

PUBLICACIÓN DE AVISO

No. **101** DEL 04 NOV 2015

**EL COORDINADOR DEL GRUPO INTERNO DE TRABAJO DE ASESORÍA JURÍDICA
PARA GESTIÓN PREDIAL DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**

HACE SABER

Bogotá D.C.,

Señora
MERCEDES GALEZO NIETO
C.C. No. 37.926.785 de Barrancabermeja
Calle 17 Sur No. 33-51
Cel. 3212044957
Bogotá D.C.

ASUNTO: **PROYECTO CONCESIÓN VIAL "BOSA – GRANADA - GIRARDOT".**
NOTIFICACIÓN POR AVISO de la Resolución No. 1775 del 16 de octubre de 2015. Predio
CABG-S-U-112 A.

En razón a que el oficio de citación No. 2015-706-024651-1 del 19 de octubre de 2015, enviado por la Agencia Nacional de Infraestructura instándolo(s) a comparecer a notificarse de la Resolución No. 1775 del 16 de octubre de 2015, por medio de la cual se ordena iniciar los trámites de una expropiación judicial, fue enviado el 22 de octubre de 2015 a la dirección de notificación, tal como lo indica la constancia de entrega de la guía No. 210005752098 del servicio de correo certificado nacional Inter-rapidísimo y teniendo en cuenta que a la fecha no se ha podido surtir la notificación personal, se procede a efectuar la notificación por Aviso dando aplicabilidad al inciso 1º del artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, así:

AVISO

LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, expidió la Resolución No. 1775 del 16 de octubre de 2015, "Por medio de la cual se ordena iniciar los trámites judiciales de expropiación de una zona de

terreno requerida para la ejecución del **PROYECTO VIAL "BOSA – GRANADA – GIRARDOT"**, Trayecto: 1, **BOSA - SOACHA**, Jurisdicción del Municipio de Soacha, Departamento de Cundinamarca".

Contra la presente Resolución, procede por vía gubernativa y en el efecto devolutivo, el recurso de reposición, el cual deberá interponerse dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación personal o por aviso, ante el Vicepresidente Jurídico de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, previsto en el artículo 74 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 76 del mismo código y el artículo 21 de la Ley 9 de 1989.

Es de mencionar, que en la comunicación de citación No. 2015-706-024651-1 del 19 de octubre de 2015, se le(s) indicaron las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

De igual manera se le advierte que la notificación se considerará surtida **al finalizar el día siguiente al de la entrega de este aviso en el lugar de destino.**

Acompaño para su conocimiento copia íntegra de la Resolución de Expropiación No. 1775 del 16 de octubre de 2015.

Atentamente,

JAIFER BLANCO ORTEGA
Gerente Jurídico Predial

Anexo: Resolución de Expropiación No. 1775 del 16 de octubre de 2015 expedida por la ANI.
Proyectó: Paola Medina - Gerencia Jurídico Predial.
Borrador: 20157060023215
GADF-F-012

El presente aviso se fija para los fines correspondientes en la cartelera de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** ubicada en la Calle 26 No. 59-51 Torre 4 Piso 2 y/o Calle 24 A No. 59-42 Torre 4 del Centro Empresarial Sarmiento Angulo en la ciudad de Bogotá D.C. y en la página WEB de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, el cual permanecerá fijado por el término de cinco (5) días, con el fin de notificar a la señora **MERCEDES GALEZO NIETO** identificada con c.c. No. 37.926.785 de Barrancabermeja, el contenido de la Resolución de Expropiación No. 1775 del 16 de octubre de 2015 "*Por medio de la cual se ordena iniciar los trámites judiciales de expropiación de una zona de terreno requerida para la ejecución del **PROYECTO VIAL "BOSA – GRANADA – GIRARDOT"**, Trayecto: 1, **BOSA - SOACHA**, Jurisdicción del Municipio de Soacha, Departamento de Cundinamarca*", surtiendo previamente el trámite de notificación personal mediante el oficio No. 2015-706-024651-1 del 19 de octubre de 2015, enviado por correo certificado con guía No. 210005752098 del 22 de octubre de 2015 del servicio de correo certificado nacional Inter Rapidísimo y notificación por aviso mediante oficio No. 2015-706-025617-1 del 29 de octubre de 2015, enviado por correo certificado con guía No. 931956229 del 30 de octubre de 2015 del servicio de correo certificado nacional Servientrega, sin que se haya(n) presentado a notificarse.

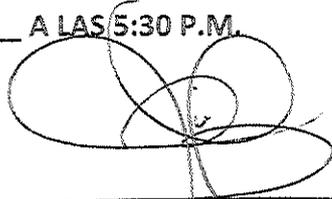
La presente notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

Con el presente aviso se publica la Resolución de Expropiación No. 1775 del 16 de octubre de 2015, contenida en cinco (5) folios.

FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DE LA AGENCIA NACIONAL DE

INFRAESTRUCTURA Y EN LA PÁGINA WEB EL 05 NOV 2015 A LAS 7:30 A.M.

DESFIJADO EL 11 NOV 2015 A LAS 5:30 P.M.



JAIFER BLANCO ORTEGA

Coordinador Grupo Interno de Trabajo
de Asesoría Jurídica para Gestión Predial

Proyectó: Paola Medina – Gerencia Jurídico Predial



Por medio de la cual se ordena iniciar los trámites judiciales de expropiación de una zona de terreno requerida para la ejecución del PROYECTO VIAL "BOSA - GRANADA - GIRARDOT", Trayecto: 1, BOSA - SOACHA, Jurisdicción del Municipio de Soacha, Departamento de Cundinamarca.

Página 2 de 10

quedando autorizada la expropiación administrativa o judicial de los bienes e inmuebles urbanos y rurales que se requieran para tal fin, de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política.

Que el artículo 20 de la mencionada ley, dispone que la adquisición predial es responsabilidad del Estado, y para ello la entidad pública responsable del proyecto podrá adelantar la expropiación administrativa con fundamento en el motivo definido en el artículo anterior, siguiendo para tal efecto los procedimientos previstos en las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997, o la expropiación judicial con fundamento en el mismo motivo, de conformidad con lo previsto en las leyes 9ª de 1989, 388 de 1997, y 1564 de 2012. En todos los casos de expropiación, incluyendo los procesos de adquisición predial en curso, deben aplicarse las reglas especiales previstas en dicha ley.

Que de conformidad con el Artículo 1 del Decreto 4165 del 3 de noviembre del 2011, el INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES - INCO, cambió su Naturaleza Jurídica de Establecimiento Público a Agencia Nacional Estatal de Naturaleza Especial del sector descentralizado de la Rama Ejecutiva del Orden Nacional, con patrimonio propio y autonomía administrativa, financiera y técnica el cual se denominó AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA adscrita al Ministerio de Transporte.

Que el objeto del antes INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES -INCO, se modificó como consecuencia del cambio de la Naturaleza, por lo tanto, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA tendrá por objeto según el artículo 3 del Decreto 4165 del 3 de Noviembre del 2011, *"Planear, Coordinar, Estructurar, Contratar, Ejecutar, Administrar y Evaluar proyectos de concesiones y otras formas de Asociación Pública Privada - APP, para el diseño, construcción, mantenimiento, operación, administración y/o explotación de la infraestructura pública de transporte en todos sus modos y de los servicios conexos o relacionados y el desarrollo de proyectos de asociación público privada para otro tipo de infraestructura pública cuando así lo determine expresamente el Gobierno Nacional respecto de Infraestructura semejantes a las enunciadas en este artículo, dentro del respeto a las normas que regulan la distribución de funciones, competencia y su asignación"*

Que con base en lo previsto en el artículo 59 de la Ley 388 de 1997, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA que atiende en el territorio nacional la ejecución de las obras viales por el sistema de concesión en aras de mejorar la infraestructura del país, recibió la competencia para decretar la expropiación de inmuebles con miras al cumplimiento de los fines previstos por el artículo 62 de la Ley 388 de 1997.

Que la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, en coordinación con la CONCESIÓN AUTOPISTA BOGOTÁ -GIRARDOT S.A., en virtud del Contrato de Concesión GG-040-04 de Julio 01 de 2004 se encuentra adelantando el proyecto vial Bosa-Granada-Girardot, como parte de la modernización de la red Vial nacional, contemplada en la Ley 812 de 2003 - Plan Nacional de Desarrollo, Capítulo II, Literal E, Sección Transporte.

Que de conformidad con lo señalado en el artículo 2 de la Resolución 399 de 17 de Abril de 2013 se delegó en el Vicepresidente Jurídico de la Agencia Nacional de Infraestructura la facultad específica de suscribir los actos administrativos mediante los cuales se ordena el trámite de expropiación, así como aquellos en los cuales se resuelvan los recursos de reposición.

Que cuando por motivo de utilidad pública o interés social resultaren en conflictos derechos de los particulares, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

Que la obligación de la realización de la gestión predial del proyecto es del Concesionario en virtud del esquema de riesgo predial del Contrato de Concesión GG-040-2004 establecido en la Cláusula Segunda del Otrosí No. 17 de 2008 que señala: *"EL CONCESIONARIO será el responsable de la adquisición de los predios requeridos para la ejecución de todas las obras comprendidas en el desarrollo del contrato, y en desarrollo de dicha responsabilidad y en adición y complementación a las obligaciones que ya le han sido atribuidas a través de la cláusula 37 del contrato de concesión GG-040-2004 (...)"*.



Firma: *Horteluisa Comederos*

Fecha: 16 OCT 2015

Por medio de la cual se ordena iniciar los trámites judiciales de expropiación de una zona de terreno requerida para la ejecución del **PROYECTO VIAL "BOSA – GRANADA – GIRARDOT"**, Trayecto: 1, **BOSA - SOACHA**, Jurisdicción del Municipio de Soacha, Departamento de Cundinamarca.

Página 3 de 10

Que de otra parte, respecto de la obligación del Concesionario en la expropiación judicial, el numeral 2.7. de la Cláusula Segunda del Otrosí No. 17 de 2008 del Contrato de Concesión GG-040-2004, establece: *"El CONCESIONARIO será responsable de la preparación de los documentos relacionados con el trámite de expropiación judicial o administrativa para suscripción por parte del INCO ..."*. (Negrilla fuera de texto original).

Que así mismo, el inciso final del numeral 2.6. de la Cláusula Segunda del Otrosí No. 17 de 2008 del Contrato de Concesión señala: *"Será responsabilidad del CONCESIONARIO velar por el cumplimiento cabal de los términos y condiciones establecidos por el ordenamiento jurídico para el agotamiento de la etapa de enajenación voluntaria, ante la eventual necesidad de acudir a la vía de la expropiación para la culminación de procedimiento de adquisición predial"*. (Negrilla fuera de texto original).

Que el Concesionario está obligado dentro de la ejecución de la gestión predial del proyecto, a mantener indemne a la Agencia Nacional de Infraestructura, sobre cualquier reclamación que se allegara sobre esta Entidad por un tercero, lo anterior en virtud de lo establecido en el Parágrafo Segundo del Otrosí No. 17 de 2008 del Contrato de Concesión GG-040-2004, que cita: *"El concesionario mantendrá indemne al INCO por las reclamaciones judiciales o acciones de terceros relacionadas con la gestión predial que asume, en especial en lo que tiene que ver con el estudio de títulos, valoración de terrenos y construcciones, pago de los predios y correcto manejo de los recursos que se destinen para el efecto. Esta indemnidad incluye las reclamaciones o demandas que se interpongan contra el INCO durante el periodo de la concesión por hechos u omisiones que de manera directa tengan que ver con la gestión predial del CONCESIONARIO"*. (Negrilla fuera de texto original).

Que de acuerdo con lo anterior, mediante la comunicación con radicado ANI No. 2015-409-056470-2 del 8 de septiembre de 2015, emitida por el Consorcio Interventoría Concesiones "CIC - 2012", firma interventora del Contrato de Concesión GG-040 de 2004, en cumplimiento de sus funciones de control y vigilancia, manifiesta que *"(...) se subsanaron todas las observaciones por lo cual el expediente es enviado para dar inicio al correspondiente agotamiento de la Vía Gubernativa e iniciar el proceso de expropiación (...)"*, remitiendo así la carpeta predial y dando aprobación a las etapas previas a la expedición de la presente resolución, que a continuación se enuncian:

Que para la ejecución del proyecto vial **"CARRETERA BOSA – GRANADA – GIRARDOT"**, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA requiere la adquisición de una zona de terreno, identificada de la siguiente manera: LOCAL No. 130 que forma parte del CENTRO COMERCIAL SOACHA, ubicado en la CALLE 14 No. 4-19 del Municipio de SOACHA, en el Departamento de CUNDINAMARCA, con la ficha predial No. **CABG-S-U-112A** elaborada por la Concesión Autopista Bogotá –Girardot S.A., el 12 de noviembre de 2009, para el Trayecto: 1 **BOSA - SOACHA**, en la que se determina que el área requerida de terreno es de **CINCO PUNTO CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (5.55 M²)**, la cual cuenta con las siguientes construcciones: **CONSTRUCCIONES: C1:** Construcción de 1 piso con estructura en concreto, muros en bloque pañetados y pintados con vinilo y esmalte, pisos en tableta de gres, cubierta en placa de concreto aligerada e impermeabilizada y teja shingle, vigas canal. **DISTRIBUCIÓN:** 1 Local comercial, Bodega – Mezzanine. Servicio de baño en zonas comunales.

Que el área de terreno se encuentra comprendida dentro de la abscisa inicial K4+414.41 y abscisa final K4+417.09 del mencionado trayecto 1, identificada con la cédula catastral No. **01-01-0108-0032-901** y folio de matrícula inmobiliaria No. **051-47964** antes **50S-40067735** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, de propiedad de **MERCEDES GALEZO NIETO**, identificada con cédula de ciudadanía No. **37.926.785** de Barrancabermeja, que de acuerdo con la referida ficha predial **CABG-S-U-112A** se encuentra comprendida dentro de la siguiente alinderación así: **POR EL NORTE:** En longitud de tres punto cero siete metros (3.07 mts) con predio de **MARÍA CECILIA CHÁVEZ DE TRIBILCOCK** 01-01-0108-0018-901; **POR EL ORIENTE:** En longitud de uno punto noventa y cinco metros (1.95 mts) con la con predio de **MARÍA ANTONIA VARGAS SANTANDER Y OTRO** 01-01-0108-0020-901; **POR EL SUR:** En longitud de tres punto cero seis metros (3.06 mts) con predio de **JOSÉ FLORO CASAS DAZA** 01-01-0108-0031-901; **POR EL OCCIDENTE:** En longitud de uno punto noventa y cinco metros (1.95 mts) con **ZONAS COMUNES**.

El presente documento es idéntico al original que se encuentra en el archivo de la Agencia Nacional de Infraestructura.



Firma: *[Firma manuscrita]*

Fecha: *[Firma manuscrita]*

Por medio de la cual se ordena iniciar los trámites judiciales de expropiación de una zona de terreno requerida para la ejecución del **PROYECTO VIAL "BOSA - GRANADA - GIRARDOT"**, Trayecto: 1, BOSA - SOACHA, Jurisdicción del Municipio de Soacha, Departamento de Cundinamarca.

Que en adelante para los efectos de esta resolución el bien descrito se denominará como el **INMUEBLE**.

Que el propietario del **INMUEBLE** es la señora **MERCEDES GALEZO NIETO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 37.926.785 de Barrancabermeja, en calidad de titular inscrito, quien adquirió el predio a título de compraventa efectuada a la sociedad **INVERCONSTRUCCIONES LTDA**, mediante la escritura pública No. 4574 del 9 de diciembre de 1991 otorgada en la Notaría 36 del círculo de Bogotá, registrada en la anotación No. 2 del folio de matrícula inmobiliaria No. **051-47964** antes **50S-40067735** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha.

Que el **INMUEBLE** está identificado con la cédula catastral No. **01-01-0108-0032-901** y folio de matrícula inmobiliaria No. **051-47964** antes **50S-40067735** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, y sus linderos generales se encuentran establecidos en la escritura pública No. 4574 del 9 de diciembre de 1991 otorgada en la Notaría 36 del círculo de Bogotá, registrada en la anotación No. 2 del citado folio de matrícula inmobiliaria.

Que la **CONCESIÓN AUTOPISTA BOGOTÁ GIRARDOT S. A.**, una vez identificado plenamente el **INMUEBLE** y su requerimiento para el desarrollo del mencionado proyecto vial, solicitó y obtuvo de la entidad encargada de realizar el avalúo técnico administrativo o avalúo corporativo, esto es la **INMOBILIARIA BUSTAMANTE VÁSQUEZ**, el avalúo correspondiente el 22 de enero de 2010 para el predio identificado con ficha predial **CABG-S-U-112A**, por valor de **CATORCE MILLONES DOSCIENTOS NUEVE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$14.209.432.00)**.

Que de acuerdo con lo estipulado en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, y el artículo 27 del Decreto 2150 de 1995, dicho avalúo está discriminado así:

Avalúo elaborado el 22 de enero de 2010, por la **INMOBILIARIA BUSTAMANTE VÁSQUEZ**.

DESCRIPCIÓN	ÁREA AFECTADA m ²	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
C1: Construcción de 1 piso con estructura en concreto, muros en bloque pañetados y pintados con vinilo y esmalte, pisos en tableta de gres, cubierta en placa de concreto aligerada e impermeabilizada y teja shingle, vigas canal. DISTRIBUCION: Local comercial, bodega - mezzanine. Servicio de baño en zonas comunes.	5.55 M2	\$ 2.560.258	\$ 14.209.432
VALOR TOTAL DEL AVALÚO			\$14.209.432.00

Que la **CONCESIÓN AUTOPISTA BOGOTÁ GIRARDOT S. A.**, con base en el avalúo comercial **CABG-S-U-112A**, formuló a la propietaria la señora **MERCEDES GALEZO NIETO**, oferta formal de compra N° **CABG-P No. 0039 del 30 de diciembre de 2010**, la cual fue notificada personalmente el 21 de enero de 2011.

Que la oferta formal de compra N° **CABG-P No. 0039 del 30 de diciembre de 2010**, se inscribió en la anotación No. 3 en el folio de matrícula inmobiliaria No. **051-47964** antes **50S-40067735** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, mediante oficio **CABG No. 0150 del 30 de diciembre de 2010** radicado el 30 de diciembre de 2010 con No. 2011-8219.

Que la señora **MERCEDES GALEZO NIETO** propietaria del **INMUEBLE**, radicó en la Concesión Autopista **Bogotá Girardot S.A.** comunicación con radicado **GR-0423 del 11 de febrero de 2011**, en la cual manifestó lo siguiente:

Firma: *Mercedes Galezo Nieto*
 Fecha: 18 OCT 2015



Por medio de la cual se ordena iniciar los trámites judiciales de expropiación de una zona de terreno requerida para la ejecución del PROYECTO VIAL "BOSA - GRANADA - GIRARDOT", Trayecto: 1, BOSA - SOACHA, Jurisdicción del Municipio de Soacha, Departamento de Cundinamarca.

"(...) me dirijo a Ustedes con el fin de dar contestación al oficio CABG No. 0039, en el cual Ustedes realizan ofrecimiento sobre la adquisición del predio mencionado en la referencia el cual es de mi propiedad. Mi respuesta se basa en las siguientes razones:

1. El parágrafo 2 del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, establece que para la adquisición de un predio se deben tener en cuenta factores como destinación económica de los inmuebles, localización, características y usos del inmueble, viabilidad y transportes entre otros.
Es importante mencionar que este inmueble se encuentra ubicado cerca a la avenida principal de Soacha (...).
2. (...) el predio de la referencia es un local comercial, el cual me está generando un ingreso mensual (...) razón que afectaría mi economía con el ofrecimiento que ustedes realizan, porque solo están teniendo en cuenta su avalúo más no lo que este produce.
3. Así mismo no estoy de acuerdo con la forma de pago de las escrituras, propuesta por ustedes, debido a que como primera medida no es un ofrecimiento de acuerdo a lo que realmente este representa para mí en cuanto a aspectos económicos (...).
Ustedes justifican su ofrecimiento en el precio del avalúo comercial, razón de la cual no me aparto, pero manifiesto mi inconformidad debido a que no están siendo valorados de manera integral todos los aspectos que deben ser tenidos en cuenta al momento de la compra de este bien, ya que si se analiza el factor **COMERCIAL DEL INMUEBLE**, es necesario pensar en un valor adicional, el cual no solo lo valoriza sino que debe pensarse que se generan unos ingresos que se están dejando de lado al momento de determinar el valor del bien.

(...)

Por las razones anteriormente expuestas someto a su consideración la posibilidad de subir el valor del ofrecimiento teniendo en cuenta los aspectos mencionados, y el más importante que es la **destinación del inmueble**, al cual es **COMERCIAL**.

Al local comercial, además de tener esta calidad, se le hicieron unas modificaciones o mejoras **NECESARIAS**, que según el Código Civil, son aquellas que se invierten en la cosa para su adecuada conservación o para que el inmueble se mantenga en estado idóneo (...) y esto implica un valor adicional (...) que debe estar incluido en el precio del inmueble al momento de su enajenación (...).

Es por estas razones que considero muy baja la oferta realizada ya que solo están tomando como base de liquidación el valor catastral lo cual no hace que recupere parte de la inversión hecha a este local y menos aún que pueda tomarse como precio justo por lo que recibo mensualmente como beneficio de las ventas.

(...)"

Teniendo en cuenta el oficio citado anteriormente, la **Concesión Autopista Bogotá Girardot S.A.**, se pronunció sobre las observaciones realizadas por la señora **MERCEDES GALEZO NIETO**, quien actúa en calidad de propietaria del inmueble, mediante oficio del 24 de febrero de 2011, con radicado interno CABG-GR-0552-11, en el cual manifestó lo siguiente:

(...)

- 1.- Se trata de un local comercial sometido a **Propiedad Horizontal** tal y como puede verificarse en todo el cuerpo del informe de avalúo (Localización, uso predominante, estratificación, observaciones generales, entre otros) y es la base de partida para realizar las respectivas investigaciones de mercado y los principales factores a tener en cuenta para la valoración del mismo (Ubicación, vías de acceso, transporte, destinación económica, normatividad, usos, servicios públicos, estado de conservación, vetustez, calidad de los acabados, usos, entre otros).

El presente documento es una copia del original que se encuentra en el archivo de la Agencia Nacional de Defensa Jurídica.

Func. *Por Ar. Piero Comaradas*

16 OCT 2015

Soacha:

Por medio de la cual se ordena iniciar los trámites judiciales de expropiación de una zona de terreno requerida para la ejecución del PROYECTO VIAL "BOSA - GRANADA - GIRARDOT", Trayecto: 1, BOSA - SOACHA, Jurisdicción del Municipio de Soacha, Departamento de Cundinamarca.

Sin embargo, se debe tener muy presente los factores que inciden además de los anteriores para dicha valoración en razón a que al tratarse de un local comercial dentro de un centro comercial, sus premisas principales son:

- Ubicación interna dentro del centro comercial.
- Edad del Centro Comercial (Fecha verificable en el reglamento de Propiedad horizontal).
- Diseño funcional.
- Prestigio del centro comercial.
- Tamaño y número de locales
- Distribución interna de los locales comerciales.
- Áreas de influencia y población beneficiada.
- Estrato económico del sector.
- Promoción y publicidad.
- Servicios comunales (áreas de parqueo, administración, plazoletas, zonas de comidas, hiper almacenes, multiplex o salas de cine, amplios espacios de circulación, baños comunales de servicio al público, entre otros).
- Seguridad del sector.

De lo anterior se puede extraer al caso que nos ocupa lo siguiente:

a. De conformidad con el Reglamento de propiedad horizontal el centro comercial tiene dieciocho (18) años de constituido.

b. Se debe tener en cuenta que no se le han realizado adecuaciones, mejoras o mantenimiento que beneficien su estado de conservación (Centro comercial).

c. Carece de una adecuada distribución interna, administración y servicios comunales.

d. No posee las características primordiales de los centros comerciales.

e. La mayoría de los locales comerciales internos se encuentran desocupados desde hace varios años.

2.- En relación a la cotización anexa del Centro comercial El Parque, no fue tomada en cuenta de conformidad con lo siguiente:

a.- Se trata de un centro comercial que no tiene más de cinco (5) años de construido.

b.- Cumple a cabalidad con los factores contemplados en el punto primero de este escrito.

c.- Se trata de un local comercial nuevo, doble altura, diferente en todos los aspectos al avaluado.

3.- (...)

En estudio realizado por el doctor Oscar Barrero Ochoa "inferencia estadística en la valoración de centros comerciales" en el año de 2009 basado en modelos econométricos, cuyos resultados aplicados a la base de \$6.000.000 se encontraron los siguientes resultados:

AÑO	CENTRO COMERCIAL	VALOR M2 INTEGRAL	ESTIMACION FUTURA
2009	Unicentro de Occidente	\$ 4.500.000	\$ 4.911.424
2009	Tunal	\$ 6.000.000	\$ 5.366.219
2009	Iserra 100	\$ 5.200.000	\$ 4.935.340
2009	Mazuren	\$ 2.500.000	\$ 3.020.232
2009	Bulevar Niza	\$ 6.000.000	\$ 6.449.362
2009	Milenio Plaza	\$ 6.000.000	\$ 6.449.362
2009	Metrópolis	\$ 3.500.000	\$ 3.168.494
2009	Hayuelos	\$ 4.300.000	\$ 5.657.495
2009	Centro Suba	\$ 3.800.000	\$ 3.602.269



El presente documento es copia del original que se encuentra en el archivo de la Oficina Nacional de Inmuebles.

Firma: *Oscar Barrero Ochoa*

Fecha: 16 OCT 2015

Por medio de la cual se ordena iniciar los trámites judiciales de expropiación de una zona de terreno requerida para la ejecución del PROYECTO VIAL "BOSA - GRANADA - GIRARDOT", Trayecto: 1, BOSA - SOACHA, Jurisdicción del Municipio de Soacha, Departamento de Cundinamarca.

Como puede observarse dicha investigación arroja los valores por metro cuadrado integral en venta inferior a \$6.000.000 de pesos en dichos centros comerciales totalmente ajustados a la realidad comercial para la fecha del 2009, motivo por el cual no se entiende como fue valorado el local #140 y mucho menos como se realizó una venta por dicho valor.

De lo anterior se debe tener en cuenta lo siguiente:

El informe valuatorio presentado por el ingeniero evaluador que cita en la sustentación, ¿realizó el informe valuatorio basado las técnicas y premisas contempladas en la Resolución #620 del 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi?

¿Dicho informe se encuentra debidamente sustentado y con fuentes comprobables bajo los parámetros y metodologías que la técnica indica?

¿El ingeniero evaluador se encuentra registrado ante la superintendencia de Industria y Comercio?

¿El ingeniero evaluador se encuentra afiliado alguna lonja de evaluadores debidamente acreditada?

De ser así, se está incurriendo en una grave falta, en razón a que su estimación comercial supera la realidad comercial (Especulación de precios).

4.- La metodología empleada para establecer el valor comercial del inmueble se basó en lo normado en la Resolución #620 del 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, especialmente así:

Método de Reposición a Nuevo: De conformidad con su vetustez, calidad de los acabados y estado de conservación del inmueble se utilizó dicha metodología para establecer el valor actual de la construcción (Local Comercial), teniendo de presente los costos totales de un proyecto especial (Centro Comercial) y depreciándolo mediante las tablas de Fitto y Corvini para encontrar el valor actual de la construcción.

Encuesta Directa A Profesionales Expertos. Se utilizó para establecer el valor del metro cuadrado de terreno, a los cuales se les entero del objeto del avalúo, normatividad urbanística aplicable al inmueble, aspectos negativos, positivos y limitantes legales, para que fueran tenidos en cuenta en dicha estimación.

Dicho valor encontrado y de conformidad con la ubicación del local comercial dentro del centro comercial (Interno o externo), se le dio un factor de comercialización del 10% y 20% sobre el valor del terreno, es decir el valor unitario del terreno se incrementó en dicho porcentaje de conformidad con su ubicación.

Método Comparativo De Mercado: Se realizaron investigaciones económicas de locales comerciales en venta o arrendamiento en el sector suroriente de Soacha. Una vez obtenido dicho mercado se procedió a realizar los cálculos estadísticos para determinar el valor integral por metro cuadrado.

Dicho mercado avalo los precios encontrados en el valor final del informe, en razón a que para obtener un mercado adecuado se recurrió a investigar locales comerciales dentro de centros comerciales con una antigüedad similar al avaluado como Centro comercial Unisur y alrededores.

Se debe ser muy claro en el por qué no se tuvo en cuenta para dicha investigación locales comerciales ubicados sobre la calle trece y demás.

En primer lugar, en razón a que la investigación se debe realizar para locales comerciales dentro de centros comerciales ya que estos se encuentran al igual que el avaluado sometido a propiedad horizontal y los locales comerciales sobre la calle trece no están sometidos a Propiedad horizontal.

En segundo lugar, en razón a que la investigación se debe realizar para locales comerciales con una antigüedad entre 15 y 20 años para que exista homogeneidad en dicha investigación, más aun, se descartaron los centros comerciales como mercurio y centro comercial El Parque en razón a que estos tienen una antigüedad que no supera los 5 años.

De igual manera y a modo de información de acuerdo con la actualización catastral realizada en el municipio de Soacha el avalúo catastral del local comercial para el año 2011 es de \$8.430.000.

La presente certificación se dio a conocer en el día 16 de octubre de 2013, a las 10:00 horas, en la sede de la Agencia Nacional de Investigación y Registro, en Bogotá, D.C.

Gerardo Jairo Carrasquilla J.

16 OCT 2013

Por medio de la cual se ordena iniciar los trámites judiciales de expropiación de una zona de terreno requerida para la ejecución del **PROYECTO VIAL "BOSA - GRANADA - GIRARDOT"**, Trayecto: 1, **BOSA - SOACHA**, Jurisdicción del Municipio de Soacha, Departamento de Cundinamarca.

Página 8 de 10

Es importante mencionar que el informe de avalúo se encuentra debidamente soportado bajo los parámetros que la técnica indica y el mismo se ratifica en todas sus partes.

En consideración a que no es interés de la Sociedad Concesionaria, dar inicio a procesos de expropiación por vía judicial, lo invitamos para que dentro de los términos legales se comuniqué con la oficina de Coordinación de Gestión Predial (...), a fin de que se dé trámite al proceso de enajenación voluntaria y así culminar el procedimiento de adquisición predial en el menor tiempo posible".

Que la señora **MERCEDES GALEZO NIETO**, radicó ante la Concesión Autopista Bogotá Girardot S.A., comunicación No. 0987 del 25 de marzo de 2011, en similar contenido a la presentada mediante radicado GR-0423 del 11 de febrero de 2011 y posteriormente mediante oficio con radicado GR-2384 del 26 de julio de 2011 ante el mismo Concesionario, manifestó su voluntad de aceptación al valor ofrecido en la oferta formal de compra.

Que en señal de su aceptación del valor descrito en el avalúo, la **CONCESIÓN AUTOPISTA BOGOTÁ GIRARDOT S.A.** actuando en virtud del otrosí No. 17 del 29 de abril de 2008 al contrato de concesión No. GG-040 de 2004, suscribió contrato de promesa de compraventa con la señora **MERCEDES GALEZO NIETO**, el 23 de enero de 2012, por el área de terreno requerida para la construcción de la doble calzada Bosa- Granada - Girardot, identificada con la ficha predial CABG-S-U-112A, elaborada por el Concesionario el 12 de noviembre de 2009.

Que a la firma de la promesa de compraventa suscrita el 23 de enero de 2012, se le canceló a la señora **MERCEDES GALEZO NIETO**, un valor equivalente al 80% del valor total del predio, es decir, **ONCE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS CON SEIS CENTAVOS (\$11.367.545.6)**, según OPE No. 3302 del 19 de enero de 2012 y comprobante de egreso No. 509114 de la Fiduciaria de Occidente S.A., quedando un saldo por cancelar del 20%, o sea la suma de **DOS MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS CON CUATRO CENTAVOS (\$2.841.886.4)**.

Que mediante radicado interno CABG-GR-1062-15 del 12 de junio de 2015, se realizó por parte del Concesionario requerimiento a la señora **MERCEDES GALEZO NIETO** para la firma de la escritura pública, el cual fue debidamente notificado sin que hasta la fecha la propietaria se hiciera parte dentro de la negociación.

Que por tal motivo ante la imposibilidad de culminar exitosamente la negociación voluntaria y una vez vencido el término de treinta (30) días hábiles, consagrado por el inciso 5° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, para llegar a un acuerdo formal para finiquitar la etapa de enajenación voluntaria, no se obtuvo respuesta favorable por parte de (los) titular(es) del **INMUEBLE**, por lo tanto se hace necesario acudir al procedimiento de expropiación previsto en los artículos 451 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, en concordancia con lo dispuesto en las Leyes 9 de 1989, 388 de 1997, 1682 de 2013 y 1742 de 2014.

Que fundamentados en los hechos y antecedentes anteriormente descritos por la sociedad **CONCESIÓN AUTOPISTA BOGOTÁ GIRARDOT S.A.** en desarrollo del proceso de gestión predial delegada de acuerdo con el Contrato de Concesión GG-040 de 2004 y su otrosí No. 17 de 2008; y ante la imposibilidad por parte de los vendedores al no poder suscribir la escritura pública transfiriendo el predio a favor de la Agencia Nacional de Infraestructura, y vencido el término consagrado por el inciso 5° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, para llegar a un acuerdo formal y finiquitar la etapa de enajenación voluntaria de parte de los vendedores, se procederá a adelantar las actuaciones procesales pertinentes para la expropiación del inmueble al titular(es) del derecho de dominio, con el propósito de obtener la tradición y/o entrega del predio a nombre de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**.

Que conforme lo prevé el artículo 58° de la Constitución Política, podrá haber expropiación judicial cuando existan motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador mediante sentencia e indemnización previa, circunstancia que se presenta en el caso objeto de estudio y que se encuentran previstas en el artículo 58 de la ley 388 de 1997.

El presente documento es fiel copia del original que reposa en el archivo de la Agencia Nacional de Infraestructura.

16 OCT 2015

Por medio de la cual se ordena iniciar los trámites judiciales de expropiación de una zona de terreno requerida para la ejecución del PROYECTO VIAL "BOSA - GRANADA - GIRARDOT", Trayecto: 1, BOSA - SOACHA, Jurisdicción del Municipio de Soacha, Departamento de Cundinamarca.

Que encontrándonos dentro del trámite de adquisición predial, el Legislador expidió la Ley 1742 el 26 de Diciembre de 2014, "Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte, agua potable y saneamiento básico, y los demás sectores que requieran expropiación en proyectos de inversión que adelante el estado y se dictan otras disposiciones", la cual modificó el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, introduciendo una reforma de fondo al procedimiento de adquisición predial, con la inclusión del inciso quinto, al establecer que: "(...) En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado de forma previa teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial. (...)" (Negrilla y subrayado fuera de texto original).

Que en todo caso, el numeral 7 del artículo 62 de la Ley 388 de 1997 establece:

"Artículo 62º.- Procedimiento para la expropiación. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento para la expropiación previsto en la Ley 9 de 1997 y en el Código de Procedimiento Civil: (...)
7. El proceso de expropiación terminará si el demandado se aviniere a la venta del inmueble por el precio fijado mediante avalúo actualizado según el índice de costos de la construcción de vivienda de ingresos medios que elabora el Departamento Nacional de Estadística y otorgare escritura pública de compraventa del mismo a favor del demandante. (...)"

Que en mérito de lo expuesto, el VICEPRESIDENTE JURÍDICO de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, conforme a la Resolución No. 399 del 17 de Abril de 2013 expedida por la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Ordenar por motivos de utilidad pública e interés social, la iniciación del trámite judicial de expropiación del siguiente INMUEBLE:

Una zona de terreno, identificada de la siguiente manera: LOCAL No. 130 que forma parte del CENTRO COMERCIAL SOACHA, ubicado en la CALLE 14 No. 4-19 del Municipio de SOACHA, en el Departamento de CUNDINAMARCA, con la ficha predial No. CABG-S-U-112A elaborada por la Concesión Autopista Bogotá -Girardot S.A., el 12 de noviembre de 2009, para el Trayecto: 1 BOSA - SOACHA, en la que se determina que el área requerida de terreno es de CINCO PUNTO CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (5.55 M²), la cual cuenta con las siguientes construcciones: CONSTRUCCIONES: C1: Construcción de 1 piso con estructura en concreto, muros en bloque pañetados y pintados con vinilo y esmalte, pisos en tableta de gres, cubierta en placa de concreto aligerada e impermeabilizada y teja shingle, vigas canal. DISTRIBUCIÓN: 1 Local comercial, Bodega - Mezzanine. Servicio de baño en zonas comunales.

Que el área de terreno se encuentra comprendida dentro de la abscisa inicial K4+414.41 y abscisa final K4+417.09 del mencionado trayecto 1, identificada con la cédula catastral No. 01-01-0108-0032-901 y folio de matrícula inmobiliaria No. 051-47964 antes 50S-40067735 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, de propiedad de MERCEDES GALEZO NIETO, identificada con cédula de ciudadanía No. 37.926.785 de Barrancabermeja, que de acuerdo con la referida ficha predial CABG-S-U-112A se encuentra comprendida dentro de la siguiente alinderación así: POR EL NORTE: En longitud de tres punto cero siete metros (3.07 mts) con predio de MARÍA CECILIA CHÁVEZ DE TRIBILOOCK 01-01-0108-0018-901; POR EL ORIENTE: En longitud de uno punto noventa y cinco metros (1.95 mts) con la con predio de MARÍA ANTONIA VARGAS SANTANDER Y OTRO 01-01-0108-0020-901; POR EL SUR: En longitud de tres punto cero seis metros (3.06 mts) con predio de JOSÉ FLORO CASAS DAZA 01-01-0108-0031-901; POR EL OCCIDENTE: En longitud de uno punto noventa y cinco metros (1.95 mts) con ZONAS COMUNES.

El presente documento es una copia en original que
figura en el archivo de la Agencia Nacional de
Infraestructura.

Soacha, Asoes Comudas

28 de Abril de 2015

Por medio de la cual se ordena iniciar los trámites judiciales de expropiación de una zona de terreno requerida para la ejecución del PROYECTO VIAL "BOSA - GRANADA - GIRARDOT", Trayecto: 1, BOSA - SOACHA, Jurisdicción del Municipio de Soacha, Departamento de Cundinamarca.

ARTÍCULO SEGUNDO: La presente resolución deberá notificarse personalmente o por aviso a la señora **MERCEDES GALEZO NIETO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 37.926.785 de Barrancabermeja, quien(es) figura(n) como titular(es) de derecho y acciones del **INMUEBLE** requerido, en la forma prevista en los artículos 67, 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

ARTÍCULO TERCERO: Contra la presente resolución procede en efecto devolutivo el recurso de reposición previsto en el artículo 74 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, el cual deberá interponerse dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación personal o por aviso, ante el Vicepresidente Jurídico de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, el artículo 21 de la Ley 9 de 1989 y el artículo 31 de la Ley 1682 de 2013.

ARTÍCULO CUARTO: La presente resolución será de aplicación inmediata y quedará en firme una vez sea notificada, de conformidad con lo señalado en el artículo 31 de la Ley 1682 de 2013.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, D.C., a los 16 OCT 2015

ALFREDO BOCANEGRA VARÓN
Vicepresidente Jurídico

Proyectó: Iván Rojas - Abogado CABG.
Revisó: Vanessa Betancourt - Coordinadora Predial - CABG.
Paola Medina - Gerencia Jurídico Predial - ANI.
Alejandro Tinjacá - Gerencia Predial - ANI.
Juan Manuel Aza - Asesor Jurídico - Vicepresidencia Jurídica - ANI.
Aprobó: Martha Lucía Camacho Sánchez - Gerente Jurídico Predial (A) - ANI.
Edgar Chacón Hartmann - Gerente Predial - ANI.



El presente documento es fiel copia del original que
Reposa en el archivo de la Agencia Nacional de
Infraestructura.

Firma:

Martha Lucía Camacho Sánchez

16 OCT 2015

Fecha: