



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000015691

Bogotá D.C., 28 ABR 2021

Señores:

ARCINIEGAS ORDUZ Y CIA S.C.A (NIT 900.094.506-2)

Representante Legal: LUIS EDUARDO ARCINIEGAS TELLEZ (C.C. 91.227.857)

Dirección: Kilómetro 4 Autopista Floridablanca Piedecuesta Vereda La Mata Casa Blanca, Piedecuesta, Santander.

Correo electrónico: gerencia@grupocoloniaverde.com

Predio denominado EL REMANSO

Vereda Fusagasugá (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria) La Puerta (Según Escritura Pública)

Municipio de Fusagasugá (Según Folio de Matrícula 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 de la Oferta Formal de Compra No. 202150000012101 del 13 de abril de 2021.

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.

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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000015691

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 13 de abril de 2021, 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. 202150000012101, dirigida a la sociedad **ARCINIEGAS ORDUZ Y CIA S.C.A (NIT 900.094.506-2)** 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:



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000015691



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000012101

Bogotá D.C., 13 ABR 2021

Señores:

ARCINIEGAS ORDUZ Y CIA S.C.A (NIT 900.094.506-2)

Representante Legal: LUIS EDUARDO ARCINIEGAS TELLEZ (C.C. 91.227.857)

Dirección: Kilómetro 4 Autopista Floridablanca Piedecuesta Vereda La Mata Casa Blanca, Piedecuesta, Santander.

Correo electrónico: gerencia@grupocolinaverde.com

Predio denominado EL REMANSO

Vereda Fusagasugá (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)

Vereda La Puerta (Según Escritura Pública)

Municipio de Fusagasugá

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 EL REMANSO, ubicado en la Vereda Fusagasugá (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria) vereda La Puerta (Según Escritura Pública), 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. 252900001000000020053000000000 M.E., Matrícula Inmobiliaria No. 157-107624 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. TCBG-3-251-1.

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. 901.009.478-6, en virtud del Contrato de Concesión bajo el esquema APP No. 4 el 18 de octubre de 2016, ejecutarán el proyecto

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

www.via40express.com

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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000015691



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000012101

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-3-251-1** del 23 de junio de 2020, la cual tiene un área de terreno requerida de **TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO COMA SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (355,64 M2)**, del inmueble en referencia, incluidas las construcciones anexas, los cultivos y especies, área debidamente delimitada y alinderada dentro de las **abscisas Inicial K015+683,84 D - Abscisa Final K015+763,51 D**, dentro del 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 11 de septiembre de 2020.

El valor total de la presente oferta de compra es la suma de **CINCUENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$59.820.789,00)**, discriminados conforme al avalúo que se adjunta a la presente así:

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

www.via40express.com

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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000015691



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000012101

RESULTADO DEL AVALUO POR CONCEPTO DE TERRENO, CONSTRUCCIONES ANEXAS, CULTIVOS Y ESPECIES A FAVOR DEL PROPIETARIO, LA SUMA DE CINCUENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$59.820.789,00)

15. RESULTADO DE AVALUO

DESCRIPCION	UNIDAD	DIMENSION	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F. 1	m2	355.64	\$ 138.000	\$ 49.078.320
TOTAL TERRENO				\$ 49.078.320
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m2	80.61	\$ 107.200	\$ 9.000.192
M2	m	3.93	\$ 279.400	\$ 1.098.042
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 10.704.234
CULTIVOS ESPECIES				
Pastos Naturales	m2	156.06	\$ 215	\$ 38.235
TOTAL CULTIVOS ESPECIES				\$ 38.235
TOTAL AVALUO				\$ 59.820.789

TOTAL AVALUO. CINCUENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 59.820.789,00).

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 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.**, el titular inscrito es la sociedad **ARCINIEGAS ORDUZ Y CIA S.C.A.**, identificada con NIT No. **900.094.506-2**, quien adquirió el derecho de dominio sobre el bien inmueble mediante compraventa efectuada a la **CENTRAL DE INVERSIONES S.A.**, mediante Escritura Pública No. 2424 del 17 de noviembre de 2009 de la Notaría 62 de Bogotá, acto

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

www.via40express.com

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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000015691



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000012101

debidamente registrado en la anotación No. 002 del Folio de Matricula Inmobiliaria 157-107624, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

Dado que en el estudio de los títulos, se identificó la existencia de un gravamen consistente en Hipoteca sin límite de cuantía, constituida por la sociedad **ARCINIEGAS ORDUZ Y CIA S.C.A.**, a favor de CENTRAL DE INVERSIONES S.A., mediante la Escritura Pública No. 2424 del 17 de noviembre de 2009 de la Notaría 62 de Bogotá; registrada bajo la anotación No. 003 del folio de matrícula inmobiliaria No. 157-107624 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, la adquisición por enajenación voluntaria, está condicionada a que los destinatarios de la presente oferta, adelanten las acciones legales necesarias para levantar el gravamen señalado, salvaguardando los derechos de terceros, y en todo caso podrán dar aplicación de las condiciones de negociación, contempladas por el artículo 8 de la Ley 1882 de 2018, que estableció que "(...) en caso de existir acuerdo de negociación entre la entidad estatal y el titular inscrito en el folio de matrícula o al respectivo poseedor regular inscrito y previo al registro de la escritura pública correspondiente, la entidad estatal, con cargo al valor del preyecto, podrá descontar la suma total o proporcional que se adeuda por concepto de gravámenes, limitaciones, afectaciones, medidas cautelares, impuestos, servicios públicos y contribución de valorización y pagar directamente dicho valor al acreedor o mediante depósito judicial a ordenes del despacho respectivo, en caso de cursar procesos ejecutivos u ordinarios en los que se haya ordenado el respectivo gravamen, considerando para el efecto el área objeto de adquisición, o verificar que lo realizará directamente el titular". De no ser posible, se continuará con el proceso de expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

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°21-30 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse a los números telefónicos: 3148145329, 3228091463 o a los correos electrónicos: correspondencia@consorcioruta40.com y eramos@consorcioruta40.com.

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

www.via40express.com

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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000015691



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000012101

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.

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 2016, 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, 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

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

www.via40express.com

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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000015691



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000012101

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 acreedor 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, modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018, del cual se hará uso en el evento de requerirse, CONSTITUYÉNDOSE EN ENTREGA ANTICIPADA que se hace efectiva con la firma del presente acuerdo y la entrega material del predio.

Por lo anterior, y atendiendo a lo establecido en el numeral 8,5 (c) del Apéndice 7 Gestión Predial del Contrato de Concesión APP No. No. 4 el 18 de octubre de 2016, mediante el presente escrito solicitamos a la vez su aceptación para suscribir un permiso de intervención voluntaria que facilite la ejecución de las obras civiles propias del proceso constructivo del proyecto, conforme a lo establecido por el artículo 27 de la ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018.

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4º del artículo 61 de la ley 368 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 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.

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

www.via40express.com

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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000015691



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000012101

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

Cordialmente,

FRANCISCO REGIS LE MIERE

Director de Proyecto

VÍA 40 EXPRESS S.A.S

Firma delegada de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI

Archivado: Expediente 10001, Planos: Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Ficha Predial, en el Sistema de Gestión de Documentos Electrónicos de la ANI.
Proceso 001-1996
Presupuesto 001
(AGENCIA CONTRACTUAL) SANTIAGO RODRIGUEZ

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

www.via40express.com

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

www.via40express.com



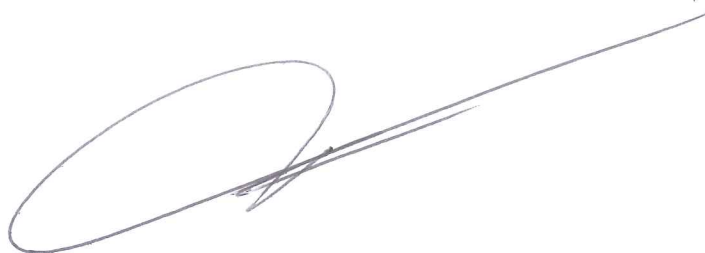
Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000015691

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, envió por correo electrónico certificado el Oficio de citación No. 202150000012111 del 13 de abril de 2021 para notificación de la Oferta Formal de Compra No. 202150000012101 del 13 de abril de 2021, al correo electrónico registrado en el Certificado de Existencia y Representación Legal de la sociedad propietaria; sin embargo, a la fecha, no han concurrido al Concesionario Vía 40 Express a notificarse del acto de oferta formal de compra 202150000012101. Por lo anterior, 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 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 |

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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No. 202150000012101

Bogotá D.C., 13 ABR 2021

Señores:

ARCINIEGAS ORDUZ Y CIA S.C.A (NIT 900.094.506-2)

Representante Legal: LUIS EDUARDO ARCINIEGAS TELLEZ (C.C. 91.227.857)

Dirección: Kilómetro 4 Autopista Floridablanca Piedecuesta Vereda La Mata Casa Blanca, Piedecuesta, Santander.

Correo electrónico: gerencia@grupocolinaverde.com

Predio denominado EL REMANSO

Vereda Fusagasugá (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)

Vereda La Puerta (Según Escritura Pública)

Municipio de Fusagasugá

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 EL REMANSO, ubicado en la Vereda Fusagasugá (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria) vereda La Puerta (Según Escritura Pública), 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. 252900001000000020053000000000 M.E., Matrícula Inmobiliaria No. **157-107624** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-3-251-1.**

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

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000012101

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-3-251-1** del 23 de junio de 2020, la cual tiene un área de terreno requerida de **TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO COMA SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (355,64 M2)**, del inmueble en referencia, incluidas las construcciones anexas, los cultivos y especies, área debidamente delimitada y alinderada dentro de las **abscisas Inicial K015+683,84 D - Abscisa Final K015+763,51 D**, dentro del 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 11 de septiembre de 2020.

El valor total de la presente oferta de compra es la suma de **CINCUENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$59.820.789,00)**, discriminados conforme al avalúo que se adjunta a la presente así:

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000012101

RESULTADO DEL AVALÚO POR CONCEPTO DE TERRENO, CONSTRUCCIONES ANEXAS, CULTIVOS Y ESPECIES A FAVOR DEL PROPIETARIO, LA SUMA DE CINCUENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$59.820.789,00)

15. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m2	355,64	\$ 138.000	\$ 49.078.320
TOTAL TERRENO				\$ 49.078.320
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m2	89,61	\$ 107.200	\$ 9.606.192
M2	m	3,93	\$ 279.400	\$ 1.098.042
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 10.704.234
CULTIVOS ESPECIES				
Pastos Naturales	m2	156,06	\$245	\$ 38.235
TOTAL CULTIVOS ESPECIES				\$ 38.235
TOTAL AVALUO				\$ 59.820.789

TOTAL AVALÚO: CINCUENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 59.820.789,00).

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 el concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, el titular inscrito es la sociedad **ARCINIEGAS ORDUZ Y CIA S.C.A.**, identificada con NIT No. **900.094.506-2**, quien adquirió el derecho de dominio sobre el bien inmueble mediante compraventa efectuada a la **CENTRAL DE INVERSIONES S.A.**, mediante Escritura Pública No. 2424 del 17 de noviembre de 2009 de la Notaría 62 de Bogotá, acto

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000012101

debidamente registrado en la anotación No. 002 del Folio de Matricula Inmobiliaria 157-107624, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

Dado que en el estudio de los títulos, se identificó la existencia de un gravamen consistente en Hipoteca sin límite de cuantía, constituida por la sociedad **ARCINIEGAS ORDUZ Y CIA S.C.A.**, a favor de CENTRAL DE INVERSIONES S.A., mediante la Escritura Pública No. 2424 del 17 de noviembre de 2009 de la Notaría 62 de Bogotá; registrada bajo la anotación No. 003 del folio de matrícula inmobiliaria No. 157-107624 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, la adquisición por enajenación voluntaria, está condicionada a que los destinatarios de la presente oferta, adelanten las acciones legales necesarias para levantar el gravamen señalado, salvaguardando los derechos de terceros, y en todo caso podrán dar aplicación de las condiciones de negociación, contempladas por el artículo 8 de la Ley 1882 de 2018, que estableció que *"(...) en caso de existir acuerdo de negociación entre la entidad Estatal y el titular inscrito en el folio de matrícula o al respectivo poseedor regular inscrito y previo al registro de la escritura pública correspondiente, la entidad estatal, con cargo al valor del proyecto, podrá descontar la suma total o proporcional que se adeuda por concepto de gravámenes, limitaciones, afectaciones, medidas cautelares, impuestos, servicios públicos y contribución de valorización y pagar directamente dicho valor al acreedor o mediante depósito judicial a órdenes del despacho respectivo, en caso de cursar procesos ejecutivos u ordinarios en los que se haya ordenado el respectivo gravamen, considerando para el efecto el área objeto de adquisición, o verificar que lo realizará directamente el titular".* De no ser posible, se continuará con el proceso de expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

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 a los números telefónicos 3148145329, 3228091463 o a los correos electrónicos correspondencia@consorcioruta40.com y eramos@consorcioruta40.com.



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000012101

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.

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000012101

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 acreedor 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, modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018, del cual se hará uso en el evento de requerirse, CONSTITUYÉNDOSE EN ENTREGA ANTICIPADA que se hace efectiva con la firma del presente acuerdo y la entrega material del predio.

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

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 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.

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000012101

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.

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |

UNIDAD FUNCIONAL:

3

PREDIO No. :

TCBG-3-251-1

NOMBRE PROPIETARIO:

ARCINIEGAS ORDUZ Y CIA S.C.A.

DIRECCION PREDIO:

EL REMANSO

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UN
No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES ANEXAS		
1	M1: Zona dura: carreteable de forma iregular en tierra con vaciado parcial en concreto de 0,05 m de espesor.	89,61	m2
2	M2: Cerramiento, con una base en ladrillo de 0,50 m de altura y sobre esta tubo metalico con malla eslabonada de 2,00 m de altura con angulo metálico en la parte superior	3,93	m
No.	DESCRIPCION CULTIVOS Y ESPECIES		
1	Pasto natural	156,06	m2

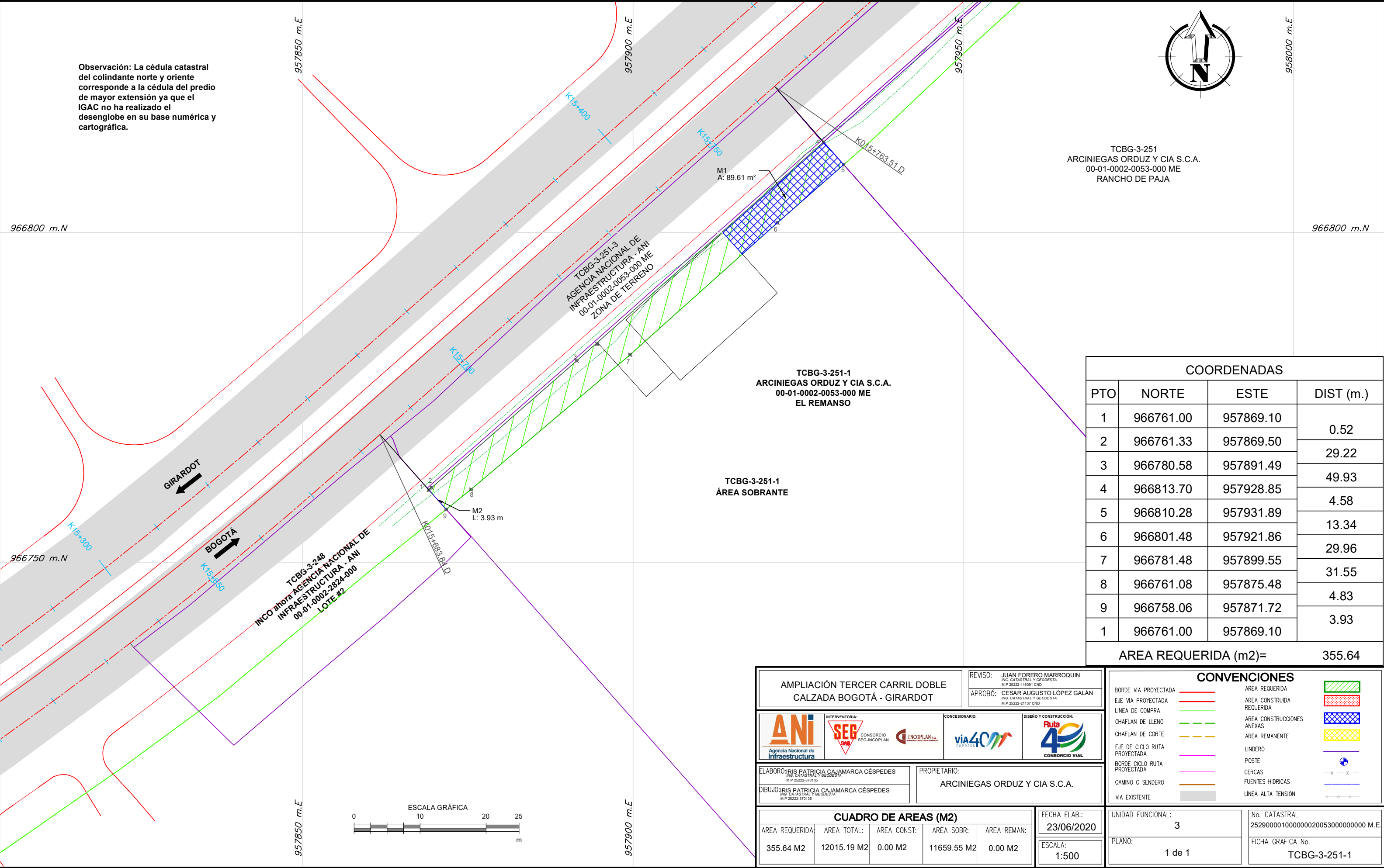
Ing. Iris Patricia Cajamarca C

M.P 25222-370135 CND

REPRESENTANTE DEL CONCESIONARIO

[illegible]

[illegible]



Observación: La cédula catastral del colindante norte y oriente corresponde a la cédula del predio de mayor extensión ya que el IGAC no ha realizado el desenglobe en su base numérica y cartográfica.

TCBG-3-251
ARCINIEGAS ORDUZ Y CIA S.C.A.
00-01-0002-0053-000 ME
RANCHO DE PAJA

TCBG-3-251-1
ARCINIEGAS ORDUZ Y CIA S.C.A.
00-01-0002-0053-000 ME
EL REMANSO

TCBG-3-251-1
ÁREA SOBRANTE

COORDENADAS			
PTO	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	966761.00	957869.10	0.52
2	966761.33	957869.50	
3	966780.58	957891.49	
4	966813.70	957928.85	49.93
5	966810.28	957931.89	4.58
6	966801.48	957921.86	13.34
7	966781.48	957899.55	29.96
8	966761.08	957875.48	31.55
9	966758.06	957871.72	4.83
1	966761.00	957869.10	3.93
AREA REQUERIDA (m2)=			355.64

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE
CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

REVISO: JUAN FORERO MARROQUIN
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-116091 CND

APROBÓ: CESAR AUGUSTO LÓPEZ GALÁN
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-21137 CND

INTERVENTORIA:
CONSORCIO
SEG-INCOPLAN

CONCESIONARIO:
VIA 400
EXPRESS

DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN:
Ruta 4
CONSORCIO VIAL

ELABORÓ: IRIS PATRICIA CAJAMARCA CÉSPEDES
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-370135

PROPIETARIO:
ARCINIEGAS ORDUZ Y CIA S.C.A.

DIBUJÓ: IRIS PATRICIA CAJAMARCA CÉSPEDES
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-370135

CUADRO DE AREAS (M2)

AREA REQUERIDA: 355.64 M2

AREA TOTAL: 12015.19 M2

AREA CONST: 0.00 M2

AREA SOBR: 11659.55 M2

AREA REMAN: 0.00 M2

FECHA ELAB.: 23/06/2020

ESCALA: 1:500

UNIDAD FUNCIONAL: 3

PLANO: 1 de 1

No. CATASTRAL: 252900001000000020053000000000 M.E.

FICHA GRAFICA No. TCBG-3-251-1

CONVENCIONES

BORDE VIA PROYECTADA

EJE VIA PROYECTADA

LINEA DE COMPRA

CHAFLAN DE LLENO

CHAFLAN DE CORTE

EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA

BORDE CICLO RUTA PROYECTADA

CAMINO O SENDERO

VIA EXISTENTE

AREA REQUERIDA

AREA CONSTRUIDA REQUERIDA

AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS

AREA REMANENTE

LINDERO

POSTE

CERCAS

FUENTES HIDRICAS

LINEA ALTA TENSION

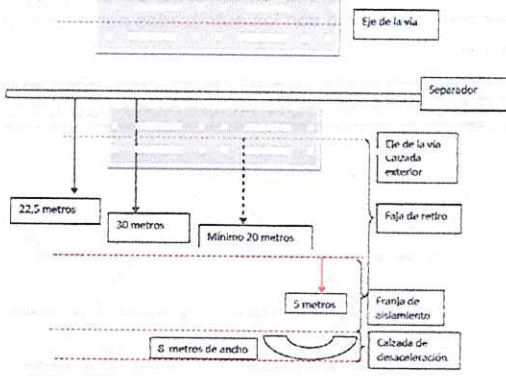
0 10 20 25 m

ESCALA GRÁFICA

	FORMATO EXPEDICION CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANISTICO	Código: FO-DI-0XX
	PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO	Versión: 1
		Página: 1 de 4
Elaboró: Profesional Universitario MECI-CALIDAD	Revisó: Secretario de Planeación Profesional Universitario	Aprobó: Comité MECI – CALIDAD - Alcalde

FECHA: 19 DE JUNIO DE 2018

RADICACION: 0111

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO	
Propietario: PROMOTORA DE VACACIONES PROSOCIAL Número Catastral: 00-01-0002-0053-000 Número Matrícula Inmobiliaria: 157- 86055 Área del predio: 52.344 m² Clasificación del Suelo: SUB-URBANO No. 03 Localización: VEREDA LA PUERTA Dirección: EL REMANSO LTS 43 44 110 111 Datos del solicitante: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI Numero de recibo: 08-2018006237	
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	
AFECTIONS HIDRICAS Ronda Hídrica:	Solicitar concepto de la Corporación Autónoma Regional Cundinamarca –CAR, para dar categoría al cuerpo de agua identificado como Quebrada Seca que se evidencian en la cartografía oficial del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Decreto 1449 de 1977 consagra en su artículo 3 literal b, que los propietarios de predios, tienen la obligación de mantener cobertura boscosa en Áreas Forestales Protectoras, dentro de las cuales define como tal una faja no inferior a 30 metros de ancha, paralela a las líneas de mareas máximas, a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no, y alrededor de los lagos o depósitos de agua.
AFECTIONS VIALES Plan Vial:	VIA PANAMERICANA 1. Faja de retiro forzoso desde borde de vía (Ley 1228 de 2008): 2. Arteriales o de primer orden: Las vías que conforman el sistema Nacional de Carreteras o red vía Nacional. 60 metros. 3. Franja de aislamiento (Decreto 4066 de 2008). 05 metros. 4. Calzada de desaceleración de ingreso al predio (Decreto 4066 de 2008). 08 metros. DOBLE CALZADA  NOTA: SE DEBE PARAMENTAR MINIMO 33 MTS A PARTIR DEL EJE DE LA CALZADA EXTERNA DE LA VIA PANAMERICANA
AREAS DE RESERVA O ZONA DE PROTECCIÓN:	Artículo 174. P.O.T. DEFINICIÓN. La zona de conservación hidrológica y protección de nacimientos se refiere al área determinada para la realización de un manejo sostenible de los cuerpos hídricos. (Ríos, quebradas, lagunas, pantanos, humedales, etc.) Comprende el cauce natural, la ronda hidráulica de los cuerpos de agua y las áreas de protección respectivas. Artículo 175. P.O.T. CAUCE NATURAL. El cauce natural es el área de uso público ocupada por una corriente natural al alcanzar niveles máximos por corrientes ordinarias. El cauce debe mantenerse en su estado natural; en caso de riesgo o amenaza podrán ser canalizados y rectificadas algunos tramos, contando con la respectiva autorización de las autoridades ambientales competentes, sin alterar en mayor medida su equilibrio ecológico y cualidades paisajísticas. Bajo ninguna circunstancia los cauces de agua naturales podrán ser rellenados.

Handwritten mark

	FORMATO EXPEDICION CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANISTICO		Código: FO-DI-0XX
	PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO		Versión: 1
			Página: 2 de 4
Elaboró: Profesional Universitario MECI-CALIDAD		Revisó: Secretario de Planeación Profesional Universitario	Aprobó: Comité MECI – CALIDAD - Alcalde

FECHA: 19 DE JUNIO DE 2018

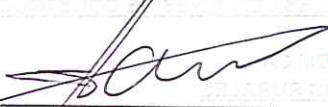
RADICACION: 0111

	Artículo 176. RONDA HIDRAULICA. La ronda hidráulica de los cuerpos de agua es la franja de terreno no edificable, de uso público, constituida por franjas paralelas a las líneas de borde del cauce permanente, con un ancho suficiente que garantice la amortiguación de crecientes, la recarga hídrica, la preservación ambiental y el equilibrio ecológico. A) Se establece como ronda un ancho no inferior de treinta (30) metros paralelos al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de ríos y quebradas en zonas urbanas no desarrolladas. B) Se establece como ronda un ancho no inferior de quince (15) metros paralelos al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de quebradas en zonas urbanas desarrolladas. C) Se establece como ronda un ancho no inferior de diez (10) metros paralelos al nivel máximo de aguas a cada lado de las escorrentías naturales de los terrenos en zonas urbanas no desarrolladas. Artículo 178. DEMARCACIÓN DE LAS RONDAS Y ÁREAS DE PROTECCIÓN. La demarcación en los planos oficiales de las rondas y áreas de protección de los cuerpos de agua en el municipio estará a cargo de la Oficina de Planeación Municipal, con base en los estudios técnicos que deben contar con el visto bueno de la autoridad ambiental competente. Artículo 179. USOS. En las zonas de protección de los recursos hídricos se permiten los siguientes usos: • Forestal, siempre y cuando no se empleen especies vegetales que afecten el recurso hídrico. • Recreación pasiva, eliminando impactos ecológicos negativos y reduciendo al mínimo el uso de zonas duras u otro tratamiento que afecte la permeabilidad de los suelos y las cadenas ecológicas.
PATRIMONIO DE INTERES CULTURAL	NINGUNA
OTRAS AFECTACIONES	NINGUNA
OBSERVACIONES	
• 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)	
	

	FORMATO EXPEDICION CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANISTICO		Código: FO-DI-0XX
	PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO		Versión: 1
			Página: 4 de 4
Elaboró: Profesional Universitario MECI-CALIDAD		Revisó: Secretario de Planeación Profesional Universitario	Aprobó: Comité MECI – CALIDAD – Alcalde

FECHA: 19 DE JUNIO DE 2018

RADICACION: 0111

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.			
ÍNDICE DE OCUPACIÓN: El índice máximo de ocupación será del 20% del área del predio, y el restante 80% es el área a reforestar con especies nativas.			
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN: El índice máximo de construcción será del 30% del área del lote.			
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.			
 Arg. FABIO H. SABOGAL RUIZ PROFESIONAL UNIVERSITARIO		 ARQ. TANIA B. GUALTEROS GIL DIRECCION DE INFORMACION Y PLANIFICACION TERRITORIAL DIRECTORA	

	FORMATO EXPEDICION CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANISTICO	Código: FO-DI-0XX
	PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO	Versión: 1
		Página: 3 de 4
Elaboró: Profesional Universitario MECI-CALIDAD	Revisó: Secretario de Planeación Profesional Universitario	Aprobó: Comité MECI – CALIDAD – Alcalde

FECHA: 19 DE JUNIO DE 2018

RADICACION: 0111

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).

6. ZONA DE PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA CAMPESTRE

Se ubican en los sectores rurales, parte de Cucharal, parte de Novillero, la Isla, El Placer, Espinalito, para el desarrollo de actividades de turismo, ecoturismo y recreación activa o pasiva. (ver plano No. 12)

AREA MÍNIMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA:

El área mínima de fraccionamiento será de una (1) hectárea

USO PRINCIPAL:

Residencial, recreacional, desarrollado a partir de agrupaciones o conjuntos de baja densidad.

USO COMPATIBLE:

Residencial campestre, recreativo del grupo 1, institucional tipo 1,

USO CONDICIONADO:

Agropecuaria tradicional, comercio tipo 1.

USO PROHIBIDO:

Agricultura mecanizada, minería en general, usos industriales, comercio tipo 2 y tipo 3, institucionales tipo 2 y 3.

INDICE DE OCUPACIÓN:

Será máximo del 20% del área del predio.

8. CORREDORES VIALES DE SERVICIOS RURALES

Esta actividad se encuentra aledaña a las vías de primer orden y puede ser objeto a desarrollos diferentes al uso principal. Se refiere específicamente a la franja paralela a la vía Panamericana, en el tramo comprendido por la proyección de la vía variante y el Plan de 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. (ver plano No. 12)

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.



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-3-251-1

CLASE DE INMUEBLE:	SUBURBANO - LOTE DE TERRENO
DIRECCIÓN:	EL REMANSO
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., SEPTIEMBRE 11 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

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

2

- 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. 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:** El Remanso.
- 1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K015+683.84 D y abscisa final K015+763.51 D.
- 1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Lote.
- 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 Y ZONA PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCIONES DE VIVIENDA CAMPESTRE. No obstante, a lo anterior la franja objeto de avalúo se encuentra ubicado en una zona de las cual su uso CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES.
- 1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

Cedula. Catastral actual	25-290-00-01-00-00-0002-0053-0-00-00-0000 M.E.
Área de terreno	5 Ha 2344,0 m² de la totalidad del predio
Área de construcción	3997,0 m² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2020	\$ 5.104.338.000

Fuente: Consulta catastral IGAC.

- 1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 27 de julio de 2020.
- 1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 11 de septiembre de 2020.

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Ficha Predial del PREDIO TCBG-3-251-1.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-3-251-1.
- Certificado Catastral.



PREDIO TCBG-3-251-1

- Títulos de Adquisición.

DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Consulta Catastral del predio.
- Estudio de títulos de PREDIO TCBG-3-251-1.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS: ARCINIEGAS ORDUZ Y CIA S.C.A. NIT 900.094.506-2

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Escritura Pública 2424 del 17 de noviembre de 2009 de la Notaría 62 de Bogotá.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 157-107624.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: Se destaca que según folio de matrícula inmobiliaria No. 157-107624, sobre el predio objeto de avalúo recaen gravámenes o limitaciones de dominio:

- Anotación 003: Hipoteca Abierta Sin Límite de Cuantía en favor de la CENTRAL DE INVERSIONES S.A., constituida mediante Escritura Pública 2424 del 17 de noviembre de 2009 de la Notaría 62 de Bogotá.

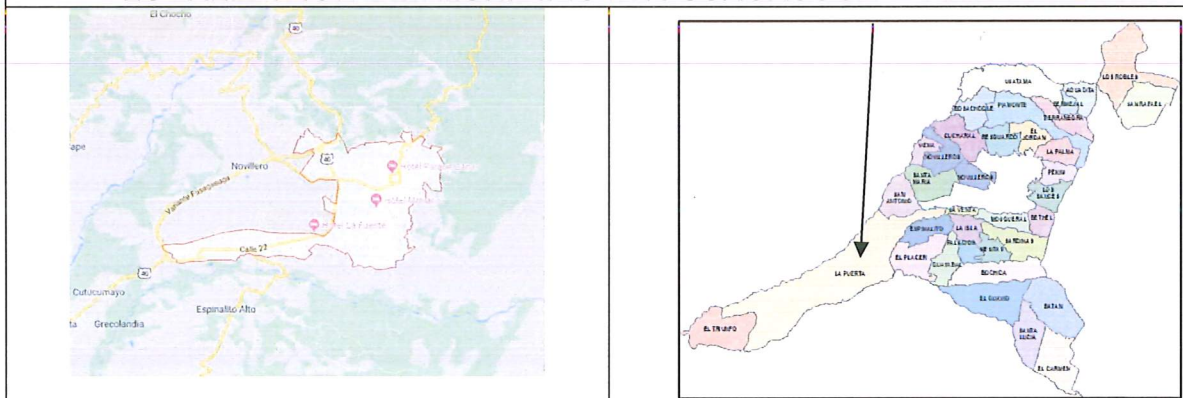
NOTA: El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: La vereda 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 este con las veredas San Antonio, Espinalito, El Placer y el casco urbano de Fusagasugá; al sur con la vereda San Roque del municipio de Arbeláez; al occidente con la vereda El Triunfo.¹

5

LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ – CUNDINAMARCA



Fuente: Google Maps, Consulta: 07 de septiembre de 2020,
<https://www.google.com/maps/place/FUSAGASUGÁ+CUNDINAMARCA>

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



PREDIO TCBG-3-251-1

- 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente el sector depende principalmente del comercio localizado a lo largo de las vías principales, al igual que el desarrollo del sector turístico, condominios campestres y usos comerciales.
- 4.3. TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía plana (0 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 20 °C. ²
- 4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MWXb, cuenta con un valor potencial de 30, y las siguientes características ³:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MWXb	Cálido seco	Depósitos coluvio aluviales mezclados	Typic Ustorthents, Typic Calciustolls	Muy Superficiales a Superficiales, Excesivamente drenados y Fertilidad Muy baja a baja.	Muy baja a baja

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

6

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

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 Y ZONA PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCIONES DE

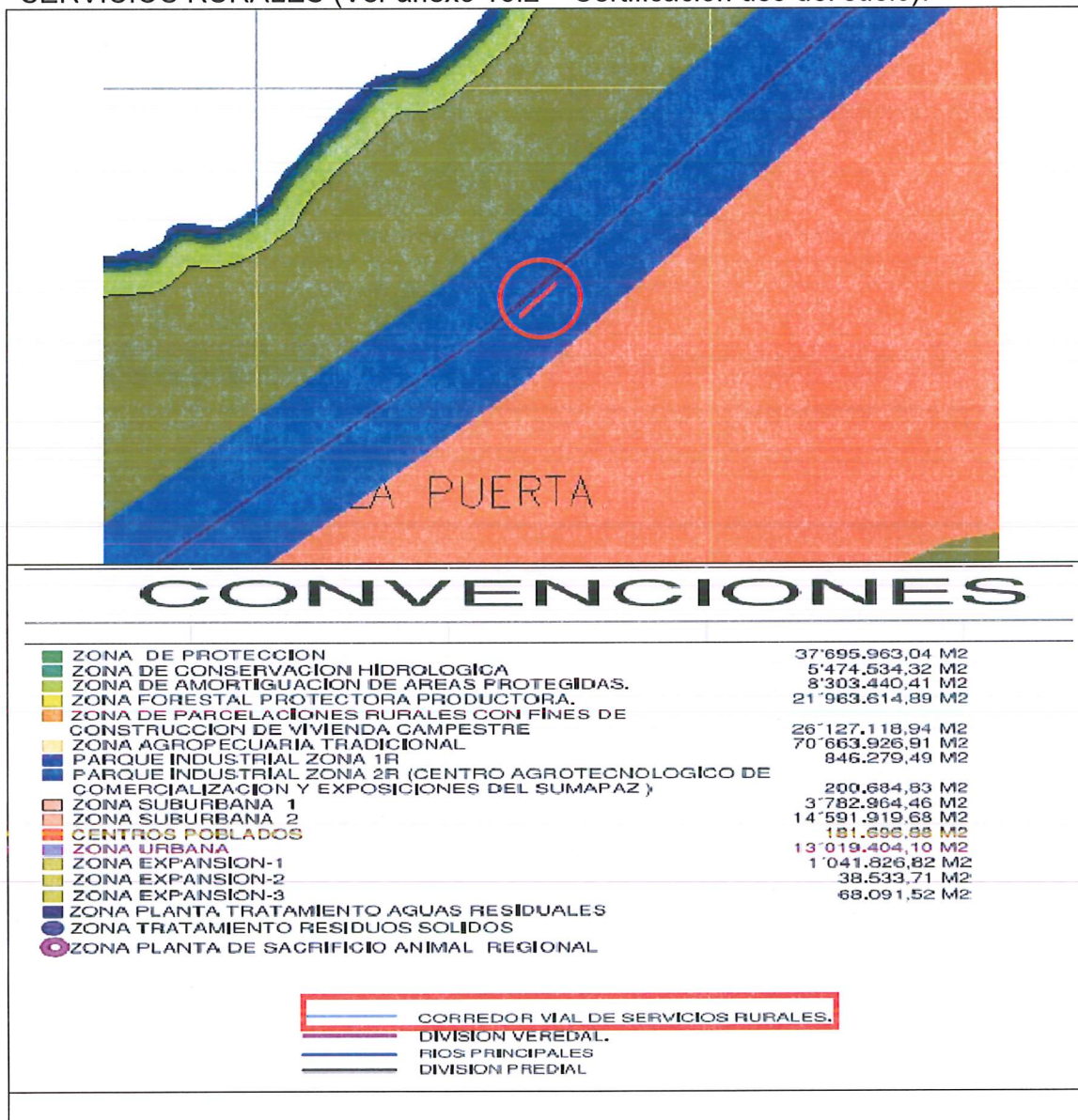
² Ibid.

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.



PREDIO TCBG-3-251-1

VIVIENDA CAMPESTRE. No obstante a lo anterior la franja 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

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



6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN: Se trata de un predio ubicado a 7.21 kms aproximadamente del perímetro urbano del municipio de Fusagasugá Cundinamarca, en una zona suburbana.



Fuente: Google Earth, Consulta: 07 de septiembre de 2020

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	12015,19 m ²
ÁREA REQUERIDA:	355,64 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	11659,55 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	355,64 m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-3-251-1.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	79.67 m	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (Mj 1-4)
SUR	79.69 m	ARCINIEGAS ORDUZ Y CIA S.C.A. (Mj 5-9)
ORIENTE	4.58 m	ARCINIEGAS ORDUZ Y CIA S.C.A (Mj 4-5)
OCCIDENTE	3.93 m	INCO ahora AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (Mj 9-1)

Fuente: Ficha predial TCBG-3-251-1.



PREDIO TCBG-3-251-1

- 6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por una vía Boquerón-Fusagasugá la cual comunica al municipio de Fusagasugá con Boquerón, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con una calzada en dos sentidos.
- 6.5. UNIDADES FISIOGRAFICAS:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:
- Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1):** Área: 355.64 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido seco, con pendiente plana, su uso actual es Lote, cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a Corredor Vial de Servicios Rurales.
- 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 presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexo:

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Zona dura: carreteable de forma irregular en tierra con vaciado parcial en concreto de 0,05 m de espesor.	89.61	m ²	5	Bueno a Regular	100
M2: Cerramiento, con una base en ladrillo de 0,50 m de altura y sobre esta tubo metálico con malla eslabonada de 2,00 m de altura con ángulo metálico en la parte superior	3.93	m	10	Bueno	70

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

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD
Pastos Naturales	156.06	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.

MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.

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

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.

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

Ya que no se trata de una edificación nueva, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y la depreciación por estado de conservación, para eso se utilizaron las ecuaciones consignadas en la 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.

10

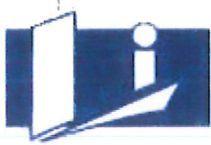
8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

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



PREDIO TCBG-3-251-1

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

Unidad fisiográfica 1

Método de Comparación o de Mercado: Para determinar el valor de metro cuadrado de terreno se realizó la investigación de mercado de inmuebles similares al del objeto del avalúo, se 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
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	3107611100	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 ESTÁNDAR					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.

11

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 FISIAGRÁFICA	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.

12

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 Bogotá – Girardot de la



PREDIO TCBG-3-251-1

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 PROTECCIÓN

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.

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

12. CÁLCULOS VALOR ANEXOS

12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 195.

13

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	5	100	5,00%	2,5	10,51%	\$119.838,94	\$12.597,83	\$107.241,11	\$ 107.200
M2	10	70	14,29%	2	10,48%	\$312.104,42	\$32.724,10	\$279.380,32	\$ 279.400

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
Pastos Naturales	156.06	m ²	\$ 245

Fuente: Ficha predial TCBG-3-251-1.



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 avalúo no presenta servidumbres en el área requerida.
- El predio objeto de avaluo no presenta zonas de protección en el área 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 evaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.



15. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m2	355,64	\$ 138.000	\$ 49.078.320
TOTAL TERRENO				\$ 49.078.320
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m2	89,61	\$ 107.200	\$ 9.606.192
M2	m	3,93	\$ 279.400	\$ 1.098.042
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 10.704.234
CULTIVOS ESPECIES				
Pastos Naturales	m2	156,06	\$245	\$ 38.235
TOTAL CULTIVOS ESPECIES				\$ 38.235
TOTAL AVALUO				\$ 59.820.789

TOTAL AVALÚO: CINCUENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 59.820.789,00).

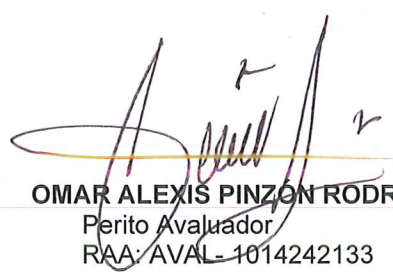
Bogotá, D.C., 11 de septiembre de 2020.

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-3-251-1

16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1



M2



16

CULTIVOS ESPECIES

COBERTURA



COBERTURA





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO TCBG-3-251-1

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 4
Elaboró: Profesional Universitario MECI-CALIDAD	Revisó: Secretaría de Planeación Profesional Universitaria	Aprobó: Comité MECI - CALIDAD - Alcalde

FECHA: 18 DE JUNIO DE 2018

RADICACION: 0111

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO	
Propietario: PROMOTORA DE VACACIONES PROSOCIAL Número Catastral: 00-01-0002-0053-000 Número Matrícula Inmobiliaria: 157-86055 Área del predio: 52.344 m ² Clasificación del Suelo: SUB-URBANO No. 03 Localización: VEREDA LA PUERTA Dirección: EL REMANSO LTS 43 44 110 111 Datos del solicitante: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI Número de recibo: 08-2018006237	
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	
Georreferenciado: 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	
AFECCIONES HIDRICAS Ronda Hídrica:	Solicitar concepto de la Corporación Autónoma Regional Cundinamarca -CAR, para dar categoría al cuerpo de agua identificado como Quebrada Seca que se evidencian en la cartografía oficial del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Decreto 1449 de 1977 consagra en su artículo 3 literal b, que los propietarios de predios, tienen la obligación de mantener cobertura boscosa en Áreas Forestales Protectores, dentro de las cuales define como tal una faja no inferior a 30 metros de ancho, paralela a las líneas de máximas, a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no, y alrededor de los lagos o depósitos de agua.
AFECCIONES VIALES Plan Vial:	VIA PANAMERICANA 1. Faja de retiro forzoso desde borde de vía (Ley 1228 de 2008). 2. Arteriales o de primer orden: Las vías que conforman el sistema Nacional de Carreteras o red vial Nacional, 50 metros. 3. Franja de aislamiento (Decreto 4065 de 2008), 55 metros. 4. Calzada de desaceleración de ingreso al predio (Decreto 4065 de 2008), 08 metros. NOTA: SE DEBE PARAMENTAR MINIMO 31 METROS A PARTIR DEL SUELO DE LA CALZADA EXTERNA DE LA VIA PANAMERICANA
AREAS DE RESERVA O ZONA DE PROTECCION:	Artículo 174. P.O.T. DEFINICIÓN. La zona de conservación hidrológica y protección de nacimientos se refiere al área determinada para la realización de un manejo sostenible de los cuerpos hídricos. (Ríos, quebradas, lagunas, pantanos, humedales, etc.) Comprende el cauce natural, la ronda hídrica de los cuerpos de agua y las áreas de protección respectivas. Artículo 175. P.O.T. CAUCE NATURAL. El cauce natural es el área de uso público acusada por una corriente natural al alcanzar niveles máximos por corrientes ordinarias. El cauce debe mantenerse en su estado natural; en caso de riesgo o amenaza podrán ser canalizados y rectificados algunos tramos, contando con la respectiva autorización de las autoridades ambientales competentes, sin alterar en mayor medida su equilibrio ecológico y cualidades paisajísticas. Bajo ninguna circunstancia los cauces de agua naturales podrán ser rellenados.

17



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO TCBG-3-251-1

	FORMATO EXPEDICION CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANISTICO	Código: FO-DI-0XX
	PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO	Versión: 1
		Página: 2 de 4
Elaboró: Profesional Universitario MECI-CALIDAD	Revisó: Secretario de Planeación Profesional Universitario	Aprobó: Comité MECI - CALIDAD - Alcaldía

FECHA: 19 DE JUNIO DE 2018

RADICACION: 0111

	Artículo 178. RONDA HIDRAULICA. La ronda hidráulica de los cuerpos de agua es la franja de terreno no edificable, de uso público, constituida por franjas paralelas a las líneas de borde del cauce permanente, con un ancho suficiente que garantice la amortiguación de crecientes, la recarga hídrica, la preservación ambiental y el equilibrio ecológico. A) Se establece como ronda un ancho no inferior de treinta (30) metros paralelos al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de ríos y quebradas en zonas urbanas no desarrolladas. B) Se establece como ronda un ancho no inferior de quince (15) metros paralelos al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de quebradas en zonas urbanas desarrolladas. C) Se establece como ronda un ancho no inferior de diez (10) metros paralelos al nivel máximo de aguas a cada lado de las escorrentías naturales de los terrenos en zonas urbanas no desarrolladas. Artículo 178. DEMARCACIÓN DE LAS RONDAS Y ÁREAS DE PROTECCIÓN. La demarcación en los planos oficiales de las rondas y áreas de protección de los cuerpos de agua en el municipio estará a cargo de la Oficina de Planeación Municipal, con base en los estudios técnicos que deben contar con el visto bueno de la autoridad ambiental competente. Artículo 179. USOS. En las zonas de protección de los recursos hídricos se permiten los siguientes usos: • Forestal, siempre y cuando no se empleen especies vegetales que afecten el recurso hídrico. • Recreación pasiva, eliminando impactos ecológicos negativos y reduciendo al mínimo el uso de zonas duras u otro tratamiento que afecte la permeabilidad de los suelos y las cadenas ecológicas.
PATRIMONIO DE INTERES CULTURAL	NINGUNA
OTRAS AFECTACIONES	NINGUNA
OBSERVACIONES	
• Dar cumplimiento a la Normas Sismo Resistente Colombiana (NSR-2010) Ley 400 del 97 Según su categoría • Anexar Facilidad de servicio públicos, con planos de esquemas, anexo 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 puedan 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)	

18



	FORMATO EXPEDICION CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANISTICO		Código: FO-DI-0XX
	PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO		Versión: 1
			Página: 3 de 4
Elaboró: Profesional Universitario MECI-CALIDAD	Revisó: Secretario de Planeación Profesional Universitario	Aprobó: Comité MECI - CALIDAD - Alcalde	

FECHA: 19 DE JUNIO DE 2018

RADICACION: 0111

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

ARTÍCULO 315 – 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 89 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).

6. ZONA DE PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA CAMPESTRE

Se ubican en los sectores rurales, parte de Cucharal, parte de Novillero, la Isla, El Placer, Espinalito, para el desarrollo de actividades de turismo, ecoturismo y recreación activa o pasiva. (ver plano No. 12)

AREA MINIMA DE ACTUACION URBANISTICA:

El área mínima de fraccionamiento será de una (1) hectárea

USO PRINCIPAL:

Residencial, recreacional, desarrollado a partir de agrupaciones o conjuntos de baja densidad.

USO COMPATIBLE:

Residencial campestre, recreativo del grupo 1, institucional tipo 1.

USO CONDICIONADO:

Agropecuaria tradicional, comercio tipo 1.

USO PROHIBIDO:

Agricultura mecanizada, minería en general, usos industriales, comercio tipo 2 y tipo 3, institucionales tipo 2 y 3.

INDICE DE OCUPACION:

Será máximo del 20% del área del predio.

8. CORREDORES VIALES DE SERVICIOS RURALES

Esta actividad se encuentra adyacente a las vías de primer orden y puede ser objeto a desarrollos diferentes al uso principal. Se refiere específicamente a la franja paralela a la vía Panamericana, en el tramo comprendido por la proyección de la vía variante y el Plan de Chiriquá 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 parques y aislamiento ambiental de 15 metros. (ver plano No. 12)

USO PRINCIPAL:

Servicios de ruta: Paraderos, restaurantes y estacionamientos, centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías y dulcerías.

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.

19



PREDIO TCBG-3-251-1

	FORMATO EXPEDICION CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANISTICO		Código: FO-DI-0XX
	PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO		Versión: 1
			Página: 4 de 4
Elaboró: Profesional Universitario MECI-CALIDAD	Revisó: Secretario de Planeación Profesional Universitario	Aprobó: Comité MECI – CALIDAD – Alcalde	

FECHA: 19 DE JUNIO DE 2016

RADICACION: 0111

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			
ÍNDICE DE OCUPACIÓN: El índice máximo de ocupación será del 20% del área del predio, y el restante 80% es el área a reforestar con especies nativas.			
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN: El índice máximo de construcción será del 30% del área del lote.			
VIVIENDA INTERÉS SOCIAL (Decreto 075 del 23 de Enero de 2003)			
APLICA	SI	NO	X
OBSERVACIONES			
Presenta actividades. Para solicitar proceso de urbanización, según regulados 1000 metros cuadrados para zona tipo vivienda de la solicitud. Trámite por perfil ambiental del proyecto urbanístico, posteriormente tramite por servicios de urbanización, registra por los registros de servicios públicos, catastro, y notaría municipal. Se debe completar notando la disponibilidad inmediata, estado de las obras de urbanización, tiempo que tardara en completarse las obras y condiciones ambientales que se deben de cumplir de acuerdo con las normas, en proceso de tramitación en zonas de alta actividad de riesgo potencial e histórico y permitan la viabilidad de futuro desarrollo.			
 M. PARDON SABORIDO, ILIJ PRESIDENTE, VICEPRESIDENTE		 M. TANIA B. QUAL DIRECTORA DE INGENIERIA Y PLANEACION URBANISTICA MUNICIPAL	

20



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO TCBG-3-251-1

16.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA									
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU									
3-251									
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: Zona dura: carreteado de forma irregular en tierra con vaciado parcial en concreto de 0,05 m de espesor.	Replanteo	m2	\$ 2.659.00	89.61	\$ 238.272.99	\$ 10,738,767.63	\$ 119,838.94	m2
		Excavación manual general	m3	\$ 14.377.00	8.97	\$ 128.961.69			
		Placa en concreto 3000 PSI 10cm malla elec.	m2	\$ 105.295.00	89.61	\$ 9.435.484.95			
		Recebo comun	m3	\$ 10.200.00	17.94	\$ 182.988.00			
		Mano de obra	Hc	\$ 19.560.00	38.50	\$ 753.060.00			
		Total costo directo				\$ 10,738,767.63			
		Total Construcción	area		89.61	\$ 119,838.94			
M2	M2: Cerramiento, con una base en ladrillo de 0,50 m de altura y sobre esta tubo metálico con malla eslabonada de 2,00 m de altura con ángulo metálico en la parte superior	Replanteo	m2	\$ 2.659.00	0.78	\$ 2.074.02	\$ 1,226,570.38	\$ 312,104.42	m
		Excavación manual general	m3	\$ 14.377.00	0.08	\$ 1.150.16			
		Muro tipo confinamiento ladrillo prensado macizo	m2	\$ 102.118.00	1.97	\$ 201.172.46			
		Cerramiento en malla eslabonada	m2	\$ 114.519.00	7.86	\$ 900.119.34			
		Mano de obra	Hc	\$ 19.560.00	6.24	\$ 122.054.40			
		Total costo directo				\$ 1,226,570.38			
		Total Construcción	metros		3.93	\$ 312,104.42			

16.4. PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR
PASTOS NATURALES	156.06	M2	\$ 245	\$ 38,235



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	\$ 0	
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	\$ 0	

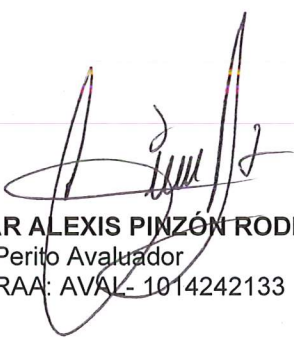
22

Bogotá, D.C., 11 de septiembre 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



ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° TCBG-3-251-1**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 11 de septiembre 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.

Actúo como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo
1	TCBG-3-251-1

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.

23



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



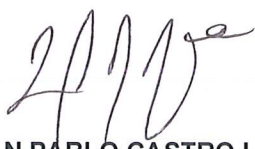
PREDIO TCBG-3-251-1

COMITÉ DE AVALÚOS



DIEGO MONROY RODRÍGUEZ

Representante Legal
Matrícula RNAP E-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

24