



Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No. 202050000026441

Bogotá D.C., 28 / 05 / 21

Señores:

EMGESA S.A. ESP (NIT. No. 860.063.875-8)

Att: FRAGALE MARCO (C.E. No. 1009594)

Gerente

Dirección de notificación: Carrera 11 No. 82 – 76 Piso 4 – Bogotá D.C.

Email: judiciales@enel.com

Predio denominado ZONA 1 (Según Título)

Vereda Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Municipio de Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Departamento de Cundinamarca.

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

ASUNTO: Oficio por el cual se presenta **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio denominado ZONA 1 (Según Título), ubicado en la Vereda Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Vereda el Charquito, jurisdicción del municipio de Soacha, departamento de Cundinamarca, de conformidad con la certificación expedida por la Oficina de Planeación del municipio de Soacha, identificado con la Cédula Catastral No. 25754000000000001000900000000000, Matricula Inmobiliaria No. 051-100854 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Soacha y Ficha Predial No. **TCBG-7-244**.

Respetados señores:

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, identificada con NIT. 830.125.996.9, en coordinación con el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, identificado con NIT. 901.009.478-6, en virtud del Contrato de Concesión bajo el esquema APP No. 4 el 18 de octubre de 2016, ejecutarán el proyecto

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202050000026441

vial "Ampliación Tercer Carril -Doble Calzada Bogotá - Girardot", como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.

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

Por lo cual, **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, en nombre de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI**, de conformidad con lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, artículo 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014, Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, Ley 1882 de 2018, Resolución No. 620 de septiembre 23 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución No. 898 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la Resolución 316 del 18 de marzo de 2015 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), requiere comprar una franja de terreno del inmueble de la referencia, conforme a la afectación de la ficha predial denominada **TCBG-7-244** del 12 de diciembre de 2019, la cual tiene un área de terreno requerida de **SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO COMA SETENTA Y UN METROS CUADRADOS (638,71 M2)**, del inmueble en referencia, incluidas las construcciones anexas, los cultivos y especies que allí se encuentren, área debidamente delimitada y alinderada dentro de la **abscisa inicial K011+009,96 I** y la **abscisa final K011+072,24 I**, del mencionado trayecto de la Unidad Funcional 7.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se anexa copia del informe técnico de avalúo comercial en sus partes pertinentes, elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C., de fecha 03 de julio de 2020.

El valor total de la presente oferta de compra es la suma de **CINCO MILLONES CIENTO TREINTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS MONEDA**

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202050000026441

CORRIENTE (\$5,134,336,00), discriminados conforme al avalúo que se adjunta a la presente así:

RESULTADO DEL AVALÚO POR CONCEPTO DE TERRENO, CONSTRUCCIONES ANEXAS, CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES: CINCO MILLONES CIENTO TREINTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$5,134,336,00).

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0.052316	76,265,000	\$ 3,989,880
TERRENO U.F.2	Ha	0.011555	71,675,000	\$ 828,205
TOTAL TERRENO				\$ 4,818,085
CULTIVOS Y ESPECIES				
Acacia Amarilla (D= 0.10-0.20 m)	UN	6	\$8,558	\$ 51,348
Acacia Japonesa (D= 0.10-0.20m)	UN	3	\$8,558	\$ 25,674
Pastos Naturales	M2	303.71	\$245	\$ 74,409
Vegetación Nativa	M2	335.00	\$492	\$ 164,820
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 316,251
TOTAL AVALÚO				\$ 5,134,336

TOTAL, AVALÚO: CINCO MILLONES CIENTO TREINTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 5.134.336,00).

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

Según el estudio de títulos elaborado por **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, el propietario la Empresa **EMGESA S.A. E.S.P.**, NIT. No. 86000638758 quien adquirió el pleno derecho de dominio así: Inicialmente por Aporte en sociedad, a EMGESA S.A. Y BETANIA S.A. E.S.P, efectuada por la EMPRESA DE ENERGÍA DE BOGOTÁ S.A. EMPRESA DE SERVICIOS PÚBLICOS, conforme a la Escritura Pública No. 1564 del 03 de mayo de 2007 protocolizado conforme Notaría 36 de Bogotá, registrada en la anotación No. 005 del folio de matrícula inmobiliaria No. 051-100854 de la Oficina de Registro de Instrumentos



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202050000026441

Públicos de Soacha; y posteriormente se fusionaron las dos sociedades (EMGESA S.A. Y BETANIA S.A. E.S.P), mediante la Escritura Pública No. 5285 del 24 de octubre de 2007 protocolizado conforme Notaría 36 de Bogotá, debidamente registrada en la anotación No. 007 del folio de matrícula inmobiliaria No. 051-100854 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha; quedando EMGESA S.A. E.S.P como actual propietario.

A partir de la notificación de la presente oferta de compra, cuenta usted con un plazo de **quince (15) días hábiles** para manifestar su voluntad en relación con la misma, esto es aceptándola o rechazándola, lo cual deberá manifestar al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse al número telefónico 3213299468 o al correo electrónico jacosta@consorcioruta40.com.

Según la norma, si la oferta es aceptada deberá suscribirse la promesa de compraventa o escritura pública de compraventa dentro de los **diez (10) días hábiles siguientes** e inscribirse la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar correspondiente.

En tal caso, el pago se realizará en uno o varios contados, cuyos porcentajes se determinarán previendo que no se vulneren derechos de terceros, ni de la ANI, y se garantice el saneamiento, la entrega y disponibilidad oportuna del predio para la ejecución del proyecto, así como la debida transferencia de la titularidad a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, libre de todo gravamen.

Los pagos se efectuarán dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al cumplimiento de las obligaciones que para el efecto se pacten en la promesa de venta o escritura pública, según el caso, previo trámite de las respectivas órdenes de desembolso.

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202050000026441

En todo caso y de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997 en concordancia con lo dispuesto en las Leyes 1682 de 2013, 1742 de 2014, y 1882 de 2018, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación judicial si transcurridos **treinta (30) días hábiles** después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

De no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado dentro de la etapa de expropiación judicial o administrativa, de forma previa, teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, según lo dispuesto por el inciso 3º del artículo 37 de la ley 1682 de 2013. En este caso, el valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar y el titular no será beneficiario de los beneficios tributarios contemplados en el inciso 4º del artículo 15 de la ley 9ª de 1989.

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

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

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4º del artículo 61 de la ley 388 de 1.997, en concordancia con el artículo 13 de la ley 9ª de 1989, la notificación del presente acto se hará con sujeción a las reglas del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y no dará lugar a recursos en la vía gubernativa.



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202050000026441

Igualmente, para dar cumplimiento al mismo artículo 13 de la ley 9ª de 1989, el presente oficio quedará inscrito en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación; a partir de entonces el bien quedará fuera del comercio y ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. No obstante, los que se expidan con posterioridad a la inscripción de la oferta de compra serán nulos de pleno derecho. Una vez efectuado el registro, le será comunicado por un medio idóneo conforme a lo señalado en el artículo 70 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Acompaño para su conocimiento, copias de la Ficha Predial, Plano Predial y Avalúo Comercial Corporativo. Así mismo, le indicamos en el cuerpo de este oficio las normas relativas a la enajenación voluntaria y a la expropiación por vía judicial.

Cordialmente,



FRANÇOIS REGIS LE MIERE

Director de Proyecto

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

Anexo: Copias de la Ficha Predial, Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Certificación expedida por la Oficina de Planeación del municipio de Soacha.

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202050000026451

Bogotá D.C., 31/05/21

Señores:

EMGESA S.A. ESP (NIT. No. 8600638758)

Att: FRAGALE MARCO (C.E. No. 1009594)

Gerente

Dirección de notificación: Carrera 11 No. 82 - 76 Piso 4 - Bogotá D.C.

Email: judiciales@enel.com

Predio denominado ZONA 1 (Según Título)

Vereda Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Municipio de Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Departamento de Cundinamarca.

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

ASUNTO: Oficio de Citación para Notificación de la Oferta Formal de Compra No. 202050000026441

Respetados señores:

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, le solicitamos presentarse personalmente, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al envío de la presente citación, en las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, de lunes a viernes en horario de 7:30 am a 5:30 pm, y/o comunicarse al número telefónico 3213299468 o al correo electrónico jacosta@consorcioruta40.com, con el fin de notificarle el contenido de la Oferta Formal de Compra No.202050000026441, por el cual se dispone la adquisición del predio denominado ZONA 1 (Según Título), ubicado en la Vereda Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Vereda el Charquito, jurisdicción del municipio de Soacha, departamento de Cundinamarca, de

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No. 202050000026451

conformidad con la certificación expedida por la Oficina de Planeación del municipio de Soacha, identificado con la Cédula Catastral No. 257540000000000100090000000000, Matrícula Inmobiliaria No. 051-100854 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Soacha y Ficha Predial No. **TCBG-7-244**.

Recuerden que, para la presentación a la diligencia de la notificación personal, deberá identificarse con Cédula de Ciudadanía original. En caso de apoderados, el poder debe estar debidamente autenticado.

Si no se les pudiere notificar personalmente, se remitirá un aviso de conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, con copia íntegra del acto administrativo a la dirección del predio o a la dirección de notificación que manifiesten, entendiéndose surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.

Cordialmente,



FRANCOIS REGIS LE MIERE

Director de Proyecto

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE]



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-7-244

CLASE DE INMUEBLE: RURAL- LOTE DE TERRENO

DIRECCIÓN: LOTE ZONA 1

VEREDA/BARRIO: EL CHARQUITO

MUNICIPIO: SOACHA

DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

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

BOGOTÁ D.C., JULIO 03 DE 2020



TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN GENERAL	
1.1. Solicitante	
1.2. Tipo de inmueble.	
1.3. Tipo de avalúo.	
1.4. Marco Normativo.	
1.5. Departamento.	
1.6. Municipio.	
1.7. Vereda o Corregimiento.	
1.8. Dirección del Inmueble.	
1.9. Abscisado de área Requerida.	
1.10. Uso Actual Del Inmueble.	
1.11. Uso Por Norma.	
1.12. Información Catastral.	
1.13. Fecha visita al predio.	
1.14. Fecha del informe de avalúo.	
2. DOCUMENTOS	2
3. INFORMACIÓN JURÍDICA	
3.1. Propietario	
3.2. Título de adquisición	
3.3. Matricula inmobiliaria	
3.4. Observaciones jurídicas	
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	
4.1. Delimitación del sector	
4.2. Actividad predominante	
4.3. Topografía	
4.4. Características climáticas	
4.5. Condiciones agrologicas	
4.6. Servicios públicos	
4.7. Servicios comunales	
4.8. Vías de acceso y transporte	
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO	
6.1. Ubicación	
6.2. Área del terreno	



- 6.3. Linderos
- 6.4. Vías de acceso al predio
- 6.5. Unidades fisiográficas
- 6.6. Áreas construidas
- 6.7. Características constructivas
- 6.8. Anexos, otras construcciones
- 6.9. Cultivos y especies
- 7. MÉTODOS VALUATORIOS**
- 8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA**
 - 8.1. Relación de ofertas obtenidas
 - 8.2. Depuración del mercado
- 9. INVESTIGACIÓN DIRECTA**
 - 9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa)
- 10. CÁLCULOS VALOR TERRENO**
 - 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
 - 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente
 - 10.3. Servidumbres
 - 10.4. Zonas de protección
- 11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN**
 - 11.1. Costos de reposición
 - 11.2. Depreciación (fitto y corvinni)
- 12. CALCULO VALOR ANEXOS**
 - 12.1. Costos de reposición
 - 12.2. Depreciación (fitto y corvinni)
- 13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES**
 - 13.1. Soportes de valores de cultivos y especies
- 14. CONSIDERACIONES GENERALES**
- 15. RESULTADO DE AVALÚO**
- 16. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA**



1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017 de prestación de servicios Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **MARCO JURÍDICO:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Decreto 1420 de 1998, Decreto 2181 de 2006, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014, Resolución IGAC 316 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.
- 1.5. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.6. **MUNICIPIO:** Soacha.
- 1.7. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** El Charquito.
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Lote Zona 1.
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K011+009.96 l y abscisa final K011+072.24 l.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Agropecuario. 4
- 1.11. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de planeación y ordenamiento territorial del municipio de Soacha-Cundinamarca el uso por norma del predio es ZONAS DE DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO.
- 1.12. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

Cedula. Catastral actual	25-754-00-00-00-00-0010-0090-0-00-00-0000
Área de terreno	1 Ha 8495,0 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	0,0 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2020	\$ 3.323,000

Fuente: Consulta catastral IGAC año 2020.

- 1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 01 de Julio de 2020.
- 1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALUÓ:** 03 de Julio de 2020.

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

2.1. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Ficha Predial del PREDIO TCBG-7-244.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-7-244.
- Certificado Catastral.



- Títulos de Adquisición.
- 2.2. DOCUMENTOS CONSULTADOS**
 - Consulta Catastral del predio.
 - Estudio de títulos de PREDIO TCBG-7-244.
- 3. INFORMACIÓN JURÍDICA**
 - 3.1. PROPIETARIOS:** EMGESA S.A. ESP NIT No. 86000638758, Capacidad para contratar limitada.
 - 3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:**
 - Escritura Pública No. 1817 del 09 de agosto de 2013, otorgada en la notaria única de la Mesa Cundinamarca.
 - 3.3. MATRICULA INMOBILIARIA:** 051-100854.
 - 3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:** Se destaca que según folio de matrícula inmobiliaria No. 051-100854, sobre el predio objeto de avalúo no recaen los gravámenes o limitaciones de dominio.
- NOTA:** El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.
- 4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**
 - 4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** La vereda El charquito se encuentra en el sector de Alto De La Cruz, se localiza en el municipio de Soacha, colinda al norte con las veredas Canoas y Bosatama; al oriente con la zona urbana del municipio de Soacha; al sur con la vereda La unión y Zona Industrial del municipio de Sibaté y al occidente con la vereda Carrizal y Sabaneta del municipio de Granada en el departamento de Cundinamarca.¹

5



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



- 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente en el sector se desarrollan actividades de comercio localizado sobre las vías y agricultura con vivienda campestre.
- 4.3. TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía Mixta (Plana -Ondulada y Fuertemente quebrada).
- 4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico frío húmedo. La altura promedio es de 2450 msnm, y la temperatura media anual es de 11 °C.²
- 4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MLVf, la cual tiene las siguientes características³:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MLVf	Frio húmedo	Depósitos discontinuos de ceniza volcánica sobre rocas sedimentarias	Húmic Lithic Eutrudepts, Typic Placudands, Dystric Eutrudepts	Muy superficiales a superficiales, Exhaustivamente drenados, Fertilidad baja a moderada	Baja a Media

- 4.6. SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.
- 4.7. SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Soacha.
- 4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al Oriente del municipio, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, se puede acceder en servicio particular y público colectivo (rutas intermunicipales), a cualquier hora prestados desde el centro del municipio, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 5 minutos.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

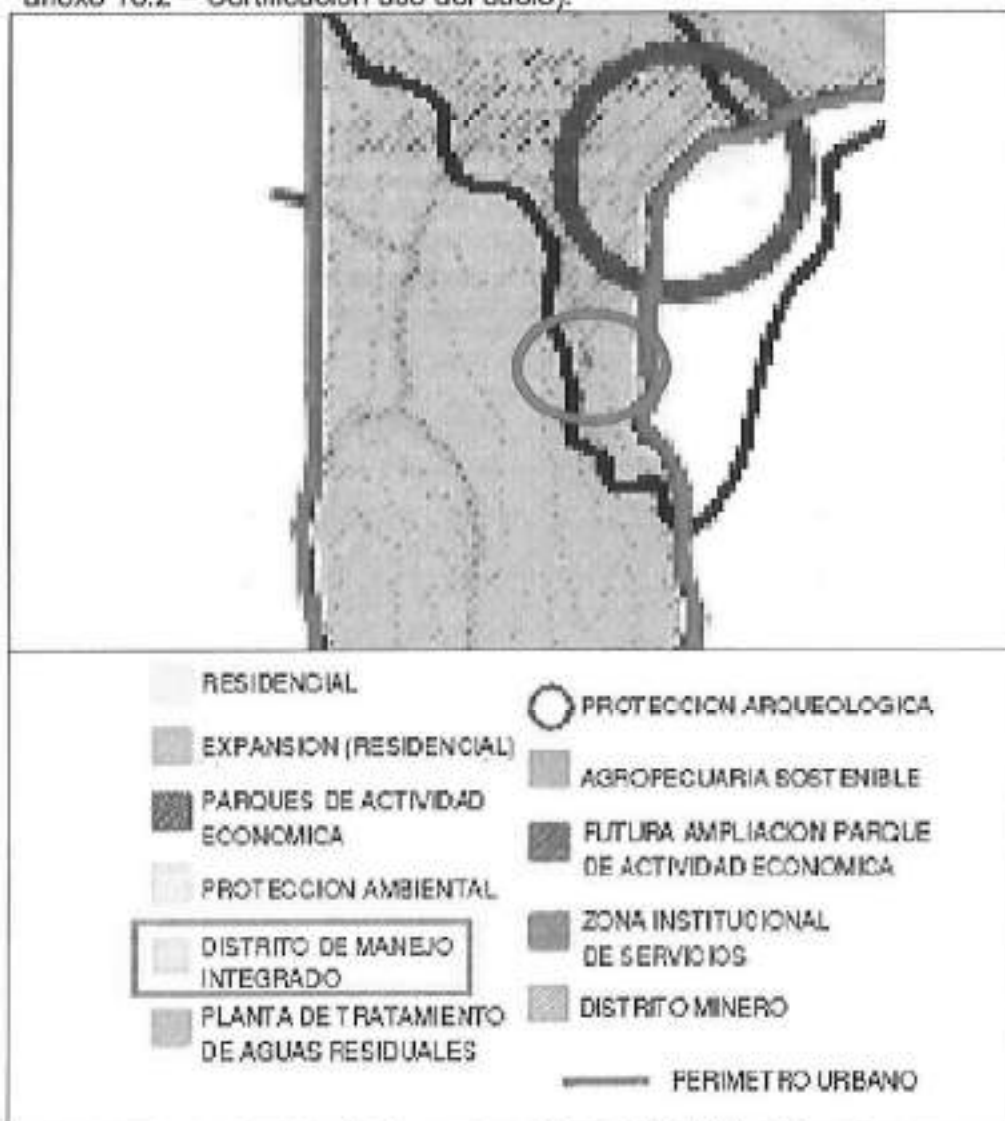
- 5.1. NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Soacha – Cundinamarca, aprobado mediante Acuerdo 046 del 27 de diciembre de 2000 "POR EL CUAL SE ADOPTA

² Alcaldía del municipio.

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



EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SOACHA", y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de planeación y Ordenamiento Territorial del Municipio de Soacha, el predio se encuentra en ZONAS DE DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO (Ver anexo 16.2 – Certificación uso del suelo).



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



6. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

- 6.1. UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado a 8.52 Km aproximadamente del perímetro urbano del Municipio de Soacha - Cundinamarca.



Fuente: Google Earth, Consulta: 02 de Julio de 2020.

8

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	18495.33 m ²
ÁREA REQUERIDA:	638,71m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	1.7856,62 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	638,71m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-7-244.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	6,86	IGLESIA CRISTIANA LA LUZ DE UN MUNDO NUEVO (MJ 1 - 2)
SUR	16,69	DIANA CAROLINA SÁNCHEZ LÓPEZ (MJ 5 - 6)
ORIENTE	65,91	EMGESA S.A. ESP. (MJ 2 - 5)
OCCIDENTE	56,90 / 5,62	INCO ahora AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (MJ 6-9) / VÍA BOGOTÁ, GIRARDOT (MJ 9-1)

Fuente: Ficha predial TCBG-7-244.



6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO: Al predio objeto de avalúo se accede por una vía Nacional Soacha-Granada, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con dos calzadas en doble sentido.

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

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 523.16m². Correspondiente a suelos con unidad climática Frio Húmedo, con pendiente Mixta (Plana-Ondulada), su uso actual es Agropecuario, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a Zona de Distrito de Manejo Integrado.

Unidad Fisiográfica 2 (U.F.2): Área: 115.55 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Frio Húmedo, con pendiente Fuertemente quebrada, su uso actual es Agropecuario, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a Zona de Distrito de Manejo Integrado.

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

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

6.8. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES: La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones tipificadas como anexas.

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

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD
Acacia Amarilla (D= 0.10-0.20 m)	6	UN
Acacia Japonesa (D= 0.10-0.20m)	3	UN
Pastos Naturales	303,71	M2
Vegetación Nativa	335,00	M2

Fuente: Ficha predial TCBG-7-244.

7. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

**7.1 MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.**

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

7.2. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

Ya que no se trata de una edificación nueva, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y la depreciación por estado de conservación, para eso se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, para así hallar el valor actual de la construcción.

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

10

Unidad fisiográfica 1 y 2

Para determinar el valor por hectárea de terreno bajo el régimen normativo Distrito de Manejo Integrado se partió de las siguientes ofertas, al encontrar una oferta comparable por sus similitudes en cuanto a ubicación, uso del suelo, pendiente, condiciones normativas, accesos, disponibilidad de aguas y con el fin de tener sustento técnico en el estudio de mercado realizado se procedió a analizar el mercado de sectores aledaños con características similares en cuanto a uso del suelo, pendiente, accesos, disponibilidad de aguas por lo cual se obtienen las ofertas 2 Y 3 la cual se relaciona a continuación:

ESTUDIO DE MERCADO ZONA DE DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VENDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (Ha)	AREA CONSTRUIDA (M2)
1	3014201008	Bienas Raíces E Inversiones Sa	Soacha	Avanza	Finca	\$ 656,006,000.00	8.40	45.00
2	3133667697	Palacios	Sibaté	La unión	Finca	\$ 380,006,000.00	2.00	100.00
3	3106983828	Oscar Ortiz	Sibaté	Aracachal	Finca	\$ 350,000,000.00	3.20	110.00



8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

Unidad fisiográfica 1 y 2

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

ESTUDIO DE MERCADO ZONA DE DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO											
ITEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	VEREDAS - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES	
								AREA (m ²)	VALOR (m ²)	AREA (m ²)	VALOR (m ²)
1	3014291554	Genia Telca E. Inarriena Sa.	Buscko	Araucario	Finca	\$ 650.000.000	\$ 616.643.000	8.40	\$ 71.534.524	4500	\$ 103.000
2	3133057531	Falacias	Stable	La union	Finca	\$ 380.000.000	\$ 318.090.000	2.92	\$ 74.280.936	17800	\$ 190.000
3	3120981526	Cesar Oroz	Stable	Araucario	Finca	\$ 350.000.000	\$ 315.090.000	3.20	\$ 76.093.750	11800	\$ 453.000
MEDIA ARITMETICA						\$ 73.969.737					
DESVIACION ESTANDAR						2.295.488,91		LIMITE SUPERIOR \$ 76.265.226			
COEFICIENTE DE VARIACION						3.10%		LIMITE INFERIOR \$ 71.674.248			

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:

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

11

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR TERRENO/Ha
1	Araucario	Finca	\$ 71.534,524
2	La union	Finca	\$ 74,280,936
3	Araucario	Finca	\$ 76,093,750
PROMEDIO			\$ 73,969,737
DESVIACION ESTANDAR			2,295,489
COEF DE VARIACION			3.10%
LIMITE SUPERIOR			\$ 76,265,226
LIMITE INFERIOR			\$ 71,674,248

Unidad fisiográfica 1

De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el límite superior encontrado en la zona teniendo en cuenta que el predio objeto de avalúo presenta frente sobre la vía panamericana con pendiente mixta (plana - ondulada) , por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno.



UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR	
U.F.1	Hectarea	Ha	\$	76.265.000

Unidad fisiográfica 2

De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el límite inferior encontrado en la zona teniendo en cuenta que el predio objeto de avalúo presenta con pendiente fuertemente quebrada, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno.

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR	
U.F.2	Hectarea	Ha	\$	71.675.000

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad fisiográfica 1 y 2

Oferta 1: Finca a 3.18 Km de la vía panamericana, en la vereda Arazanso, topografía plana a semiplana, con un área de 8.4 Ha, cuenta con una construcción principal, presenta aguas suficientes, el uso actual es agropecuaria

12

Oferta 2: Finca a 2.3 Kilómetros de la vía, sector de la Unión, topografía Ondulada, con un área de 2.99 Ha, cuenta con una construcción y cocheras, presenta aguas suficientes, el uso actual es agropecuaria.

Oferta 3: Finca a 1.5 Kilómetros de la vía, vereda Arracachal, topografía plana a semiplana, con un área de 3.2 Ha, cuenta con una construcción y cochera, presenta aguas suficientes, el uso actual es agropecuaria.

10.3. SERVIDUMBRES

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

10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN

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

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES

COSTOS DE REPOSICIÓN

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.



11.1. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

12. CÁLCULOS VALOR ANEXOS

12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones tipificadas como anexas.

12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones tipificadas como anexas.

13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

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

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Acacia Amarilla (D= 0.10-0.20 m)	6	UN	\$8.558
Acacia Japonesa (D= 0.10-0.20m)	3	UN	\$8.558
Pastos Naturales	303,71	M2	\$ 245
Vegetación Nativa	335,00	M2	\$ 492

13



14. CONSIDERACIONES GENERALES.

- La franja presenta una ubicación con frente sobre una vía nacional Soacha-Granada, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- La franja está ubicada en un sector donde hay presencia agrícola, ganadera y actividad comercial sobre el corredor vial.
- La franja presenta una topografía definida como mixta (Plana - Ondulada - Fuertemente quebrada).
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaramos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.

14



15. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0.052316	76,265,000	\$ 3,989,880
TERRENO U.F.2	Ha	0.011555	71,675,000	\$ 828,205
TOTAL TERRENO				\$ 4,818,085
CULTIVOS Y ESPECIES				
Acacia Amarilla (D= 0.10-0.20 m)	UN	6	\$8,558	\$ 51,348
Acacia Japonesa (D= 0.10-0.20m)	UN	3	\$8,558	\$ 25,674
Pastos Naturales	M2	303.71	\$245	\$ 74,409
Vegetación Nativa	M2	335.00	\$492	\$ 164,820
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 316,251
TOTAL AVALÚO				\$ 5,134,336

TOTAL, AVALÚO: CINCO MILLONES CIENTO TREINTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 5.134.336,00).

Bogotá, D.C., 03 de Julio de 2020.
Cordialmente,

15


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


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA- AVAL- 1014242133



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-7-244

16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

**16.1.1. ENTORNO
ENTORNO**



VISTA GENERAL

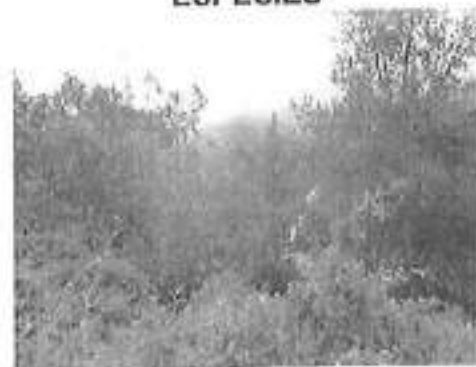
ENTORNO



VISTA GENERAL



**16.1.2. CULTIVOS Y/O ESPECIES
ESPECIES**



ESPECIES



16

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-7-244

16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO



17419

El presente documento, con el número 17419, se emite en virtud de la Resolución No. 00000815 de 2019, emitida por la Cámara de Comercio de Bogotá, en cumplimiento de la Ley 1474 de 2011, que modifica la Ley 1474 de 2011, en materia de registro de la propiedad.

Señor
JUAN LUC AUDUREAU
Consejero Vial Ruta 40
Director General
Dirección: Calle 99 No 14 - 48, Piso 3 Área C Torre EAR
Bogotá - Colombia

Ref: Respuesta ID 16128 de 2019
Asunto: Solicitud Concepto de Norma

Respetado Señor,

En atención a la solicitud contenida en la referencia, de manera atenta nos permitimos informarle, que una vez consultada la base de datos catastral suministrada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) la base de datos de Licencias Urbanísticas de la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial y el Acuerdo 018 de Diciembre 27 de 2000, se logró identificar la siguiente información:

ID	PROYECTO	USO DE SUELO	USO
1	01-14-20000000000000000000	01-14-200000000000000000	U.S. 113.11
1	01-14-20000000000000000000	01-14-200000000000000000	U.S. 113.12

Respecto al Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 045 de diciembre 27 de 2000, se determina la siguiente normativa:

Según el Plano No. 2 soporte del POT, el uso de suelo correspondiente a estos predios es **DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO**, la cual se define en el artículo 430. **ZONAS DE DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO (Z.D.M.I.)**, son las destinadas al uso agrícola, ganadero y de preservación, en suelos clasificados (V.V.V.), usos según vocación del suelo.

NORMATIVA PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL:

430.1 Usos principales: Labores agrícolas, pecuarias, hortícolas, florícolas, pastos, pastoreo, animales de labor, aves de corral, explotaciones forestales, y de preservación de ecosistemas estratégicos.

430.2 Usos Complementarios: Artesanías, construcciones para la agroindustria, para venta de productos agrícolas, exposiciones, capacitación, vivienda para propietarios y arrendatarios, campos deportivos y sus construcciones. Todas en concordancia con las normas sobre preservación ambiental vigentes.

430.3 Área mínima por parcela: será la que certifique la EMATA una vez de concluya el estudio que se adelanta actualmente sobre delimitación del territorio de la Unidad Agrícola Familiar UAF para el Municipio, en cumplimiento de lo dispuesto en la ley 505 de 1999.

430.4 Área máxima de ocupación y construcción en parcelas dedicadas a la producción: Igual a la exigida para las zonas de agricultura sostenible (Z.A.S.).



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-7-244



+17419*

A. LONJA DE INMOBILIARIOS REGISTRADOS N.º 17419
Folios 7 y 8 de 10194 de 2012 de 02
Anexo 1 DECLARACIÓN
Folios 1 DIRECCIÓN DE ESPACIO FÍSICO - URBANISMO
Distribución: 60% DIRECCIÓN N.º 43

430.5 Aislamientos: Para las construcciones permitidas sobre vía V-0: 75 metros; sobre vía V-1: 45 metros; sobre vía V-2: 37.5 metros; sobre vías V-3: 30 metros y sobre carretables 15 metros, todos a partir del eje de la vía.

430.6 Arboledización: Los linderos de las parcelas, deberán ser arboledizados con especies nativas características del lugar, de tal manera que conformen una banda continua y densa vegetación. Las construcciones para animales de labranza y de corral, deberán estar a una distancia mínima de 15 metros de cualquier lindero; y las construcciones para vivienda, deberán estar a una distancia mínima de 10 metros de cualquier lindero.

1. Los predios poseen zonas de amenaza por remoción en masa conforme al estudio elaborado por el Servicio Geológico Colombiano - SGC "ZONIFICACIÓN GEOMECÁNICA Y DE AMENAZAS POR MOVIMIENTO EN MASA EN EL MUNICIPIO DE SOACHA CUNDINAMARCA" ESCALA 1:5.000".
2. Ninguno de los predios se encuentra afectado por la ronda de protección o ronda hidráulica de algún cuerpo de agua de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial - POT, Acuerdo 046 de diciembre 27 de 2000.
3. Para el Área mínima desarrollable o de loteo se debe tener en cuenta el Componente Rural, Capítulo I, Título III del Plan de Ordenamiento Territorial - POT, Acuerdo 046 de diciembre 27 de 2000.

El **Concepto de uso de Suelo** para establecimientos comerciales es un documento obligatorio que debe ser solicitado en las **Curadurías Urbanas Del Municipio**, para su presentación ante la autoridad que lo requiera.

Sin otro particular

ALEXANDER PIRA LEMUS
DIRECTOR DE ESPACIO FÍSICO Y URBANISMO

Proyecto: Desarrollo Urbano
Ing. Exp. GEN-5701

www.atoklassochagov.co

Proyecto: Desarrollo Urbano
Ing. Exp. GEN-5701

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

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



16.3. PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES

ESPECIE	DAP (0,10- 0,20 m)	DAP (0,21-0,40m)	DAP (0,40-0,60m)	DAP (> 0,61 m)
ACACIA AMARILLA	\$ 8.558	\$ 68.460	\$ 285.250	\$ 745.455
ACACIA JAPONESA	\$ 8.558	\$ 68.460	\$ 285.250	\$ 745.455

ESPECIE	M2
PASTOS NATURALES	\$ 245
VEGETACION NATIVA	\$ 492



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-7-244

16.4. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.

I. CONSIDERACIONES

- De conformidad con el protocolo para avalúos ANI de fecha 01/08/2019, El valor de Notariado y Registro, será reconocido 100% por el solicitante, por lo cual no se estima un valor para este concepto.

II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0	
2. Desmonte, embalaje, transporte y montaje de bienes muebles	\$ 0	
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 0	
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
5. Inmueble Predial	\$ 0	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
LUCRO CESANTE		
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0.00	
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE	\$ 0	

20

Bogotá, D.C., 03 de Julio de 2020.

Cordialmente,


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


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1014242133

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

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



ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° TCBG-7-244**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 03 de Julio de 2020, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato N° 68IF2C7748-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.:

MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS
DIEGO MONROY RODRÍGUEZ.
JUAN PABLO CASTRO LOZANO.
JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO.

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ.
Actuó como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Item	N° Avalúo
1	TCBG-7-244

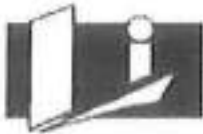
21

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

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

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



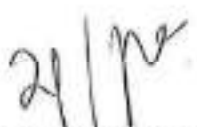
PREDIO TCBG-7-244

COMITÉ DE AVALÚOS


DIEGO MONROY RODRÍGUEZ

Representante Legal
Matrícula RNAP F-01-96

RAA AVAL-17035154


JUAN PABLO CASTRO LOZANO

Miembro Comité
RAA AVAL-1020794859

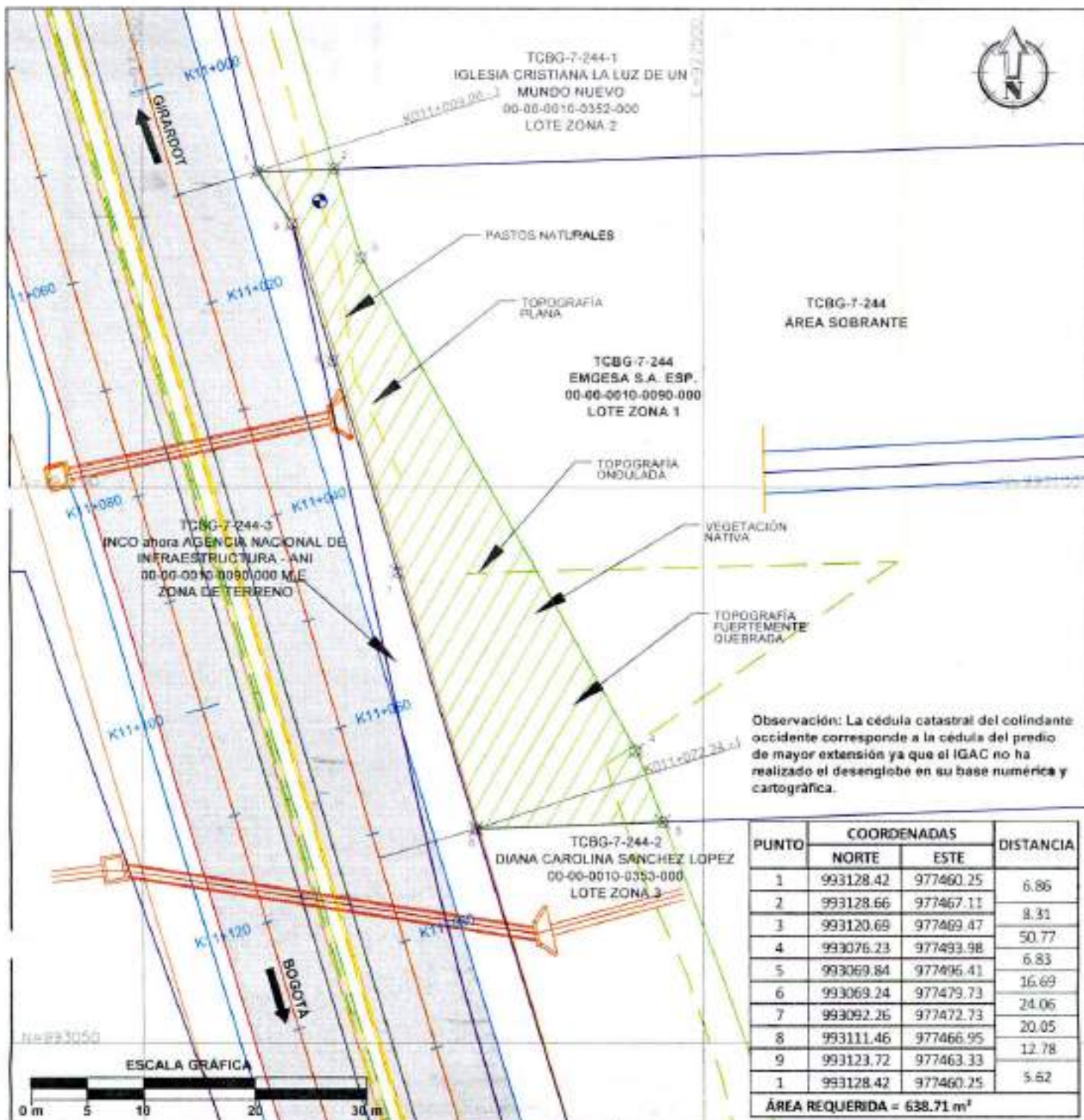

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO

Director del proyecto
RAA AVAL-80095537


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ

Perito avaluador
RAA AVAL-1014242133

22



AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE
CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

REVISÓ: JUAN FOMENTO MARRADON
AFROBÓ: CESAR AUGUSTO SANCHEZ GALAN

CONVENIONES

CONVENCIÓN	ÁREA REQUERIDA
BORDE VIA PROYECTADA	ÁREA REQUERIDA
EJE VIA PROYECTADA	ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA
LINEA DE COMPRA	ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
DAMBLAN DE LLENO	ÁREA REMANENTE
CHALAN DE CORTE	UNEDRO
EJE DE OJO RUTA PROYECTADA	POSTE
BORDE OJO RUTA PROYECTADA	CERCAS
CAMINO O SENDERO	FUENTES HORIZAS
VIA EXISTENTE	LINEA ALTA TENSION

ELABORÓ: CARLOS BUENO BERMUDEZ
DIBUJÓ: CARLOS BUENO BERMUDEZ

PROPIETARIO:
EMGESA S.A. ESP.

CUADRO DE AREAS (M2)

ÁREA REQUERIDA	ÁREA TOTAL	ÁREA CONST.	ÁREA SOBR.	ÁREA REMAN.
638.71 M2	18495.33 M2	0.00 M2	17856.62 M2	0.00 M2

FECHA ELAB: 12/12/2019
ESCALA: 1:500

UNIDAD FUNCIONAL: 7
PLANO: 1 de 1

Nº. CATASTRAL: 2575400000000010009000000000
FECHA GRÁFICA Nº: TCBG-7-244

CERTIFICADO DE DEVOLUCIÓN

Señores:

CONSORCIO VIAL RUTA 40
FUSAGASUGA/CUNDICOL



INTER RAPIDISIMO S.A. Con licencia del Ministerio de Tecnología de la Información y las comunicaciones No. 1189 y atendiendo lo establecido en el Código General Del Proceso, se permite certificar la entrega del envío con las siguientes características:

Datos del Envío

Número de Envío 700055361467	Fecha y Hora del Envío 6/3/2021 11:08:08 AM
Ciudad de Origen FUSAGASUGA/CUNDICOL	Ciudad de Destino SOACHA/CUNDICOL
Contenido DOCUMENTOS	
Observaciones CERTIFICAR ENTREGA	
Centro Servicio Origen 5378 - AGE/FUSAGASUGA/CUNDICOL/CR 4 7 56	

REMITENTE

Nombre CONSORCIO VIAL RUTA 40	Identificación 901019138
Dirección KR 27 # 21 - 38	Teléfono 3213299488

DESTINATARIO

Nombre y Apellidos (Razón Social) ENGESA S.A ESP	Identificación 311111111
Dirección V EL CHARQUITO ANTES DE PASAR PEAJE SENTIDO BOGOTA - GIRARDOT	Teléfono 3111111111

TELEMERCADEO

Fecha	Teléfono Marcado	Persona que Contesta	Observaciones
6/5/2021	0	NINGUNO	NOTIFICACION JUDICIAL NO SE LLAMA

DEVOLUCIÓN

Causal de Devolución	REHUSADO / SE NEGÓ A RECIBIR
Fecha de Devolución	6/8/2021
Fecha de Devolución al Remitente	6/8/2021

CON LO ANTERIOR SE CONFIRMA QUE EL DESTINATARIO ENGESA S.A ESP NO RECIBIO EL ENVIO POR EL CAUSAL DE REHUSADO / SE NEGÓ A RECIBIR.

IMAGEN PRUEBA DE ENTREGA DE LA DEVOLUCIÓN



CERTIFICADO POR:

Nombre Funcionario Nohora Yesenia Buitrago Pinzon	
Cargo AUXILIAR OPERATIVO	Fecha de Certificación 6/8/2021 8:49:00 PM
Guía Certificación 3000208514905	Código PIN de Certificación 6524c930-22b8-4284-bf55-3bdc0b711056

La información aquí contenida es auténtica e inmodificable y el número de guía es único, puede ser consultado en la página web <https://www.interrapidisimo.com/sigue-tu-envio> o a través de nuestra APP INTER RAPIDISIMO -Sigue tu Envío. En caso de requerir una copia de Certificación Judicial puede solicitarla en cualquiera de nuestros puntos de atención por un costo adicional. Aplica condiciones y Restricciones www.interrapidisimo.com - serviciendocumentos@interrapidisimo.com Bogotá D.C. Carrera 30 No. 7-45
GLI-LIN-R-21 PBX: 560 5000 Cel: 323 2554455



Entregando lo mejor de
los colombianos



Certificación de entrega

Servicios Postales Nacionales S.A.

Certifica:

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

472 SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A. NIT 900.082.917-9 CORREO PRIORITARIO DOCUMENTOS CON CERTI		Código Postal: 110911 Fecha de Entrega: 03/06/2021 11:37:33 Fecha de Emisión: 13/06/2021		CU000709015CO	
Remisor: PO.FUSAGASUGA Calle: PUSAGASUGA Teléfono: 110911 Código Postal: 110911 Código Operativo: 1008000		Destinatario: PO.FUSAGASUGA Calle: PUSAGASUGA Teléfono: 110911 Código Postal: 110911 Código Operativo: 1008000		Causas Devoluciones: [X] Retenido [X] No aceptado [X] No recibido [X] No reclamado [X] Devolución [X] Devolución anula [X] Devolución por error de quien recibe	
Nombre/Razón Social: GREG EMBESA S.A. E.S.P. Dirección: CARRERA 21 N° 21 - 35 PUSAGASUGA Teléfono: 110911 Código Postal: 110911 Código Operativo: 1008000		Nombre/Razón Social: GREG EMBESA S.A. E.S.P. Dirección: CARRERA 21 N° 21 - 35 PUSAGASUGA Teléfono: 110911 Código Postal: 110911 Código Operativo: 1008000		Causas Devoluciones: [X] Retenido [X] No aceptado [X] No recibido [X] No reclamado [X] Devolución [X] Devolución anula [X] Devolución por error de quien recibe	
Pesa Plástico: 300 Pesa Volumen: 300 Pesa Facturado: 300 Valor Declarado: 30 Valor Paga: 30.000 Costo de manejo: 30 Valor Total: 30.000		Dico Costo: 03 JUN 2021 Observaciones: RECIBIDO PARA VERIFICAR		C.C. 80064328 PO.FUSAGASUGA CENTRO B	

La información aquí contenida es auténtica e inmodificable.

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

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

www.4-72.com.co