplan las condiciones para su formulación, acorde con las definiciones del presente Plan (Decreto 555 de 2021).

Las actuaciones urbanísticas en aplicación del tratamiento de desarrollo se tramitarán mediante la formulación y adopción previa de planes parciales o por vía directa de trámite de licenciamiento urbanístico, según se dé el cumplimiento de las siguientes condiciones:

^{1.} En suelo de expansión urbana. En todos los casos mediante la adopción del respectivo plan parcial, cumpliendo con las disposiciones establecidas en el Decreto Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo adicione o sustituya.



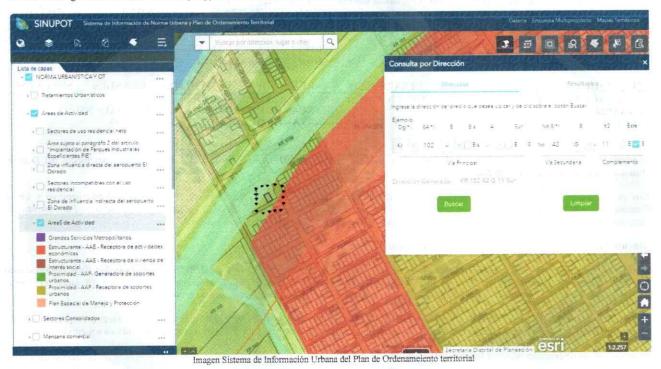
Bogotá D.C. - Colombia

RADICACIÓN No. CU2 - 24 - 0368

3. De conformidad con el plano CU-4.4.3 "Sistema de Movilidad-Espacio Público para la Movilidad Red Vial" el predio se encuentra parcialmente en zona de reserva por En lace Vehicular Avenida Longitudinal de Occidente y Villavicencio la cual es una vía de la Malla Vial Arterial Existente y Proyectada tipo A-0 de 90 metros de ancho mínimo a 100 metros de ancho máximo (artículo 155 Decreto 555 de 2021) entre líneas de demarcación.

Ahora bien, respecto a los USOS PERMITIDOS en el área de RESERVA VIAL informamos:

De conformidad con el articulo 379 del Decreto 555 de 2021, se definirán los usos por el Área de Actividad; para el caso en estudio, el predio no cuenta con asignación de usos del Suelo ya que no se clasifico con un Área de Actividad alguna, (ver imagen)



EN CONCLUSIÓN DE CONFORMIDAD CON EL PLANO C.U – 5.2 AREAS DE ACTIVIDAD DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITRIAL (DECRETO 555 DE 2021), PARA LOS SUELOS EN RESERVA VIAL NO SE DEFINEN USOS.

OBSERVACIONES:

LA INFORMACION AQUÍ SEÑALADA SE ENCUENTRA SUJETA A LAS ACLARACIONES Y/O PRECISIONES QUE REALICE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN MEDIANTE CIRCULARES O DECRETOS REGLAMENTARIOS DEL DECRETO 555 DE 2021 "POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISION GENERAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE BOGOTA D.C."

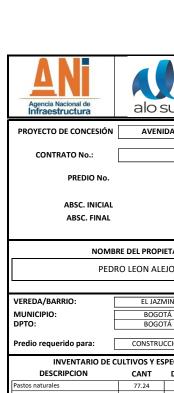
EL PRESENTE CONCEPTO SE EXPIDE DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 28 DE LA LEY 1755 DE 2015 (CPACA) Y PERMANECE VIGENTE HASTA TANTO NO SE MODIFIQUEN LAS NORMAS QUE LO SUSTENTARON.

ARQ. MARIA ESTHER PENALONA DORA
CURADORA URBANA 2 P) DE BRIGOTA D. C.
REVISO: ARQ. MARCELA RAMOS TOURES
ELABORO: ARQ. DANIEL CAMILO MORENO EMENEZA

CONTROL DE CONTRO

Carrera 13A No. 96 - 24 info@curaduria2bogota.com www.curaduria2bogota.com

© 311 485 7338



		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	CÓDIGO	GCSP-F-185
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	002
SUT SAS	FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	6/02/2020

					PROCESO	GES	TION CONTRACTUAL		O DE PROYECTOS ISPORTE	DE INFRAESTRUCTURA DE	VERSIÓN	002
Agencia Nacional de Infraestructura	alo	sur s	AS		FORMATO			FICHA	A PREDIAL		FECHA	6/02/2020
PROYECTO DE CONCESIÓN	AVEN	IDA LON	GITUDINA	L DE OC	CIDENTE-TRAMO S	UR		UNIDA	AD FUNCIONAL		UF 4A	
CONTRATO No.:			03	DE 2021								
PREDIO No.					ALO-301]	SECTOR	O TRAMO	(CALLE 13- RÍO BOGOTÁ	
ABSC. INICIAL ABSC. FINAL					K30+856.77 -EJE K30+864.38 -EJE]		l	MARGEN LONGITUD EFECTIVA	Izquierda 7.61	
NOMB	RE DEL PROP	IETARIO(S) DEL PRE	DIO		_	NIT			19324633		CULA INMOBILIARIA
PEDF	RO LEON AL	EJO PULI	DO Y OT	RO			DIRECCION / EMA			KR 102 42G 11 SUR		0S-40058235 ULA CATASTRAL
						1	DIRECCION DEL PI	REDIO		KR 102 42G 11 SUR		09351300000000
VEREDA/BARRIO:	EL JAZ	MIN	CLASIFIC	CACION	DEL SUELO	EVD	ANGIONI LIBBANIA	LINDEROS	LONGITUD ((m)	COLINDANTES	
MUNICIPIO:	BOGO		ACTIVIE	AD ECO	NOMICA DEL	EXP	ANSION URBANA	NORTE	7.00	EMPRESA DE ACUE	EDUCTO Y ALCANTARILLAI	
DPTO:	BOGO	JIA	PREDIO		NOWICA DEE		TE DE TERRENO	SUR ORIENTE	7.00 11.04	EMPRESA DE ACUE	- ESPACIO PÚBLICO (P3 EDUCTO Y ALCANTARILLAI	
Predio requerido para:	CONSTRU	JCCIÓN	TOPOGI	RAFIA		(0 - 7 % PLANA	OCCIDENTE	11.01	EMPRESA DE ACUE	EDUCTO Y ALCANTARILLAI	DO DE BOGOTÁ (P4 - P1)
INVENTARIO DE C	ULTIVOS Y E	SPECIES		ITEM			DESCRIPCIO	N DE LAS CONS	TRUCCIONES		CANTIDAD	UNID
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN									
Pastos naturales	77.24		m²									
					Į.				TO	TAL AREA CONSTRUIDA	0	M2
				ITEM			DESCRIPCION D	F LAS CONSTRU	CCIONES ANEXA	ς.		
				ITEIVI			DESCRIPCION D	L LAS CONSTITO	CCIOILES AILEAN	<u> </u>		
					•							
				Tiene e	el inmueble licencia urb	anística. Ur	banización, parcelación, s	subdivisión, construc	cción. Intervención. E	spacio Público?	SI/NO No	
				Tiene e	el inmueble reglamento	de Propied	ad Horizontal LEY 675 DE	2001?		.,	No	
					el inmueble aprobado p Informe de análisis de A		en el momento del levant	amiento de la Ficha	Predial?		No No	
				Tiene e	l área requerida afecta	ción por se	rvidumbres?				No	
_				Tiene e	el área requerida afecta	ción por ár	ea protegida?, ronda hidi	rica?			Si	
FECHA DE ELABORACIÓN:	11-0	19/04	4/2024		ÁREA TOTA	L PREDIO	77.24	m²	OBSERVACION	I ES: on del área de reguerimiento, s	se ha detectado una afe	ectación en la franja ribereña
Elaboró:	Kinuz 19			ÁRE	A REQUERIDA POF	R DISEÑO	77.24	m ²		ndinamarca, abarcando una		•
Hernán Enrique Nariño Jir INGENIERO CIVIL - T.P. 68:					ÁREA REN	IANENTE	0.00	m ²		on las disposiciones establecio		
Revisó y Aprobó:					TOTAL ÁREA RE	QUERIDA	77.24	m ²	HidráulicaRH y	nedio de la cual se delimita el Zona de Manejo y Preservacio	ón Ambiental – ZMPA)	del Canal Cundinamarca y se
					ÁREA SO	BRANTE	0.00	m²	Secretaría Disti	rporación a la Estructura Ecoló rital de Ambiente .		
										la resolución establece que la fi ierda del canal Cundinamarca,	•	-
										ica – RH en las dos márgene:		
									hidráulico tiene	e una dimensión variable e irre	gular no superior a treir	nta (30) metros. Esto se debe
									1 '	ribereña es esencial para prote	ger los recursos hídrico	s y su entorno, así como para
									١٠	ostenibilidad a largo plazo. studio esta identidicado con el (CHIP: AAA0138WHF7	





AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

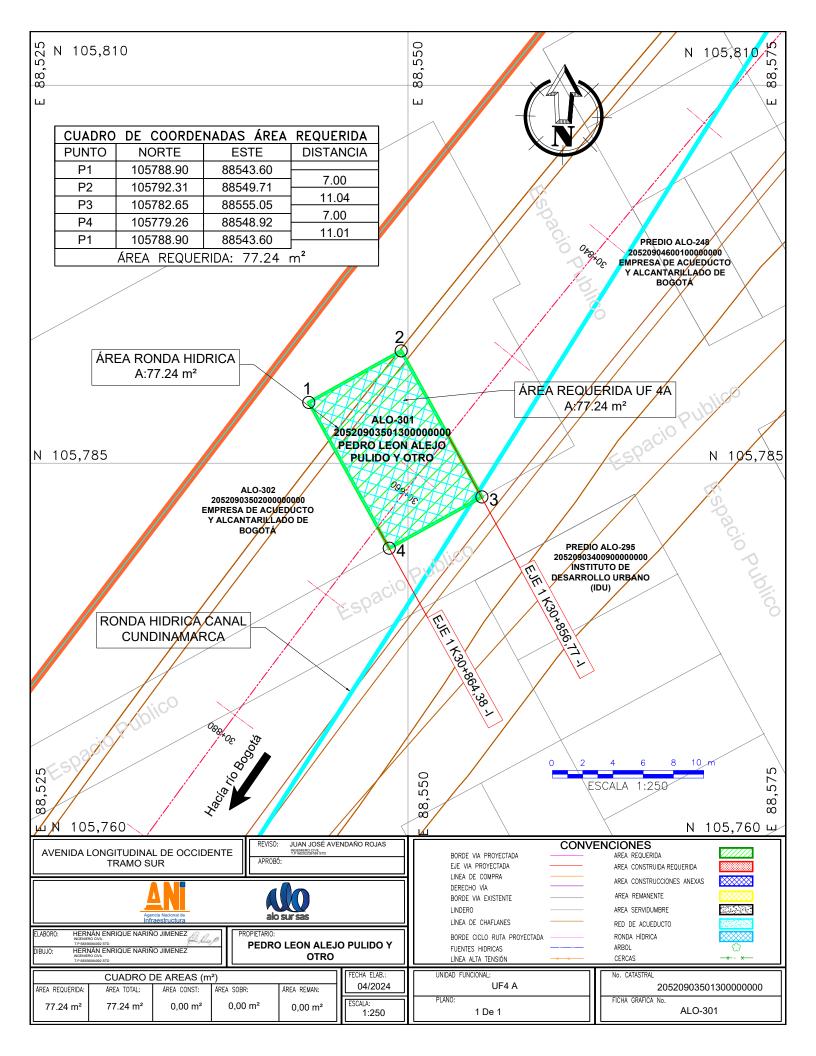
ANEXO A FICHA PREDIAL - PROPIETARIOS

AVENIDA LONGITUDINAL DE OCCIDENTE-TRAMO SUR

03 DE 2021

PREDIO No.	
ALO-301	

PROPIETARIO	IDENTIFICACIÓN	DIRECCIÓN	e-mail
GUILLERMO ALEJO CLAVIJO	19,189,081		
PEDRO LEON ALEJO PULIDO	19,324,633		





Bogotá D.C., 08 de enero de 2025

Fecha y hora: Miércoles 8 Enero 2025 13:44:19 Dirigido a: GUILLERMO ALEJO CLAVIJO Enviado por: ANNE CAROLINA YARA VASQUEZ Procesado por: ANNE CAROLINA YARA VASQUEZ Asunto: Solicitud de documentos referentes al análisis de Indemnización de...



Señores:

GUILLERMO ALEJO CLAVIJO PEDRO LEON ALEJO PULIDO

Propietarios KR 102 42F 41 SUR (Según Certificado Catastral) Bogotá, Colombia

Referencia: Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 003 de 2021. Avenida

Longitudinal de Occidente – Tramo Sur.

Solicitud de documentos referentes al análisis de indemnización de Asunto:

acuerdo con los lineamientos de la Resolución 898 de 2014 y 1044 de

2014, expedidas por el IGAC.

Respetados Señores:

Nos permitimos informarles que a través del Contrato de Concesión bajo esquema APP Nº 003-2021 suscrito entre la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI y ALO SUR S.A.S., el Concesionario se encuentra desarrollando todas las gestiones para la adquisición de los predios requeridos para la construcción del proyecto vial Avenida Longitudinal de Occidente Tramo Sur.

En tal sentido y con el propósito de dar cumplimiento a lo estipulado en la Resolución 898 de 2014 "Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de trasporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013", la cual fue modificada parcialmente con las Resoluciones 1044 de 2014 y 316 de 2015 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, nos permitimos solicitarle de manera comedida la entrega de la documentación que se enuncia a continuación:

- 1. Copia de la cédula de ciudadanía.
- 2. Copia escritura pública del inmueble.
- 3. Copia folio de matrícula inmobiliaria.
- 4. Copia del RUT.
- 5. Copia del reglamento de propiedad horizontal, condómino, parcelación cuando fuere el caso-
- 6. Copias de licencias y permisos expedidos ante planeación en caso de existir- si aplica.
- 7. Copia del certificado de cámara y comercio de la actividad económica ejercida en su predio.
- 8. Copias de contratos de arrendamiento y otros, cuyo objeto sea el inmueble a ser adquirido.
- Copia de los recibos del pago del impuesto predial de la vigencia actual y/o anterior.





- **10.** Copia de paz y salvo de impuestos.
- 11. Copia de la declaración tributaria (Renta, IVA, e ICA), de la vigencia actual y/o anterior, en caso de ser declarante.
- 12. Copia de balance de estado de resultados más reciente de la actividad económica ejercida sobre el predio a adquirir; si lo tuviere.
- 13. Copia de recibos de caja y/o facturas de la actividad económica ejercida sobre el predio a adquirir, si los tuviere.
- 14. Copia de las consignaciones bancarias de la actividad económica ejercida sobre el predio a adquirir, si las tuviere.
- 15. Copia de libros y/o cuadernos contables de la actividad económica ejercida sobre el predio a adquirir, en caso de tenerlos.
- 16. Los demás documentos que considere relevantes a fin de demostrar su actividad económica u otros ingresos percibidos en razón a su predio.
- 17. Recibo de pago de servicios públicos del mes en el que el presente comunicado sea allegado a su domicilio.

Por otra parte, en caso de que en su predio se ejecute alguna actividad comercial que debido a sus características deba ser reubicada en el área remanente generada "porción del predio resultante de la diferencia entre el área total del predio y el área requerida para el Proyecto", le solicitamos amablemente que conformidad al Artículo 17 numeral 8 de la Resolución 898 de 2014 nos remita la siguiente información:

- a) Presupuesto de obra elaborados que soporten el reconocimiento por la Adecuación de Áreas
- b) Investigación de mercado realizada como soporte de los presupuestos elaborados.
- c) Cotizaciones que permitan validar los presupuestos presentados.
- d) Consultas de Información Oficial y/o Consultas a personas expertas en la materia. (Opcional)

Es importante recordarle que los documentos contables (numeral 7 al 16) deben ser presentados adjuntando lo siguiente:

- i. Carta de remisión firmada por: (contador público o revisor fiscal y propietario), indicando la nota "Los siguientes documentos soportan la utilidad percibida cierta, generada y tributada del periodo contable inmediatamente anterior de la actividad económica desarrollada en mi predio con relación DIRECTA al área requerida para el proyecto".
- Adjuntar tarjeta profesional vigente de contaduría pública del Contador o Revisor Fiscal. ii.
- iii. Si la certificación del propietario no se encuentra suscrita por el revisor fiscal o contador y no cuenta con soportes, NO será objeto de recepción para el análisis de la indemnización por este concepto.

Les informamos de manera respetuosa que para la entrega de la información cuenta con un tiempo máximo de diez (10) días calendario a partir del recibo de la presente solicitud, lo anterior, debido a los tiempos consagrados en el artículo 3 de la Resolución 1044 de 2014, expedida por el IGAC.







La documentación debe ser radicada en la dirección ubicadas en la Calle 98 Nº 8-28 del Barrio el Chicó de la ciudad de Bogotá D.C. y/o en la Calle 58 sur No. 104ª-21 Barrio el Recuerdo Santa Fe, Localidad de Bosa de la ciudad de Bogotá D.C, de lunes a viernes de 8:00 am a 12:00 m y de 2:00 pm a 4:30 pm.

NOTA IMPORTANTE:

Señor usuario,

- Los recursos, resultado de la indemnización por su predio, son única y exclusivamente para usted, no se deje engañar por terceros.
- No necesita acudir a ningún intermediario para actuar ante el proyecto vial.
- Ningún funcionario pide o recibe ninguna clase de remuneración por trámites ante el proyecto.
- Toda la información reportada contable y tributaria por el propietario será remitida copia a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales.

Agradezco la atención oportuna que le brinde a la presente solicitud.

Cordialmente,

ANNE CAROLINA'YARA VASQUEZ

Representante Legal para efectos prediales

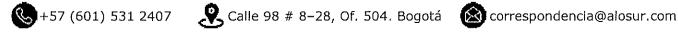
ALO SUR S.A.S.

Elaboró Jhonnatan Stiven Sánchez - Profesional Predial

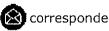
Revisó: Lucas Posada Villegas - Director Jurídico

Anexo: N/A Copia: N/A

Requiere Respuesta: SI x NO ____







472	BERVICIOS POSTALES NACIONALES S intelected de Corneo? CORREO CERTIFICADO NACIONAL 2024 entro Operativo : PV.FONTIBON rden de servicio:	Fecha Admisión: 09/01/2025 09:36:30 Fecha Aprox Entrega: 13/01/2025	RA511229760C0	
1111	Nombref Razón Sucial: ALO SUR S.A.S Dirección:CALLE 58 SUR # 104 A - 21, I SANTA FE (LOCALIDAD DE BOSA) Referencia: Cludad:BOGOTA D.C.	BARRIO EL RECUERDONIT/C.C/T.I: Teléfono:3160250608 - Código Postal:110711646 Depte:BOGOTA D.C, Código Operativo:1111556	Causal Davoltrciones: Rehusado	1111
#	Nombrel Razón Social: GUILLERMO AL Dirección: KR 102 42G 11 SUR Tol:0 Tol:0 GUIDE CIUdad: BOGOTA D.C BOGOTA D.C.	Código Postal:110861215 Código Dapto:BOGOTA D.C. Operativo:1111602	Dirección errada Firma nombre y/o sello de quien recibe: C.C. Tel: Hora:	30N
	Peso Fisico(grs):200 Peso Volumétrico(grs):00 Peso Facturado(grs):200 Valor Declarado:50 Valor Flote:\$7.350	Observaciones del cilente :5	Fecha de entrega: edditionitiasa: Distribuidor: C.C. Gestión de entrega:	ONTIE
	Costo de manejo:\$0 Valor Total:\$7.350 COP		Ter differents and 2do differents and	Р Г. О



OFERTA DE COMPRA

FR-PRE-006

Versión: 0

Fecha: 22/12/2023

Bogotá D.C. 21 de julio de 2025

OFC-093-2025

Señores:

GUILLERMO ALEJO CLAVIJO PEDRO LEON ALEJO PULIDO KR 102 # 42G 11 SUR Bogotá D.C.

ASUNTO:

OFICIO DE OFERTA FORMAL DE COMPRA POR EL CUAL SE DISPONE LA ADQUISICIÓN DE UN ÁREA DE TERRENO UBICADO EN LAS SIGUIENTES ABSCISAS: EJE1 ABSCISA INICIAL K30+856,77 — ABSCISA FINAL K30+864,38 DEL PROYECTO VIAL AVENIDA LONGITUDINAL DE OCCIDENTE — TRAMO SUR, IDENTIFICADO CON CÉDULA CATASTRAL 1052093513000000000, NUMERO PREDIAL NACIONAL 110010252080900350013000000000, CHIP AAA0138WHFZ Y MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 50S-40058235 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA SUR.

Respetados señores:

Como es de conocimiento general, mediante el Decreto 4165 del 03 de noviembre de 2011, se cambió la naturaleza jurídica del INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES (INCO), de establecimiento público a agencia nacional estatal de naturaleza especial del sector descentralizado de la Rama Ejecutiva del Orden Nacional, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, financiera y técnica, pasando a denominarse AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (ANI), identificada con el NIT 830.125.996-9, adscrita al Ministerio de Transporte.

.....

La AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (ANI), en cumplimiento de los objetivos y fines señalados por la ley a esta entidad, aprobó el proyecto AVENIDA LONGITUDINAL DE OCCIDENTE — TRAMO SUR, declarándolo de utilidad pública e interés social, mediante la Resolución No. 20212000004105 del 17 de marzo de 2021; proyecto en ejecución por parte de la Concesión ALO SUR S.A.S., sociedad comercial identificada con NIT 901.551.242-8., quienes adquirieron la obligación contractual de realizar la adquisición predial bajo delegación en virtud del Contrato de Concesión bajo el esquema APP No. 003 de 2021, como parte de la modernización de la Red Vial Nacional y en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, el literal e) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 19 de la Ley 1682 de 2013.

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario se permite informar el requerimiento de compra del predio identificado en el asunto,



OFERTA DE COMPRA

FR-PRE-006

Versión: 0

Fecha: 22/12/2023

conforme a la descripción de la ficha predial ALO-301, de la cual se anexa copia; el cual se encuentra ubicado en la KR 102 # 42G 11 SUR, de la ciudad de Bogotá D,C, distinguido con la CÉDULA CATASTRAL 1052093513000000000, NUMERO PREDIAL NACIONAL 110010252080900350013000000000, CHIP AAA0138WHFZ Y MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 50S-40058235 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur. Dicha zona de terreno cuenta con un área requerida de SETENTA Y SIETE COMA VEINTICUATRO METROS CUADRADOS (77.24 m²), discriminados de la siguiente manera:

UNIDAD FUNCIONAL	ÁREA (m2)
UF4	77,24

Con base a lo descrito, es importante tener presente 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; Resolución 898 de 2014 y Resolución 1044 de 2014 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, el Decreto Reglamentario 1420 de 1998, los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 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 de este, según lo dispuesto en el parágrafo 2° del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013.

Teniendo en cuenta lo anterior, fue realizado el encargo valuatorio a la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL — UAECD, quienes emitieron informe Técnico de Avalúo 2025-078, en el cual establecieron que el valor del área de terreno, construcciones, cultivos y/o especies es la suma de DOS MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS M/CTE. (\$2,734,296)*

* Se excluye el valor Estimado como "Gastos de Notariado y Registro" toda vez que la Concesión ALO SUR S.A.S. cancelará el valor correspondiente a los gastos ocasionados por los trámites de notariado y de registro durante el proceso de adquisición del inmueble. Dicho valor será girado directamente por el Concesionario a las entidades encargadas de notariado y registro de la venta a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI.

A partir de la notificación de la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual el propietario tendrá un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad, bien sea aceptándola o rechazándola. De ser aceptada la oferta de compra se deberá suscribir Promesa de Compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes y/o Escritura Pública de compraventa.

En caso de no lograrse un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta



OFERTA DE COMPRA

FR-PRE-006

Versión: 0

Fecha: 22/12/2023

de compra, conforme a lo estipulado en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 4° de la Ley 1742 de 2014 y en el inciso 5° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 4 del artículo 61 de la ley 388 de 1997 y el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - CPACA.

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial **ALO-301**, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por **UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL – UAECD – 2025-078**, copia del plano topográfico de la faja del predio a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Agradezco la atención que le brinden a la presente.

Cordialmente,

ANNE CAROLINA YARA VASQUEZ

Representante Legal Para Efectos Prediales

Concesión ALO SUR S.A.S.

Entidad delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI

Elaboro: Diana Patricia Velasquez Segura Revisó: Jhonnatan Stiven Sánchez V. Aprobó: Juan Carlos Guevara Zuluaga



NOTIFICACIÓN POR AVISO

FR-PRE-000

Versión: 0

Fecha: 22/12/2023

Bogotá D.C., 30 de septiembre de 2025

AVISO WEB 054-2025

Señores:

GUILLERMO ALEJO CLAVIJO PEDRO LEON ALEJO PULIDOKR 102 # 42G 11 SUR
Bogotá D.C.

REFERENCIA: Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 003 de 2021. Avenida

Longitudinal de Occidente – Tramo Sur.

ASUNTO: NOTIFICACIÓN POR AVISO de la Oferta Formal de Compra OFC-093-2025 del 21 de

julio de 2025. – correspondiente al predio ALO-301.

Respetado señor:

Concesión ALO SUR S.A.S., en cumplimiento de las obligaciones contractuales adquiridas mediante el contrato de Concesión citado en la referencia, determino el requerimiento predial a lo largo del corredor vial, encontrándose dentro del mismo las áreas de terreno identificadas con la ficha predial ALO-301, de la cual se anexa copia; el cual se encuentra ubicado en la KR 102 # 42G 11 SUR, de la ciudad de Bogotá D,C, distinguido con la CÉDULA CATASTRAL 10520935130000000, NUMERO PREDIAL NACIONAL 110010252080900350013000000000, CHIP AAA0138WHFZ Y MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 50S-40058235 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur.

Fue remitida el 08 de agosto de 2024 citación para la notificación de la Oferta Formal de Compra mediante correo certificado con la guía **RA534422770CO** de la empresa Servicios Postales Nacionales S.A – 4-72, la cual fue devuelta, en aras de garantizar el principio de publicidad en conjunto con el hecho de que se desconoce otra dirección de notificación del titular de derecho, se procedió con la publicación de la citación por el termino de cinco (5) días en las páginas web www.ani.gov.co y www.alosur.com, fijada el 14 de agosto de 2025 y desfijada el 22 de agosto de 2025, quedando debidamente comunicada el 25 de agosto de 2025, en dicha publicación se indicaron las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal.

En vista de que a la fecha los titulares de derecho y dominio no se han presentado en las oficinas de la Concesión **ALO SUR S.A.S**. para su respectiva notificación personal, se procede a efectuar la **NOTIFICACIÓN POR AVISO** dando aplicabilidad al Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo — CPACA así:



NOTIFICACIÓN POR AVISO

FR-PRE-000

Versión: 0

Fecha: 22/12/2023

NOTIFICACIÓN POR AVISO LA REPRESENTANTE LEGAL PARA EFECTOS PREDIALES DE ALO SUR S.A.S. HACE SABER:

Que, mediante el Decreto 4165 del 03 de noviembre de 2011, se cambió la naturaleza jurídica del **INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES (INCO)**, de establecimiento público a agencia nacional estatal de naturaleza especial del sector descentralizado de la Rama Ejecutiva del Orden Nacional, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, financiera y técnica, pasando a denominarse **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (ANI)**, identificada con el **NIT 830.125.996-9**, adscrita al Ministerio de Transporte.

Que, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (ANI), en cumplimiento de los objetivos y fines señalados por la ley a esta entidad, aprobó el proyecto AVENIDA LONGITUDINAL DE OCCIDENTE – TRAMO SUR, declarándolo de utilidad pública e interés social, mediante la Resolución No. 20212000004105 del 17 de marzo de 2021; proyecto en ejecución por parte de la Concesión ALO SUR S.A.S., sociedad comercial identificada con NIT 901.551.242-8., quienes adquirieron la obligación contractual de realizar la adquisición predial bajo delegación en virtud del Contrato de Concesión bajo el esquema APP No. 003 de 2021, como parte de la modernización de la Red Vial Nacional y en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, el literal e) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 19 de la Ley 1682 de 2013.

Que, en virtud de lo anterior, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI, a través de la Concesión ALO SUR S.A.S emitió la Oferta Formal de Compra OFC-093-2025 del 21 de julio de 2025, mediante la cual se efectúa el requerimiento de compra de una zona de terreno del predio identificado con la ficha predial ALO-301, de la cual se anexa copia; el cual se encuentra ubicado en la KR 102 # 42G 11 SUR, de la ciudad de Bogotá D,C, distinguido con la CÉDULA CATASTRAL 105209351300000000, NUMERO PREDIAL NACIONAL 11001025208090035001300000000, CHIP AAA0138WHFZ Y MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 50S-40058235 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur. Dicha zona de terreno cuenta con un área requerida de SETENTA Y SIETE COMA VEINTICUATRO METROS CUADRADOS (77.24 m²).

Que, contra la Oferta Formal de Compra **OFC-093-2025 del 21 de julio de 2025** no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 4 del artículo 61 de la ley 388 de 1997 y el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - CPACA.

Adicionalmente en aras de garantizar el derecho al debido proceso y el principio de publicidad, de acuerdo con lo previsto en las disposiciones legales vigentes y de conformidad con el párrafo 2 del artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo contencioso administrativo, y en



NOTIFICACIÓN POR AVISO

FR-PRE-000

Versión: 0

Fecha: 22/12/2023

cumplimiento del numeral 5.6 inciso d <u>Capítulo</u> V del Apéndice Técnico 7 "Gestión Predial" del Contrato de Concesión **CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA APP 003 DE 2021**, se hace saber que el presente aviso se publica por cinco (5) días en las páginas web <u>www.ani.gov.co</u> y <u>www.alosur.com</u>; a fin de notificar la Oferta Formal de Compra **OFC-093-2025 del 21 de julio de 2025**

La enajenación voluntaria y el trámite de expropiación se encuentran reglamentadas dentro del Capítulo III de la Ley 9 de 1989, el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997, el capítulo I del título IV de la Ley 1682 y en la Ley 1742 de 2014.

Adjunto al presente aviso se anexa la Oferta Formal de Compra OFC-093-2025 del 21 de julio de 2025, copia de la Ficha Técnica Predial ALO-301, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL – UAECD - PREDIO- ALO-301, copia del plano topográfico de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

En consecuencia, de acuerdo con lo previsto en las disposiciones legales vigentes, se procede a fijar por el término de cinco (5) días.

FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DE ALO SUR S.A.S., EN LAS PÁGINAS WEB
WWW.ANI.GOV.CO Y WWW.ALOSUR.COM

EL _____**2 de octubre de 2025**____A LAS 7.00 A.M.

DESFIJADO EL 9 de octubre de 2025 A LAS 6:00 P.M.

ANNE CAROLINA YARA VASQUEZ

Representante Legal para Efectos Prediales ALO SUR S.A.S. Entidad delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-

Revisó: Jhonnatan Stiven Sánchez Vanegas