

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000025401

Bogotá D.C., 03 NOV 2020

Señores:

MARÍA INÉS ABRIL DE SANTANA (C.C. No. 41.526.130)

JOSÉ VICENTE PARRAGA RUÍZ (C.C. No. 2.885.716)

RAFAEL PARRAGA RUÍZ (C.C. No. 17.142.114)

Predio denominado CASA "ALTO DE CHINAUTA" (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Vereda La Puerta (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Municipio de Fusagasugá (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: Notificación por AVISO - Oferta Formal de Compra No. 20205000022351 del 08 de octubre de 2020. Predio TCBG-3-313.

Respetados señores:

LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, establecimiento público de orden nacional, adscrito al Ministerio de Transporte, según Decreto No. 4165 de 3 de noviembre de 2011 entidad que, para todos los efectos de estructurar, planear, contratar, ejecutar y administrar los contratos de concesión de infraestructura de transporte, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y demás normas concordantes y vigentes, por medio del Contrato de Concesión APP No. 4 el 18 de octubre de 2016, ejecutarán el proyecto vial "Ampliación Tercer Carril -Doble Calzada Bogotá - Girardot".

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo que textualmente dispone: **NOTIFICACIÓN POR AVISO.** "Si no pudiere hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso que se remitirá a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, acompañado de copia íntegra del acto administrativo. El aviso deberá indicar la fecha y la del acto que se notifica, la autoridad que lo expidió, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse, los plazos respectivos y la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.

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. 20205000025401

Cuando se desconozca la información sobre el destinatario, el aviso, con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica y en todo caso en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

En el expediente se dejará constancia de la remisión o publicación del aviso y de la fecha en que por este medio quedará surtida la notificación personal"

En virtud de lo anterior y de conformidad con el artículo 69 Párrafo 2 del C.P.A.C.A, el Representante Legal de la **CONCESIÓN VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**

HACE SABER:

Que el día 08 de octubre de 2020, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI- a través de la CONCESIÓN VÍA 40 EXPRESS S.A.S., libró oficio de Oferta Formal de Compra No. 202050000022351 del 08 de octubre de 2020, dirigida a los señores **MARÍA INÉS ABRIL DE SANTANA (C.C. No. 41.526.130); JOSÉ VICENTE PARRAGA RUÍZ (C.C. No. 2.885.716)** y **RAFAEL PARRAGA RUÍZ (C.C. No. 17.142.114)**, para la adquisición de un inmueble requerido para el Proyecto de Concesión "Ampliación Tercer Carril –Doble Calzada Bogotá – Girardot", unidad Funcional tres (3), cuyo contenido se adjunta a continuación:

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. 20205000025401



Al contestar por favor cite estos datos
Radicado No. 20205000022351

Bogotá D.C., 08 OCT 2020

Señores:

MARÍA INÉS ABRIL DE SANTANA (C.C. No. 41.526.130)

JOSÉ VICENTE PARRAGA RUÍZ (C.C. No. 2.885.716)

RAFAEL PARRAGA RUÍZ (C.C. No. 17.142.114)

Predio denominado CASA "ALTO DE CHINAUTA" (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Vereda La Puerta (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Municipio de Fusagasugá (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 dispone la adjudicación de una franja de terreno del predio denominado CASA "ALTO DE CHINAUTA" (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), ubicada en la Vereda La Puerta (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Vereda La Puerta, jurisdicción del municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca de conformidad con la certificación expedida por la Oficina de Planeación del Municipio de Fusagasugá, identificada con la Cédula Catastral No. 252900001000000020309000000000, Matricula Inmobiliaria No. 157-1517 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. TCBG-3-313.

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 **VIA 40 EXPRESS S.A.S.**, identificado con NIT. 901.009.478.5, en virtud del Contrato de Concesión bajo el esquema APP No. 4 del 18 de octubre de 2016, ejecutarán el proyecto vial "Ampliación Ferrocarril -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 **VIA 40 EXPRESS S.A.S.**, la totalidad del proceso de adquisición predial de los inmuebles necesarios para la ejecución del mencionado Proyecto Vial.

Calle 99 No. 14-49, Piso 3, Torre EAR, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com

Calle 99 No. 14-49, PISO 3, TORRE EAR, BOGOTÁ, COLOMBIA - TELÉFONO: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



Seguros para todos



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000025401



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000022351

Por lo cual, **VIA 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 1682 de 2013, 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 de 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-3-313** de 06 de noviembre de 2019, la cual tiene un área de terreno requerida de **VEINTISIETE COMA CINCUENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (27,57 M2)**, del inmueble en referencia, incluidas las construcciones anexas, cultivos y especies que allí se encuentren, área debidamente delimitada y acotada dentro de la **abscisa inicial K016+503,64 I** y la **abscisa final K016+514,63 I**, del mencionado trayecto de la Unidad Funcional 3.

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 **CONJIA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, de fecha 21 de febrero de 2020.

El valor total de la presente oferta de compra es la suma de **OCHO MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS TRECE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$8.845.513,00)**, discriminados conforme al avalúo que se adjunta a la presente así:

RESULTADO DEL AVALÚO POR CONCEPTO DE TERRENO, CONSTRUCCIONES ANEXAS, CULTIVOS Y ESPECIES: OCHO MILLONES SEISCIENTOS VEINTICUATRO MIL CIENTO NOVENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 8.624.194,00)

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

www.via40express.com

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. 20205000025401



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000022351

15. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO LOT 1	m2	27.52	\$ 134.000	\$ 3.694.600
TOTAL TERRENO				\$ 3.694.600
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA	m2	10.20	\$ 204.000	\$ 2.080.800
CA	m2	10.20	\$ 204.000	\$ 2.080.800
CA	m2	10.20	\$ 204.000	\$ 2.080.800
CA	m2	10.20	\$ 204.000	\$ 2.080.800
CA	m2	10.20	\$ 204.000	\$ 2.080.800
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 10.404.000
VALORES ESPECIALES				
Costos en fondo negro	m2	1.177	\$ 445	\$ 522.000
TOTAL COSTOS ESPECIALES				\$ 522.000
TOTAL AVALÚO				\$ 14.700.400

TOTAL AVALÚO: OCHO MILLONES SEISCIENTOS VEINTICUATRO MIL CIENTO NOVENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 8.624.194,00)

Adicionalmente como taxación de perjuicio por los daños ocasionados se aplica el 10% según Ley 1472

VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE POR CONCEPTO DE DESCONEXIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS: DOSCIENTOS VEINTIUN MIL TRESCIENTOS DIECINUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 221.319,00)



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000025401



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000022351

II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

DAÑO PATRIMONIAL		
TIPO	SUBITO COMPENSADO	DESCUENTOS
1. Notarías y Registros		8,00
2. Sectores, embalses, tránsito y manejo de áreas o arden		5,00
3. Servidor de servicios públicos	1.000.000	
4. Intermedios y/o almacenamiento provisional		5,00
5. Seguro Proder		5,00
6. Educación de otros interesados		5,00
7. Resquedos derivados de la terminación de contratos		2,00
PERJUICIOS		
1. Perjuicio de utilidad por empresas que dependen del inmueble objeto de alienación		1,00
2. Perjuicio de utilidad por otras actividades económicas		5,000
VALOR TOTAL DAÑO PATRIMONIAL (SUMA GRANA)		8.013,00

Así mismo, a los valores antes descritos, en caso de adelantarse el procedimiento de adquisición por vía de enajenación voluntaria, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** a través de **VIA 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, teniendo este pago como parte de daño en el evento.

Según el estudio de títulos elaborado por el concesionario **VIA 40 EXPRESS S.A.S.**, los titulares inscritos son los señores **MARÍA INÉS ABRIL DE SANTANA, JOSÉ VICENTE PARRAGA RUIZ, RAFAEL PARRAGA RUIZ**, que es ostentado en derechos de dominio basados en justos títulos producidos en forma legal, respaldados en la siguiente manera:

a). Los señores José Vicente Parraga Ruiz y Rafael Parraga Ruiz, adquiren en su totalidad 1/6 de las 2/9 parte del inmueble, por Adjudicación en la Sucesión de Señor Edmundo Parraga García, mediante Sentencia del 9 de octubre de 2006, proferida por el Juzgado 13 de Familia de Bogotá, aclarada mediante la providencia de fecha 10 de julio de 2006 proferida por el Juzgado 13 de Familia de Bogotá; actos registrados en las anotaciones Nos. 011 y 012 del Folio de Matrícula Inmobiliaria 157-1517 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

b). La señora María Inés Abril de Santana, por compra-venta de fecha de cuota (5/9) mediante Escritura Pública No. 2079 del 20 de junio de 2012 otorgada en la Notaría 62 de Bogotá, aclarada mediante Escritura Pública No. 3018 del 29 de agosto del 2012 de la Notaría 62 de Bogotá y por compra-venta de derecho de cuota de la 6/9 de la 2/9 parte y a 2/9 partes, mediante Escritura Pública No. 2712 del 29 de mayo de 2013 otorgada en la Notaría 62 de Bogotá, actos debidamente inscritos en las anotaciones 018, 019 y 021 del Folio de Matrícula Inmobiliaria 157-1517 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

Calle 99 No.14-49, Piso 3, Torre EAR, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1) 3900013

www.via40express.com

Calle 99 No.14-49, PISO 3, TORRE EAR, BOGOTÁ, COLOMBIA - TELÉFONO: (57) (1) 3900013

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000025401



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000022351

Dado que, en el estudio de los títulos, se identificó la inscripción de una demanda en proceso divisorio #172-12 en la anotación No. 017 del Fólto de Matrícula Inmobiliaria No. 157-1517 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, promovida por el señor Luis Evelio Montaña Perdomo contra los señores Alfredo Parraga Serna, José Vicente Parraga Ruiz y Rafael Parraga Ruiz, de conformidad con el Oficio 12-473 del 17 de mayo de 2012 proferido por el Juzgado 2 Civil municipal de Fusagasugá; la adquisición por enajenación voluntaria, está condicionada a que los destinatarios de la presente oferta, adelanten las acciones legales necesarias para levantar la limitación señalada, salvaguardando los derechos de terceros, y en todo caso podrá dar aplicación de las condiciones de negociación, contempladas por el Artículo 21 de la ley 1682 y el Artículo 8 de la Ley 1882 de 2018.

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 de la Calle 99 No. 14-49, Piso 3 Torre EAR, Bogotá D.C.

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 de lugar correspondiente.

En tal caso, el pago se realizará en uno o varios montos, 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 constituirá, 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.

Calle 99 No. 14-49, Piso 3, Torre EAR, Bogotá, Colombia. Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com

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. 20205000025401



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000022351

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 renuncia 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, u c) No suscriban la escritura u 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 recuadrada 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, **CONSTITUYENDOSE 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 5.5 (c) del Apéndice 7 Gestión Predial del Contrato de Concesión APP No. No. 4 el 15 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 1997, 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.

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

Calle 99 No. 14-49, Piso 3, Torre EAR, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com

Calle 99 No. 14-49, Piso 3, Torre EAR, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202050000025401

Que frente a la mencionada Oferta Formal de Compra no proceden recursos en sede administrativa, de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Que el Concesionario Vía 40 Express se acercó a la dirección del inmueble, donde notificó personalmente el día 13 de octubre de 2020 a la señora **MARÍA INÉS ABRIL DE SANTANA**, la oferta formal de compra No. 202050000022351 de fecha 08 de octubre de 2020, quien recibió el oficio de citación para notificación personal e indicó no conocer a los señores **JOSÉ VICENTE PARRAGA RUÍZ** identificado con Cédula de Ciudadanía No. **2.885.716** y **RAFAEL PARRAGA RUÍZ** identificado con Cédula de Ciudadanía No. **17.142.114**.

Así las cosas, se publicó durante 5 días hábiles en la página web de la Concesión Vía 40 Express el oficio No. 202050000022371 de citación para notificación de la Oferta Formal de Compra No. 202050000022351 de fecha 08 de octubre de 2020; fijado el día 19 OCT 2020 y desfijado el día 23 OCT 2020; sin embargo, a la fecha, los señores José Vicente Parraga Ruíz y Rafael Parraga Ruíz, no han concurrido al Concesionario Vía 40 Express a notificarse del acto de oferta formal de compra 202050000022351. En consecuencia, de acuerdo con lo previsto en las disposiciones legales vigentes, y ante la imposibilidad de notificarlos personalmente, se procede a realizar la notificación por aviso, que se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino conforme al artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

Se anexa para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial, del Plano Topográfico, de la faja de terreno a adquirir y del Avalúo Comercial Corporativo, La enajenación voluntaria y la expropiación se encuentra 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.

Atentamente,



FRANCOIS RÉGIS LE MIERE

Director de Proyecto

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000022351

Bogotá D.C., 08 OCT 2020

Señores:

MARÍA INÉS ABRIL DE SANTANA (C.C. No. 41.526.130)

JOSÉ VICENTE PARRAGA RUÍZ (C.C. No. 2.885.716)

RAFAEL PARRAGA RUÍZ (C.C. No. 17.142.114)

Predio denominado CASA "ALTO DE CHINAUTA" (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Vereda La Puerta (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Municipio de Fusagasugá (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Departamento de Cundinamarca

REFERENCIA: Contrato de Concesión bajo el esquema de APP Np. 4 del 18 de octubre de 2016.

ASUNTO: Oficio por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio denominado CASA "ALTO DE CHINAUTA" (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), ubicado en la Vereda La Puerta (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), vereda la puerta, jurisdicción del municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca de conformidad con la certificación expedida por la Oficina de Planeación del municipio de Fusagasugá, identificado con la Cédula Catastral No. 252900001000000020309000000000, Matrícula Inmobiliaria No. **157-1517** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-3-313**.

Respetados señores:

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

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

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000022351

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-3-313** del 06 de noviembre de 2019, la cual tiene un área de terreno requerida de **VEINTISIETE COMA CINCUENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (27,57 M2)**, del inmueble en referencia, incluidas las construcciones anexas, cultivos y especies que allí se encuentren, área debidamente delimitada y alinderada dentro de la **abscisa inicial K016+503,64 I** y la **abscisa final K016+514,63 I**, del mencionado trayecto de la Unidad Funcional 3.

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 21 de febrero de 2020.

El valor total de la presente oferta de compra es la suma de **OCHO MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS TRECE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$8.845.513,00)**, discriminados conforme al avalúo que se adjunta a la presente así:

RESULTADO DEL AVALÚO POR CONCEPTO DE TERRENO, CONSTRUCCIONES ANEXAS, CULTIVOS Y ESPECIES: OCHO MILLONES SEISCIENTOS VEINTICUATRO MIL CIENTO NOVENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 8.624.194,00)

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. 20205000022351

15. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m2	27.57	\$ 138,000	\$ 3,804,660
TOTAL TERRENO				\$ 3,804,660
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m	10.40	\$ 280,000	\$ 2,912,000
M2	m2	2.82	\$ 137,000	\$ 386,340
M3	m2	10.98	\$ 92,000	\$ 1,010,160
M4	m	0.60	\$ 202,000	\$ 121,200
M5	m	1.71	\$ 226,000	\$ 386,460
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 4,816,160
CULTIVOS ESPECIES				
Cobertura en pasto natural	m2	13.77	\$245	\$ 3,374
TOTAL CULTIVOS ESPECIES				\$ 3,374
TOTAL AVALÚO				\$ 8,624,194

TOTAL AVALÚO: OCHO MILLONES SEISCIENTOS VEINTICUATRO MIL CIENTO NOVENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 8.624.194,00).

Adicionalmente, como tasación de reconocimientos económicos, se establecieron los siguientes valores:

VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE POR CONCEPTO DE DESCONEXIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS: DOSCIENTOS VEINTIÚN MIL TRESCIENTOS DIECINUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 221.319,00)



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000022351

II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

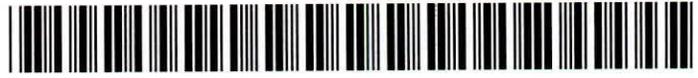
DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0	
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 221,319	
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
5. Impuesto Predial	\$ 0	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
LUCRO CESANTE		
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0.00	
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE	\$ 221,319	

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 el concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, los titulares inscritos son los señores **MARÍA INÉS ABRIL DE SANTANA, JOSÉ VICENTE PARRAGA RUÍZ, RAFAEL PARRAGA RUÍZ**, quienes ostentan su derecho real de dominio basado en justos títulos producidos en forma legal, respaldados de la siguiente manera:

a). Los señores José Vicente Parraga Ruíz y Rafael Parraga Ruíz, adquirieron cada uno 1/8 de las 2/9 parte del inmueble, por Adjudicación en la Sucesión del Señor Eduardo Parraga García, mediante Sentencia del 9 de octubre de 2006, proferida por el Juzgado 13 de Familia de Bogotá, aclarada mediante la providencia de fecha 10 de julio de 2008 proferida por el Juzgado 13 de Familia de Bogotá; actos registrados en las anotaciones Nos. 011 y 012 del Folio de Matrícula Inmobiliaria 157-1517 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

b). La señora María Inés Abril de Santana, por compraventa de derecho de cuota (5/9) mediante Escritura Pública No. 2079 del 20 de junio de 2012 otorgada en la Notaria 62 de Bogotá, aclarada mediante Escritura Pública No. 3038 del 29 de agosto de 2012 de la Notaria 62 de Bogotá y por compraventa de derecho de cuota de la 6/8 de la 2/9 parte y la 2/9 partes, mediante Escritura Pública No. 2712 del 29 de mayo de 2013 otorgada en la Notaria 62 de Bogotá, actos debidamente inscritos en la anotaciones 018, 019 y 021 del Folio de Matrícula Inmobiliaria 157-1517 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000022351

Dado que, en el estudio de los títulos, se identificó la inscripción de una demanda en proceso divisorio #172-12 en la anotación No. 017 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 157-1517 de la Oficina de instrumentos Públicos de Fusagasugá, promovida por el señor Luis Evelio Montaña Perdomo contra los señores Alfredo Párraga Serna, José Vicente Párraga Ruiz y Rafael Párraga Ruiz, de conformidad con el Oficio 12-473 del 17 de mayo de 2012 proferido por el Juzgado 2 civil municipal de Fusagasugá; la adquisición por enajenación voluntaria, está condicionada a que los destinatarios de la presente oferta, adelanten las acciones legales necesarias para levantar la limitación señalada, salvaguardando los derechos de terceros, y en todo caso podrá dar aplicación de las condiciones de negociación, contempladas por el Artículo 21 de la ley 1682 y el Artículo 8 de la Ley 1882 de 1018.

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 de la Calle 99 No. 14-49, Piso 3 Área C Torre EAR, Bogotá D.C.

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.

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000022351

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.

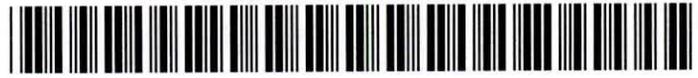
De no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado dentro de la etapa de expropiación judicial o administrativa, de forma previa, teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, según lo dispuesto por 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, **CONSTITUYENDOSE 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.

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000022351

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,



FRANCOIS REGIS LE MIERE

Director de Proyecto

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

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

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE | |

 	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-185	
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		VERSIÓN	001
	FORMATO	FICHA PREDIAL		FECHA	18/02/15

PROYECTO DE CONCESIÓN	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	UNIDAD FUNCIONAL	3
CONTRATO No.:	APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016	SECTOR O TRAMO	TUNEL COSTADO BOGOTÁ-JAIBANÁ
PREDIO No.	TCBG-3-313	MARGEN	Izquierda
ABSC. INICIAL	K016+503,64	LONGITUD EFECTIVA	10,99
ABSC. FINAL	K016+514,63		

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	MARIA INES ABRIL DE SANTANA Y OTROS	CEDULA	41.526.130	MATRICULA INMOBILIARIA	157-1517
		DIRECCION / EMAIL	3208313418	CEDULA CATASTRAL	252900001000000020309000000000
		DIRECCION DEL PREDIO	ALTO CHINACITA		

VEREDA/BARRIO:	LA PUERTA	CLASIFICACION DEL SUELO	SUBURBANO	LINDEROS		LONGITUD		COLINDANTES	
MUNICIPIO:	FUSAGASUGÁ			NORTE		11,35		MARIA INES ABRIL DE SANTANA Y OTROS (Mj 1 - 3)	
DPTO:	CUNDINAMARCA	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	MIXTA	SUR		11,00		VÍA BOGOTÁ - GIRARDOT (Mj 4 - 5)	
Predio requerido para:	TERCER CARRIL	TOPOGRAFIA	0 - 7 % Plana	ORIENTE		1,88		ALVARO INFANTE RODRIGUEZ (Mj 3 - 4)	
				OCIDENTE		3,41		MARIA ISABEL RINCON DE SABOGAL Y OTROS (Mj 5 - 1)	

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES		CANTIDAD		UNID	
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN	ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS				
Pastos Naturales	13,77		m2	1	M1: Cerramiento frontal de 2.40 m de altura en tubos cuadrados de acero de 0.03 m por 0.03 m con una separación de 0.10 m entre tubos, cuenta con marco metálico en tubos cuadrados de 0.04 m por 0.08 m, un paral horizontal de 0.04 m por 0.08 m, la estructura se encuentra soportada en tubos cuadrados de 0.07 m por 0.07 m con una separación de 1.40 m entre tubos, cuenta con 3 portones de acceso, dos (2) a dos hojas. El primero con un ancho de 3.20 m y el otro de 2.15 m y 1 a una hoja de 1.10 m de ancho. Todo se encuentra soportado en una zapata de bloque ladrillo con concreto a una profundidad de 0.50 m.	10,40		m	
				2	M2: Zona dura en cemento afinado.	2,82		m2	
				3	M3: Zona dura en concreto.	10,98		m2	
				4	M4: Muro en bloque ladrillo y mortero con medidas de 2.10 m de altura y 0.60 m de largo	0,60		m	
				5	M5: Cerramiento lateral en malla eslabonada de 1.10 m de altura, con postes en bloque ladrillo con una separación de 2.00 m	1,71		m	
					TOTAL AREA CONSTRUIDA	0		m2	

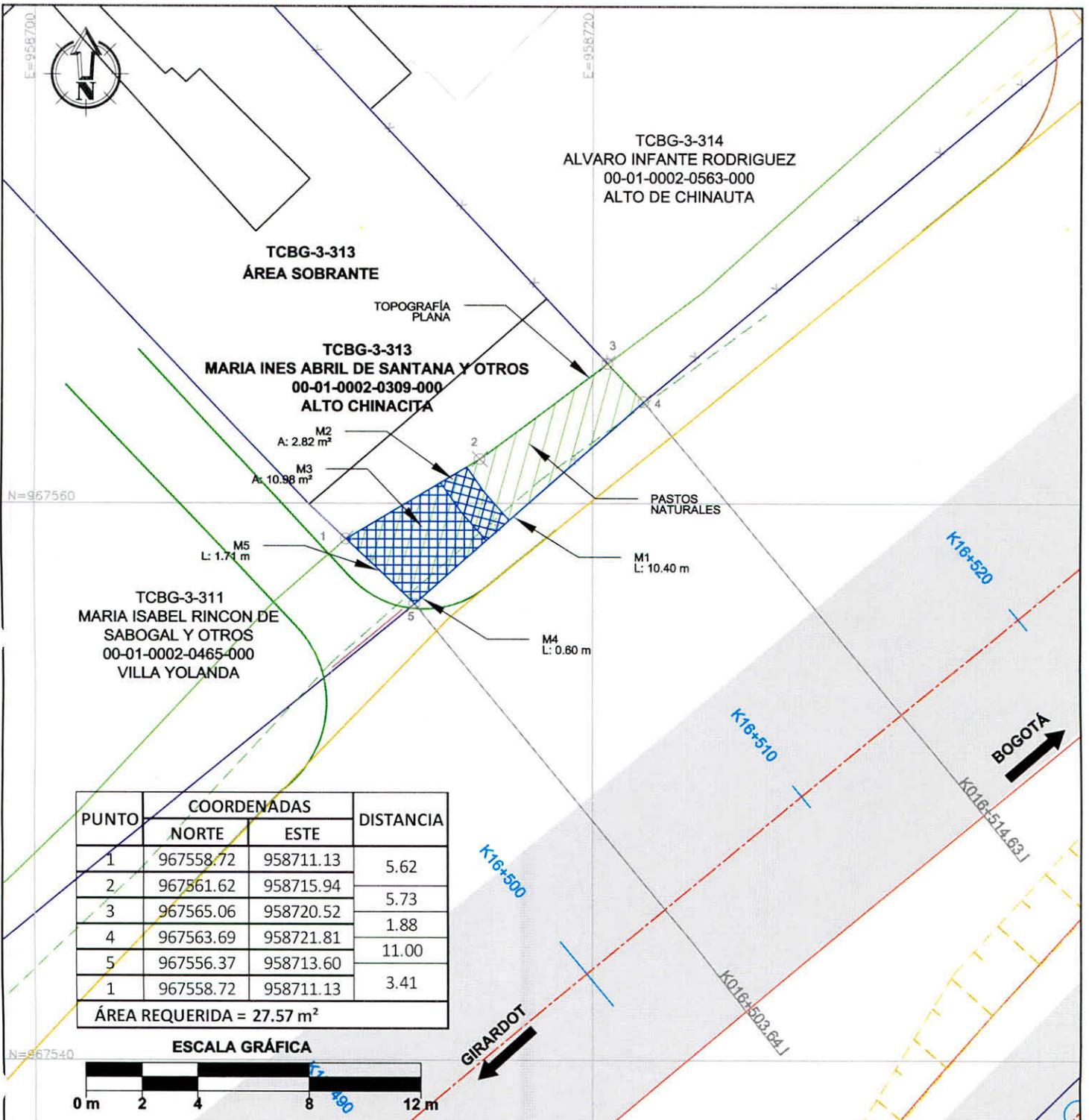
Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?	NO
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	NO
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	NO
Aplica informe de análisis de Área Remanente?	NO
De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?	N/A

FECHA DE ELABORACIÓN:	06/11/2019
Elaboró: CARLOS BUENO BERMÚDEZ M.P.: 25222-344308 CND	
Revisó y Aprobó: Ing. CESAR AUGUSTO LÓPEZ GALÁN M.P.: 25222-21137 CND	

AREA TOTAL TERRENO	856,00	m ²
AREA REQUERIDA	27,57	m ²
AREA REMANENTE	0,00	m ²
AREA SOBRANTE	828,43	m ²
AREA TOTAL REQUERIDA	27,57	m ²

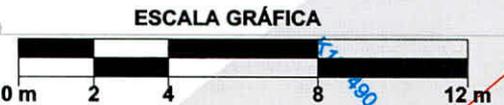
OBSERVACIONES:

- *La vereda y el municipio son tomados de la Escritura Pública 2712 del 29-05-2013 de la Notaría 62 de Bogotá DC y del Folio de Matricula 157-1517.
- *La dirección del predio es tomada del certificado catastral ya que según la Escritura Pública 2712 del 29-05-2013 de la Notaría 62 de Bogotá DC y el Folio de Matricula el predio se denomina "LA CASA ALTO DE CHINAUTA".
- *El área requerida del predio cuenta con una topografía plana.
- * La actividad económica del predio es mixta ya que en el predio se desarrolla la actividad residencial y comercial.
- *El área requerida del predio es suburbana No 3 y se encuentra en corredores viales de servicios rurales según el acuerdo 029 de 2001 (Plan de Ordenamiento Territorial) de Fusagasugá.
- *El área requerida del predio presenta un área de 13,80 m² ocupado por las construcciones anexas y un área de 13,77 m² en pastos naturales.
- * El predio cuenta con servicios públicos de acueducto con número de medidor 12158847, y servicio de energía eléctrica con número de medidor 404264, estos servicios son prestados por las empresas EMSERFUSA E.S.P. y ENEL Condensa, de igual manera en el predio cuentan con un punto acceso sin medidor correspondiente al acueducto veredal de Aguas de Chinauta. Debido a que los medidores se encuentran dentro del área requerida para la ejecución del proyecto, serán objeto de traslado.
- *El cerramiento lateral M5 debido a que se comparte con el predio colindante, se determina la mitad para cada uno de los predios.



PUNTO	COORDENADAS		DISTANCIA
	NORTE	ESTE	
1	967558.72	958711.13	5.62
2	967561.62	958715.94	5.73
3	967565.06	958720.52	1.88
4	967563.69	958721.81	11.00
5	967556.37	958713.60	3.41
1	967558.72	958711.13	3.41

ÁREA REQUERIDA = 27.57 m²



AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-1100H CND

APROBÓ: CESAR AUGUSTO LOPEZ GALAN
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-21137 CND

INTERVENIENTOR: ANI (Agencia Nacional de Infraestructura), SEG (CONSORCIO SEG-INOPLAN), INCOPLAN SA.

CONCESIONARIO: via4000

DISEÑO Y CONSTRUCCION: Ruta 40 CONSORCIO VIAL

ELABORÓ: CARLOS BUENO BERMÚDEZ
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-34430B CND

DIBUJÓ: CARLOS BUENO BERMÚDEZ
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-34430B CND

PROPIETARIO: MARIA INES ABRIL DE SANTANA Y OTROS

CUADRO DE AREAS (M²)

AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:
27.57 M2	856.00 M2	0.00 M2	828.43 M2	0.00 M2

FECHA ELAB.: 06/11/2019

ESCALA: 1:200

CONVENCIONES

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

UNIDAD FUNCIONAL: 3

PLANO: 1 de 1

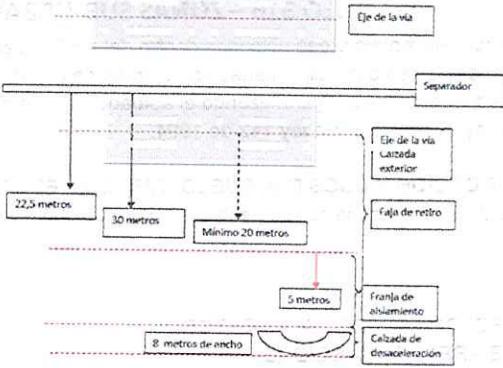
No. CATASTRAL: 25290001000000020309000000000

FICHA GRAFICA No. TCBG-3-313

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

FECHA: 05 DE OCTUBRE DE 2018

RADICACION: 0216

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO	
Propietario: PARRAGA RUIZ JOSE-VICENTE Número Catastral: 00-01-0002-0309-000 Número Matrícula Inmobiliaria: 157- 1517 Área del predio: 770 m² Clasificación del Suelo: SUB-URBANO No. 03 Localización: VEREDA LA PUERTA Dirección: ALTO CHINACITA Datos del solicitante: ANI AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRURA Numero de recibo: 08-2018019819	
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	
Georeferenciado: NO Detalles del Entorno : NO Curvas de nivel: NO Localización del predio: NO Cuadro de coordenadas: NO Cuadro de mojones y distancias: NO Cuadro de áreas: NO Identificación de Vecinos de los predios colindantes: NO	
DEFINICIÓN	
AFECTACIONES HIDRICAS Ronda Hídrica:	NINGUNA
AFECTACIONES VIALES Plan Vial:	<p style="text-align: center;">VIA PANAMERICANA</p> <ol style="list-style-type: none"> Faja de retiro forzoso desde borde de vía (Ley 1228 de 2008); Arteriales o de primer orden: Las vías que conforman el sistema Nacional de Carreteras o red vía Nacional. 60 metros. Franja de aislamiento (Decreto 4066 de 2008). 05 metros. Calzada de desaceleración de ingreso al predio (Decreto 4066 de 2008). 08 metros. <p style="text-align: center;"><small>DOBLE CALZADA</small></p>  <p style="text-align: center;">NOTA: SE DEBE PARAMENTAR MINIMO 33 MTS A PARTIR DEL EJE DE LA CALZADA EXTERNA DE LA VIA PANAMERICANA</p>
AREAS DE RESERVA O ZONA DE PROTECCIÓN:	NINGUNA
PATRIMONIO DE INTERES CULTURAL	NINGUNA
OTRAS AFECTACIONES	NINGUNA
OBSERVACIONES	

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

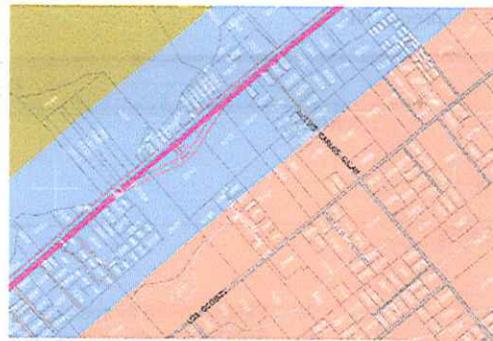
FECHA: 05 DE OCTUBRE DE 2018

RADICACION: 0216

- Dar cumplimiento a la Normas Sismo Resistente Colombiana (NSR-2010) Ley 400 del 97 Según su categoría
- Anexar Factibilidad de servicio públicos, con planos de esquemas, enlace al servicio público (acueducto, red eléctrica.)
- El presente concepto de uso de suelo se expide con base en el Acuerdo 29 del 2001 Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T) y/o Decretos que lo reglamentan.
- El presente concepto es de carácter informativo. No constituye un permiso de funcionamiento. Ni otorga derechos ni obligaciones al peticionario. (Numeral 3 Artículo 51 del Decreto 1469 de 2010, recopilado por el Decreto 1077 de 2015).
- Si este concepto de uso del suelo permite una actividad comercial deberá cumplir con lo siguiente:
 - a. Los requisitos exigidos en la ley 232 del 95.
 - b. La actividad comercial se deberá desarrollar en el interior del establecimiento y no en el espacio público.
- Los usos que se pueden ejercer en el predio son los autorizados por la respectiva licencia de construcción.
- Predio parcialmente construido.

CONCEPTO DE NORMA SEGÚN ACUERDO 029 DEL 2001 P. O. T. (VIGENTE)

FOTOGRAFIA AEREA DEL PREDIO DE ESTUDIO



USO DEL SUELO SEGÚN ACUERDO 029/2001 Y/O DECRETOS QUE LO REGLAMENTAN

ARTÍCULO 316 – ZONAS SUB-URBANAS

DEFINICION: El suelo suburbano lo constituyen las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos de suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la ley 99 de 1993 y la ley 142 de 1994.

Sección 2. ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO RURAL EN EL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ

Para la clasificación de los usos del suelo en la zona rural se establecen las siguientes zonas: (Ver plano No. 12)

1. ZONA DE PROTECCION
2. ZONA DE CONSERVACION HIDROLOGICA Y DE NACIMIENTOS
3. ZONAS DE AMORTIGUACION DE AREAS PROTEGIDAS
4. ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA
5. ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL
6. ZONA PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA CAMPESTRE.
7. PARQUE DE ACTIVIDAD ECONOMICA
8. CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES
9. ZONA MULTIPLE ESPECIAL

PARAGRAFO 1: En la zona rural se establece una categoría de zona suburbana. Para esta zona se le asigna el uso de vivienda campestre, recreacional y turística, de acuerdo a lo establecido en el plano de zonificación del suelo rural (Plano No. 12).

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

FECHA: 05 DE OCTUBRE DE 2018

RADICACION: 0216

8. CORREDORES VIALES DE SERVICIOS RURALES

Esta actividad se encuentra aledaña a las vías de primer orden y puede ser objeto a desarrollo diferentes al uso principal. Se refiere específicamente a la franja paralela a la vía Panamericana, en el tramo comprendido por la proyección de la vía variante y el Plan de Chinauta en las veredas La Puerta y El Triunfo que debe caracterizarse por un ancho de 200 metros a partir del borde de la vía, calzada de desaceleración y parqueo y aislamiento ambiental de 15 metros.

USO PRINCIPAL: Servicios de ruta: Paradores, restaurantes y estacionamientos, centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías y ciclovías.

USO COMPATIBLE: Terminal de transportes terrestre, de pasajeros y de carga.

USO CONDICIONADO: Comercio de insumos agropecuarios, agroindustria, industria, establecimiento de vallas y avisos (según lo dispuesto en la ley 140 de 1997), estaciones de servicio, depósitos de gas, centros vacacionales.

Estos usos quedan condicionados al trámite de la licencia ambiental ante la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR.

USO PROHIBIDO: Minería y Parcelaciones.

Área mínima de actuación urbanística: El área mínima del predio sobre el cual se desarrollará será de (1) una hectárea.

VIVIENDA INTERES SOCIAL (Decreto 075 del 23 de Enero de 2003)

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

OBSERVACIONES

- Presentar anteproyecto. Para solicitar proceso de urbanismo, según resolución 1002 de 2010 anexar: plano topográfico objeto de la solicitud, firmado por profesional; plano del proyecto urbanístico, debidamente firmado por arquitecto; certificación expedida por las empresas de servicios públicos domiciliarios, o autoridad municipal o distrital competente indicando la disponibilidad inmediata; estudio detallados de amenaza y riesgo por fenómeno de remoción en masa e inundaciones ambientales que señalen las medidas de mitigación de riesgos, en predios ubicados en zonas de amenaza de origen geotécnico o hidrológico y permitan la viabilidad de futuros desarrollos.

Arq. ANDRES LOMBANA MORENO
PROFESIONAL UNIVERSITARIO

ARQ. TANIA B. GUAITEROS GIL
DIRECCION DE INFORMACION Y PLANIFICACION TERRITORIAL
DIRECTORA



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-3-313

CLASE DE INMUEBLE:	SUBURBANO - LOTE DE TERRENO
DIRECCIÓN:	ALTO CHINACITA
VEREDA/BARRIO:	LA PUERTA
MUNICIPIO:	FUSAGASUGÁ
DEPARTAMENTO:	CUNDINAMARCA
SOLICITANTE:	CONSORCIO RUTA 40
SOLICITANTE:	El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017. Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.

BOGOTÁ D.C., FEBRERO 21 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. REGLAMENTACION URBANISTICA

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. Servicios públicos
- 6.6. Unidades fisiográficas
- 6.7. Áreas construidas
- 6.8. Características constructivas
- 6.9. Anexos, otras construcciones
- 6.10. 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. **CALCULOS 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. **CALCULOS VALOR CONSTRUCCION**
 - 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. **CALCULOS 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:** Fusagasugá.
- 1.7. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** La Puerta.
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Alto Chinacita.
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K016+503,64 l y abscisa final K016+514,63 l.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso MIXTO (RESIDENCIAL Y COMERCIAL).
- 1.11. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del municipio de Fusagasugá – Cundinamarca el uso por norma del predio es CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES.
- 1.12. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

4

Cedula. Catastral actual	25-290-00-01-00-00-0002-0309-0-00-00-0000
Área de terreno	0 Ha 770,0 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	139,0 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2020	\$ 82.758.000

Fuente: Consulta catastral IGAC.

- 1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 05 de febrero de 2020.
- 1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALUÓ:** 21 de febrero de 2020.

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

2.1. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Ficha Predial del PREDIO TCBG-3-313.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-3-313.
- Certificado Catastral.
- Títulos de Adquisición.



2.2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Consulta Catastral del predio.
- Estudio de títulos de PREDIO TCBG-3-313.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS: Maria Inés Abril De Santana C.C. No. 41.526.130, José Vicente Parraga Ruiz C.C. No. 2.885.716 y Rafael Parraga Ruiz CC. No. 17.142.114.

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Escritura Pública N° 2079 del 20 de junio de 2012 otorgada en la Notaría 62 de Bogotá aclarada mediante Escritura Pública 3038 del 29 de agosto de 2012 de la Notaria 62 de Bogotá.
- Escritura Pública N° 2712 del 29 de mayo de 2013 otorgada en la Notaría 62 de Bogotá.
- Adjudicación en la sucesión del señor EDUARDO PARRAGA GARCÍA, mediante sentencia del 9 de octubre de 2006 proferida por el juzgado 13 de familia de Bogotá.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 157-1517.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: Se destaca que según folio de matrícula inmobiliaria No. 157-1517, sobre el predio objeto de avalúo recae:

- Medida Cautelar, por demanda en proceso Divisorio No. 172-12 que cursa en el Juzgado 2 Civil Municipal de Fusagasugá.

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

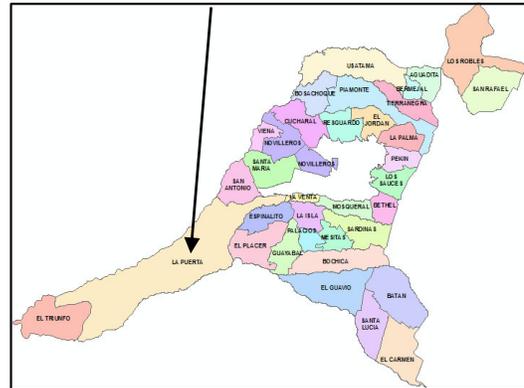
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

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

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



LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ – CUNDINAMARCA



Fuente: Google Maps, Consulta: 11 de febrero de 2020,
<https://www.google.com/maps/place/FUSAGASUGÁ+CUNDINAMARCA>

- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente el sector depende principalmente del comercio localizado a lo largo de las vías principales, al igual que el desarrollo del sector turístico, condominios campestres y usos comerciales.
- 4.3. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del predio objeto de avalúo es de topografía plana (0 al 7 %).
- 4.4. **CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico Cálido Seco. La altura promedio es de 1700 msnm, y la temperatura media anual es de 28 °C.²
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MWXb, cuenta con un valor potencial de 49, y las siguientes características³:

6

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MWXb	Cálido seco	Depósitos coluvio aluviales mezclados	Typic Ustorthents, Typic Calciustolls	Superficiales a moderadamente profundos, Bien drenados	Moderada

- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la

² Ibíd.

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



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

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

4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE: El sector se ubica al Occidente del municipio, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, se puede acceder en servicio particular, publico individual (taxi) y/o mototaxi y público colectivo (rutas intermunicipales), a cualquier hora prestados desde el centro del municipio, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 5 minutos.

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

5.1. NORMA URBANÍSTICA APLICADA: De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Fusagasugá – Cundinamarca, aprobado mediante Acuerdo 029 de 2001, y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaria de Planeación e Infraestructura de Fusagasugá, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en una zona de las cual su uso CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES. (Ver anexo 16.2 – Certificación uso del suelo).

7





CONVENCIONES	
■ ZONA DE PROTECCION	37'695.963,04 M2
■ ZONA DE CONSERVACION HIDROLOGICA	5'474.534,32 M2
■ ZONA DE AMORTIGUACION DE AREAS PROTEGIDAS.	8'303.440,41 M2
■ ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA.	21'963.614,89 M2
■ ZONA DE PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA CAMPESTRE	26'127.118,94 M2
■ ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL	70'663.926,91 M2
■ PARQUE INDUSTRIAL ZONA 1R	846.279,49 M2
■ PARQUE INDUSTRIAL ZONA 2R (CENTRO AGROTECNOLOGICO DE COMERCIALIZACION Y EXPOSICIONES DEL SUMAPAZ)	200.684,83 M2
■ ZONA SUBURBANA 1	3'782.964,46 M2
■ ZONA SUBURBANA 2	14'591.919,68 M2
■ CENTROS POBLADOS	181.696,88 M2
■ ZONA URBANA	13'019.404,10 M2
■ ZONA EXPANSION-1	1'041.826,82 M2
■ ZONA EXPANSION-2	38.533,71 M2
■ ZONA EXPANSION-3	68.091,52 M2
■ ZONA PLANTA TRATAMIENTO AGUAS RESIDUALES	
■ ZONA TRATAMIENTO RESIDUOS SOLIDOS	
○ ZONA PLANTA DE SACRIFICIO ANIMAL REGIONAL	
<div style="border: 2px solid red; padding: 2px; display: inline-block;"> — CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES. </div> — DIVISION VEREDAL. — RIOS PRINCIPALES — DIVISION PREDIAL	

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

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

8

6.1. **UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado a 5,5 kms aproximadamente del perímetro urbano del municipio de Fusagasugá Cundinamarca, en una zona suburbana.



Fuente: Google Earth, Consulta: 11 de febrero de 2020



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

ÁREA TOTAL TERRENO:	856,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	27,57 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	828,43 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	27,57 m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-3-313.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	11,35 m	MARÍA INÉS ABRIL DE SANTANA Y OTROS (Mj 1-3)
ORIENTE	1,88 m	ÁLVARO INFANTE RODRÍGUEZ (Mj 3-4)
SUR	11,00 m	VÍA BOGOTÁ-GIRARDOT (Mj 4-5)
OCCIDENTE	3,41 m	MARÍA ISABEL RINCÓN DE SABOGAL Y OTROS (Mj 5-1)

Fuente: Ficha predial TCBG-3-313.

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

6.5. SERVICIOS PÚBLICOS: El predio cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos, energía eléctrica y acueducto.

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

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 27,57 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido seco, con pendiente plana, su uso actual es mixto (residencial y comercial), cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a Corredor Vial de Servicios Rurales.

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

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



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

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Cerramiento frontal de 2.40 m de altura en tubos cuadrados de acero de 0.03 m por 0.03 m con una separación de 0.10 m entre tubos, cuenta con marco metálico en tubos cuadrados de 0.04 m por 0.08 m, un paral horizontal de 0.04 m por 0.08 m, la estructura se encuentra soportada en tubos cuadrados de 0.07 m por 0.07 m con una separación de 1.40 m entre tubos. Cuenta con 3 portones de acceso, dos (2) a dos hojas. El primero con un ancho de 3.20 m y el otro de 2.15 m y 1 a una hoja de 1.10 m de ancho. Todo se encuentra soportado en una zapata de bloque ladrillo con concreto a una profundidad de 0.50 m.	10,40	m	10	Bueno	30
M2: Zona dura en cemento afinado.	2,82	m2	35	Bueno	100
M3: Zona dura en concreto.	10,98	m2	35	Bueno	100
M4: Muro en bloque ladrillo y mortero con medidas de 2.10 m de altura y 0 60 m de largo.	0,60	m	30	Bueno	70
M5: Cerramiento lateral en malla eslabonada de 1.10 m de altura con postes en bloque ladrillo con una separación de 2 00 m.	1,71	m	10	Bueno	70

10

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

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD
Pastos naturales	13,77 m ²

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.

11

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS :

Unidad fisiográfica 1

Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno bajo el régimen normativo CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES se encontró las siguientes ofertas.

ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGA VEREDA LA PUERTA								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (M2)	AREA CONSTRUIDA (M2)
1	3016333745	Maria Camila	Fusagasuga	La Puerta	Finca	\$ 3.400.000.000	18.000	508,00
2	3107611100	Cecilia Padilla	Fusagasuga	La Puerta	Lote	\$ 360.000.000	2.721	0,00
3	3174428506	Martha Rueda	Fusagasuga	La Puerta	Finca	\$ 1.800.000.000	6.900	600,00
4	3152238779	Giovany Ramirez	Fusagasuga	La Puerta	Lote	\$ 1.700.000.000	13.000	0,00
5	3152238779	Giovany Ramirez	Fusagasuga	La Puerta	Finca	\$ 3.450.000.000	23.000	350,00

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO :

Unidad fisiográfica 1



PREDIO TCBG-3-313

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

ESTUDIO DE MERCADO FUSAGASUGA VEREDA LA PUERTA												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (m²)	VALOR (m²)	ÁREA (m²)	VALOR / m²	VALOR TOTAL
1	3016333745	Maria Camila	FUSAGASUGA	LA PUERTA	Finca	\$ 3.400.000.000,00	\$ 3.230.000.000,00	18.000	\$ 137.778	508,00	GLOBAL	\$ 750.000.000
2	3107811100	Cecilia Padilla	FUSAGASUGA	LA PUERTA	Lote	\$ 360.000.000,00	\$ 355.000.000,00	2.721	\$ 130.467	0,00	\$ -	\$ -
3	3174428506	Martha Rueda	FUSAGASUGA	LA PUERTA	Finca	\$ 1.800.000.000,00	\$ 1.620.000.000,00	6.900	\$ 155.072	600,00	GLOBAL	\$ 550.000.000
4	3152238779	Giovany Ramirez	FUSAGASUGA	LA PUERTA	Lote	\$ 1.700.000.000,00	\$ 1.683.000.000,00	13.000	\$ 129.462	0,00	\$ -	\$ -
5	3152238779	Giovany Ramirez	FUSAGASUGA	LA PUERTA	Finca	\$ 3.450.000.000,00	\$ 3.415.500.000,00	23.000	\$ 137.087	350,00	GLOBAL	\$ 262.500.000
MEDIA ARITMETICA						\$ 137.973,10						
DESVIACION ESTANDAR						10.271,37	LIMITE SUPERIOR	\$ 148.244,46				
COEFICIENTE DE VARIACION						7,44%	LIMITE INFERIOR	\$ 127.701,73				
VALOR ADOPTADO / M²						\$138.000						

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS :

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

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Unidad fisiográfica 1

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR TERRENO/M2
1	LA PUERTA	Finca	\$ 137.778
2	LA PUERTA	Lote	\$ 130.467
3	LA PUERTA	Finca	\$ 155.072
4	LA PUERTA	Lote	\$ 129.462
5	LA PUERTA	Finca	\$ 137.087
PROMEDIO			\$ 137.973
DESVIACION ESTÁNDAR			10.271
COEF DE VARIACION			7,44%
LIMITE SUPERIOR			\$ 148.244,46
LIMITE INFERIOR			\$ 127.701,73

De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el valor promedio encontrado en la zona teniendo en cuenta que el predio objeto de avalúo se



comporta de manera similar a los puntos de investigación del mercado, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	metro ²	m ²	\$ 138,000

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad fisiográfica 1

Oferta 1: Finca recreacional sobre la vía Panamericana , Tramo Fusa - Melgar, topografía plana a ligeramente plana, cuenta con casa de un nivel con 3 habitaciones, cocina, 2 baños, edad aproximada 10 años, estructura en muros de carga, estado de conservación bueno, con casa con 2 habitaciones, 1 baño y edad aproximada de 15 años, estructura en muros de carga, estado de conservación bueno, con 2 cabañas con 2 habitaciones, 1 baño y edad aproximada 20 años, estructura en muros de carga, una piscina, kiosco y bodega de 12x15m en muros de carga con edad de 15 años aproximadamente, estado de conservación bueno, cuenta con servicios públicos. Fuente: información verificada en campo.

13

Oferta 2: Lote sobre la vía Panamericana, vereda LA PUERTA, Tramo Fusa - Melgar, topografía plana a ligeramente plana, sin construcciones, el lote cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos. Fuente: información verificada en campo.

Oferta 3: Finca sobre la vía Panamericana, vereda LA PUERTA, Tramo Fusa - Melgar, topografía plana a ligeramente plana, con una construcción de 600 m². La finca cuenta con disponibilidad de servicios públicos. Fuente: información verificada en campo.

Oferta 4: Lote sobre la vía Panamericana, ubicado aproximadamente cerca al primer retorno del sentido Bogotá – Girardot de la vía Panamericana, vereda LA PUERTA, Tramo Fusa - Melgar, topografía plana, sin construcciones, el lote



cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos. Fuente: información verificada en campo.

Oferta 5: Finca sobre la vía Panamericana, Tramo Fusa - Melgar, topografía plana a ligeramente plana, cuenta con una casa, piscina y kiosco, ubicado aproximadamente cerca al segundo retorno del sentido Bogota – Girardot de la vía Panamericana, topografía plana, cuenta con servicios públicos. Fuente: información verificada en campo.

10.3. SERVIDUMBRES

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

10.4. ZONAS DE PROTECCION

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

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

14

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

12. CALCULOS VALOR ANEXOS

12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 193.

12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

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

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	10	30	33.33%	2	24.19%	\$369,866.01	\$89,464.96	\$280,401.05	\$ 280,000
M2	35	100	35.00%	2	25.56%	\$183,630.21	\$46,929.82	\$136,700.39	\$ 137,000
M3	35	100	35.00%	2	25.56%	\$124,244.47	\$31,752.79	\$92,491.68	\$ 92,000
M4	30	70	42.86%	2	32.37%	\$298,411.51	\$96,606.42	\$201,805.09	\$ 202,000
M5	10	70	14.29%	2	10.48%	\$253,007.57	\$26,527.81	\$226,479.76	\$ 226,000



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 (Ver anexo 16.4. Presupuesto Cultivos Y Especies):

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Cobertura en pasto natural	13,77	m ²	\$ 245

Fuente: Ficha predial TCBG-3-313

14. CONSIDERACIONES GENERALES

- El predio presenta una ubicación con frente sobre una vía principal Boqueron-Fusagasuga, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El predio esta ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo urbanístico comercial, el sector cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos básicos.
- El predio presenta un topografía definida como plana 0-7%.
- El predio objeto de avaluo no presenta servidumbres en el area requerida.
- El predio objeto de avaluo no presenta zonas de proteccion en el area requerida.
- 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.
- Aclaremos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.

15



15. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m2	27.57	\$ 138,000	\$ 3,804,660
TOTAL TERRENO				\$ 3,804,660
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m	10.40	\$ 280,000	\$ 2,912,000
M2	m2	2.82	\$ 137,000	\$ 386,340
M3	m2	10.98	\$ 92,000	\$ 1,010,160
M4	m	0.60	\$ 202,000	\$ 121,200
M5	m	1.71	\$ 226,000	\$ 386,460
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 4,816,160
CULTIVOS ESPECIES				
Cobertura en pasto natural	m2	13.77	\$245	\$ 3,374
TOTAL CULTIVOS ESPECIES				\$ 3,374
TOTAL AVALUO				\$ 8.624.194

TOTAL AVALÚO: OCHO MILLONES SEISCIENTOS VEINTICUATRO MIL CIENTO NOVENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 8.624.194,00).

Bogotá, D.C., 21 de febrero 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



16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

16.1.1. ENTORNO

ENTORNO



ENTORNO



16.1.2. CONSTRUCCIONES ANEXAS

CERRAMIENTO



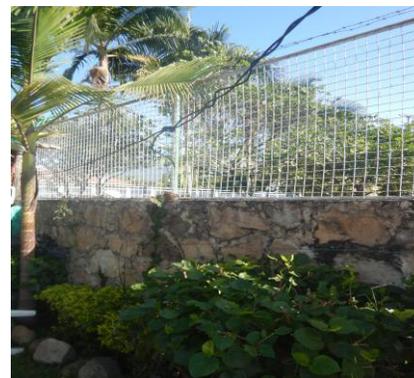
VISTA ZONA DURA



VISTA M4 Y M5



CERRAMIENTO LATERAL





16.1.3. CULTIVOS ESPECIES

VISTA DE COBERTURA EN PASTOS NATURALES





16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO

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

FECHA: 05 DE OCTUBRE DE 2018

RADICACION: 0216

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO	
Propietario: PARRAGA RUIZ JOSE-VICENTE Número Catastral: 00-01-0002-0309-000 Número Matricula Inmobiliaria: 157-1517 Área del predio: 770 m ² Clasificación del Suelo: SUB-URBANO No. 03 Localización: VEREDA LA PUERTA Dirección: ALTO CHINACITA Datos del solicitante: ANI AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRURA Número de recibo: 03-2018019819	
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	
Georreferenciado: NO Detalles del Entorno: NO Curvas de nivel: NO Localización del predio: NO Cuadro de coordenadas: NO Cuadro de mojoneras y distancias: NO Cuadro de áreas: NO Identificación de Vecinos de los predios colindantes: NO	
DEFINICIÓN	
AFECCIONES	NINGUNA
HIDRICAS Ronda Hídrica:	
AFECCIONES VIALES Plan Vial:	<p style="text-align: center;"><u>VIA PANAMERICANA</u></p> <ol style="list-style-type: none"> Faja de retiro forzoso desde borde de vía (Ley 1228 de 2008); Arteriales o de primer orden: Las vías que conforman el sistema Nacional de Carreteras o red vial Nacional, 50 metros; Franja de aislamiento (Decreto 4066 de 2008), 05 metros; Calzada de desaceleración de ingreso al predio (Decreto 4066 de 2008), 08 metros. <p style="text-align: center;"><small>NOTA: SE DEBE PARAMENTAR MÍNIMO 33 METROS A PARTIR DEL BORDE DE LA CALZADA EXTERNA DE LA VIA PANAMERICANA</small></p>
AREAS DE RESERVA O ZONA DE PROTECCIÓN:	NINGUNA
PATRIMONIO DE INTERES CULTURAL	NINGUNA
OTRAS AFECCIONES	NINGUNA
OBSERVACIONES	



	FORMATO EXPEDICION CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANISTICO	Código: FO-DI-0XX
	PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO	Versión: 1 Página: 2 de 3
Elaboró: Profesional Universitario MECI-CALIDAD	Revisó: Secretario de Planeación Profesional Universitario	Aprobó: Comité MECI – CALIDAD - Alcalde

FECHA: 05 DE OCTUBRE DE 2018

RADICACION: 0216

- Dar cumplimiento a la Normas Sismo Resistente Colombiana (NSR-2010) Ley 400 del 97 Según su categoría
- Anexar Factibilidad de servicio públicos, con planos de esquemas, enlace al servicio público (acueducto, red eléctrica.)
- El presente concepto de uso de suelo se expide con base en el Acuerdo 29 del 2001 Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T) y/o Decretos que lo reglamentan.
- El presente concepto es de carácter informativo. No constituye un permiso de funcionamiento. Ni otorga derechos ni obligaciones al peticionario. (Numeral 3 Artículo 51 del Decreto 1489 de 2010, recopilado por el Decreto 1077 de 2015).
- Si este concepto de uso del suelo permite una actividad comercial deberá cumplir con lo siguiente:
 - a. Los requisitos exigidos en la ley 232 del 95.
 - b. La actividad comercial se deberá desarrollar en el interior del establecimiento y no en el espacio público.
- Los usos que se pueden ejercer en el predio son los autorizados por la respectiva licencia de construcción.
- Predio parcialmente construido.

CONCEPTO DE NORMA SEGÚN ACUERDO 029 DEL 2001 P. O. T. (VIGENTE)

FOTOGRAFIA AEREA DEL PREDIO DE ESTUDIO




USO DEL SUELO SEGÚN ACUERDO 029/2001 Y/O DECRETOS QUE LO REGLAMENTAN

ARTÍCULO 316 – ZONAS SUB-URBANAS

DEFINICIÓN: El suelo suburbano lo constituyen las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos de suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la ley 99 de 1993 y la ley 142 de 1994.

Sección 2. ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO RURAL EN EL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ

Para la clasificación de los usos del suelo en la zona rural se establecen las siguientes zonas: (Ver plano No. 12)

1. ZONA DE PROTECCION
2. ZONA DE CONSERVACION HIDROLOGICA Y DE NACIMIENTOS
3. ZONAS DE AMORTIGUACION DE AREAS PROTEGIDAS
4. ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA
5. ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL
6. ZONA PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA CAMPESTRE.
7. PARQUE DE ACTIVIDAD ECONOMICA
8. CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES
9. ZONA MULTIPLE ESPECIAL

PARAGRAFO 1: En la zona rural se establece una categoría de zona suburbana. Para esta zona se le asigna el uso de vivienda campestre, recreacional y turística, de acuerdo a lo establecido en el plano de zonificación del suelo rural (Plano No. 12).

20



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

FECHA: 05 DE OCTUBRE DE 2018

RADICACION: 0216

8. CORREDORES VIALES DE SERVICIOS RURALES

Esta actividad se encuentra aledaña a las vías de primer orden y puede ser objeto a desarrollo diferentes al uso principal. Se refiere específicamente a la franja paralela a la vía Panamericana, en el tramo comprendido por la proyección de la vía variante y el Plan de Chinauta en las veredas La Puerta y El Triunfo que debe caracterizarse por un ancho de 200 metros a partir del borde de la vía, calzada de desaceleración y parqueo y aislamiento ambiental de 15 metros.

USO PRINCIPAL: Servicios de ruta; Paradores, restaurantes y estacionamientos, centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías y ciclo vías.

USO COMPATIBLE: Terminal de transportes terrestre, de pasajeros y de carga.

USO CONDICIONADO: Comercio de insumos agropecuarios, agroindustria, industria, establecimiento de vallas y avisos (según lo dispuesto en la ley 140 de 1997), estaciones de servicio, depósitos de gas, centros vacacionales.

Estos usos quedan condicionados al trámite de la licencia ambiental ante la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR.

USO PROHIBIDO: Minería y Parcelaciones.

Área mínima de actuación urbanística: El área mínima del predio sobre el cual se desarrollará será de (1) una hectárea.

VIVIENDA INTERES SOCIAL (Decreto 075 del 23 de Enero de 2002)

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

OBSERVACIONES

- Presentar anteproyecto. Para solicitar proceso de urbanismo, según resolución 1002 de 2010 anexar plano topográfico objeto de la solicitud, firmado por profesional, plano del proyecto urbanístico, debidamente firmado por arquitecto, cartógrafo, ingeniero competente, notario, o funcionario público competente, o autoridad municipal o distrital, según el tipo de terreno, en malla o mancomunación ambiental que señalen las medidas de mitigación de riesgo, en predio ubicado en zona de amenaza de origen geológico o hidrológico y permita la viabilidad de futuras desarrollos.

(Firma)
ARQ. ANDRÉS LOMBANA MORENO
 PROFESIONAL UNIVERSITARIO

(Firma)
ARQ. TANIA S. GUILLEROS DEL
 DIRECCION DE REGULACION Y PLANIFICACION TERRITORIAL
 DIRECTORA



16.2. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ									
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU									
3-313									
ANEXO	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem
M1	M1: Cerramiento frontal de 2.40 m de altura en tubos cuadrados de acero de 0.03 m por 0.03 m con una separación de 0.10 m entre tubos, cuenta con marco metálico en tubos cuadrados de 0.04 m por 0.08 m, un paral horizontal de 0.04 m por 0.08 m, la estructura se encuentra soportada en tubos cuadrados de 0.07 m por 0.07 m con una separación de 1.40 m entre tubos. Cuenta con 3 portones de acceso, dos (2) a dos hojas. El primero con un ancho de 3.20 m y el otro de 2.15 m y 1 a una hoja de 1.10 m de ancho. Todo se encuentra soportado en una zapata de bloque ladrillo con concreto a una profundidad de 0.50 m.	Tubo estructural cuadrado 25MM	m	\$ 6,137.00	249.60	\$ 1,531,795.20	\$ 3,846,606.50	\$ 369,866.01	m
		Tubo estructural cuadrado 70MM	m	\$ 21,820.00	20.00	\$ 436,400.00			
		Soldadura electrica de 3/32" 68 barras	kg	\$ 49,706.00	5.00	\$ 248,530.00			
		Muro ladrillo estructural	m2	\$ 133,956.00	5.20	\$ 696,571.20			
		Concreto corriente 3000 PSI	m3	\$ 316,391.00	1.10	\$ 348,030.10			
		Mano de obra	Hc	\$ 18,290.00	32.00	\$ 585,280.00			
		Total costo directo				\$ 3,846,606.50			
		Total Construcción		metros					
M2	M2: Zona dura en cemento afinado.	Replanteo	m2	\$ 2,633.00	2.82	\$ 7,425.06	\$ 517,837.18	\$ 183,630.21	m2
		Excavación manual general	m3	\$ 13,422.00	0.28	\$ 3,758.16			
		Alistado de 4 cm	m2	\$ 20,825.00	2.82	\$ 58,726.50			
		Placa en concreto 3000 PSI 10 CM malla elec.	m2	\$ 106,953.00	2.82	\$ 301,607.46			
		Mano de obra	Hc	\$ 18,290.00	8.00	\$ 146,320.00			
		Total costo directo				\$ 517,837.18			
Total Construcción		área			2.82	\$ 183,630.21			
M3	M3: Zona dura en concreto.	Replanteo	m2	\$ 2,633.00	10.98	\$ 28,910.34	\$ 1,364,204.26	\$ 124,244.47	m2
		Excavación manual general	m3	\$ 13,422.00	1.09	\$ 14,629.98			
		Placa en concreto 3000 PSI 10 CM malla elec.	m2	\$ 106,953.00	10.98	\$ 1,174,343.94			
		Mano de obra	Hc	\$ 18,290.00	8.00	\$ 146,320.00			
		Total costo directo				\$ 1,364,204.26			
		Total Construcción		área					
M4	M4: Muro en bloque ladrillo y mortero con medidas de 2.10 m de altura y 0.60 m de largo.	Replanteo	m2	\$ 2,633.00	0.04	\$ 94.79	\$ 179,046.91	\$ 298,411.51	m
		Muro fachada ladrillo prensado liviano	m2	\$ 83,962.00	1.26	\$ 105,792.12			
		Mano de obra	Hc	\$ 18,290.00	4.00	\$ 73,160.00			
		Total costo directo				\$ 179,046.91			
		Total Construcción		metros					
M5	M5: Cerramiento lateral en malla eslabonada de 1.10 m de altura con postes en bloque ladrillo con una separación de 2.00 m.	Malla eslabonada	m2	\$ 112,938.00	1.88	\$ 212,436.38	\$ 432,642.94	\$ 253,007.57	m
		Muro fachada ladrillo prensado liviano	m2	\$ 83,962.00	0.88	\$ 73,886.56			
		Mano de obra	Hc	\$ 18,290.00	8.00	\$ 146,320.00			
		Total costo directo				\$ 432,642.94			
		Total Construcción		metros					

22

16.3. PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR
Pastos naturales	13,77	m ²	\$245	\$ 3.374



16.5. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.

I. CONSIDERACIONES

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

II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0	
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 221,319	
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
5. Impuesto Predial	\$ 0	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
LUCRO CESANTE		
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0.00	
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE	\$ 221,319	

Bogotá, D.C., 21 de febrero de 2020.

Cordialmente,

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

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1014242133



ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° TCBG-3-313**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 21 de febrero 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° 681F2C7748-61-2017 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.

Actúo como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo
1	TCBG-3-313

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

Se inició la sesión con la exposición del Comisionado, Sr. Diego Monroy Trujillo, sobre las características generales y particulares de los inmuebles objeto de estudio en el Municipio de FUSAGASUGA Sector suburbano, aportando la recopilación de toda la información relacionada con las especificaciones de los inmuebles, fundamentalmente ubicación en suelo rural o urbano, área de terreno y construcción, calidad de materiales utilizados en las construcciones, estado de conservación, normas e infraestructura urbanísticas, usos permitidos, alturas e índices de construcción permitidos, análisis económico para llegar al valor de avalúo asignado y demás factores propios aplicables a este tipo de 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 09:00 a.m. del día y fecha arriba mencionados.



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-3-313

COMITÉ DE AVALÚOS

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ

Representante Legal
Matricula 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

25