



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202250000046851**

Bogotá D.C., **04 AGO 2022**

Señores:

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE  
ADELA GUASCA VIUDA DE CADENA (C.C. 20.936.993)**

Predio denominado LA ESPERANZA

Vereda Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Municipio de Soacha

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. 202250000031961 del 16 de junio de 2022. Predio TCBG-7-157.

Respetado señor:

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, se encuentra ejecutando el proyecto vial "*Ampliación Tercer Carril -Doble Calzada Bogotá - Girardot*", como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia, el cual fue declarado de Utilidad Pública e Interés Social.

En virtud de lo anterior, el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, el día 16 del mes de junio del año 2022 expidió la Oferta Formal de Compra No. 202250000031961 por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un predio denominado LA ESPERANZA, ubicado en el municipio de Soacha departamento de Cundinamarca, localizado en las abscisas: Inicial K007+484,81 - Final: K007+515,90 identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 051-7830 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha y Cedula Catastral No. 25-312-00-00-00-0009-0048-0-00-00-0000, cuyo titular del derecho real de dominio son:

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

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202250000046851**

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS de la señora ADELA GUASCA VIUDAD DE CADENA** identificada con cedula de ciudadanía No. 20.936.993.

Que de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 de la ley 1437 de 2011, se procede a publicar el presente Aviso ante la imposibilidad de poder notificar a todos los interesados, teniendo en cuenta que se envió la citación a la dirección del predio para la notificación personal de los interesados y la empresa de correos 4-72 certificó que mediante la **GUIA CU002286031CO** fue **ENTREGADA el día 22 de junio de 2022**. Así mismo, se publicó la citación en la cartelera del Consorcio Ruta 40 con fecha de fijación el día 22 de junio de 2022 y desfijado el día 29 de junio de 2022, sin que hasta la fecha se haya presentado los interesados, en consecuencia, se procede a publicar el presente aviso junto con la copia íntegra de la oferta formal de compra en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.

Contra la indicada oferta de compra no procede recurso alguno y se entenderá notificada al finalizar el quinto día de la publicación del presente aviso en el lugar de destino de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 y 75 de la ley 1437 de 2011, en concordancia con el artículo 13 de la ley 9 de 1989.

Atentamente,

**DIEGO  
 ARROYO  
 BAPTISTE**  
**DIEGO ARROYO BAPTISTE**

Firma digitalizada por DIEGO ARROYO BAPTISTE  
 DN: cn=SUPLLENTE DEL GERENTE GENERAL,  
 o=DIEGO ARROYO BAPTISTE, st=STREET-CR 13 97 76 P 3  
 of=301 EDIFICIO ASTAF, s=BOGOTÁ D.C.,  
 ou=CONVENIOS - I ANO - TOKEN VIRTUAL,  
 serial=JUN22E1137116,  
 o=D 13 6 1 4 1 23287 2 3-901000766,  
 ou=D 13 6 1 4 1 23287 2-90071802,  
 ou=D 13 6 1 4 1 23287 2 1-290, ou=VIA 40 EXPRESS  
 S.A.S. LEBOGOTÁ D.C. CR/DEGO,  
 e=DIEGOARROYO@VIA40EXPRESS.COM, cn=CO,  
 ou=DIEGO ARROYO BAPTISTE  
 Razón: Soy el autor de esta documento  
 Situación: la dirección de la firma es v4  
 Fecha: 2022.07.27 10:59:33-2702  
 Foxit PDF Reader Version: 11.0.1

Gerente General Suplente de la Concesión **VÍA 40 EXPRESS S.A.S**  
 Firma delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI**

Proyctó: 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](http://www.via40express.com)



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202250000031961**

Bogotá D.C., 16 JUN 2022

Señores:

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE  
ADELA GUASCA VIUDA DE CADENA (C.C. 20.936.993)**

Predio denominado LA ESPERANZA

Vereda Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Municipio de Soacha

Departamento de Cundinamarca

**REFERENCIA:** Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 4 del 18 de octubre de 2016 "Realización de los Estudios, Diseños, Construcción, Operación, Mantenimiento, Gestión Social, Predial y Ambiental de la ampliación tercer carril - doble calzada Bogotá - Girardot"

**ASUNTO:** Oficio por el cual se presenta la **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno y sus mejoras ubicados en las siguientes abscisas inicial: Km 007+484.81 - Abscisas Final: Km 007+515.90; localizado en el margen Izquierdo del proyecto AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT, unidad Funcional 7, a segregarse del Predio denominado LA ESPERANZA, Vereda Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de Soacha, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25312000000000090048000000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **051-7830** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha y Ficha Predial No. **TCBG-7-157**.

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,

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000031961**

en virtud del Contrato de Concesión bajo el esquema APP No. 4 el 18 de octubre de 2016, ejecutarán el proyecto vial "Ampliación Tercer Carril –Doble Calzada Bogotá – Girardot", como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.

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

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere por motivos de utilidad pública y de conformidad al artículo 58 de la ley 388 de 1997, un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. TCBG-7-157, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado LA ESPERANZA, Vereda Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de Soacha, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **2531200000000009004800000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **051-7830** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES COMA CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (693,49 M<sup>2</sup>)**, junto con sus construcciones, mejoras, cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el **02 de marzo de 2022**, por la suma de: **DOCE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$12.365.374,00)** Correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones, mejoras, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000031961**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	Ha	0,032343	\$ 330.000.000	\$ 10.673.190
TERRENO U.F.2	Ha	0,037006	\$ 41.136.000	\$ 1.522.279
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 12.195.469</b>
<b>CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				
Cobertura pasto natural	m2	693,49	\$ 245	\$ 169.905
<b>TOTAL CULTIVOS /YO ESPECIES</b>				<b>\$ 169.905</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 12.365.374</b>

Nos permitimos informarle que el Avalúo Comercial Corporativo mediante el cual se obtiene el valor de adquisición, se elaboró con fundamento en lo consagrado en el Decreto 422 de 2000, y en desarrollo de los métodos valuatorio previstos por la Resolución 620 de 2008, el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998, los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 del 26 de diciembre de 2014. El mismo, tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación del mismo, según lo dispuesto en el parágrafo 2º del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la ley 1882 de 2018, a partir de la notificación de la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual el(la)(los) propietario(a)(s) tendrá(n) un término de **quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad**, bien sea aceptándola o rechazándola, con ocasión de lo cual deberá manifestarlo al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse al número telefónico 3117461655 o a los correos electrónicos [etorres@consorcioruta40.com](mailto:etorres@consorcioruta40.com), [correspondencia@consorcioruta40.com](mailto:correspondencia@consorcioruta40.com) y [predial@consorcioruta40.com](mailto:predial@consorcioruta40.com).

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

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000031961**

Por otra parte, el Artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el Artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, que fue modificado por el Artículo 10° de la Ley 1882 de 2018, indica que será obligatorio iniciar el proceso de expropiación 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.

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 4° del artículo 15 de la ley 9ª de 1989.

Así mismo, 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.

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. 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

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000031961**

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.

Contra el presente comunicado no procede recurso alguno, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61 de la Ley 388 de 1997 en concordancia con el inciso primero del artículo 13 de la Ley 9 de 1989 y artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-7-157, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el **02 de marzo de 2022**, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,



**DIEGO ARROYO BAPTISTE**

Gerente General (suplente)

**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 de Uso de Suelo expedida por la Oficina de Planeación del municipio de Granada.

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

 Agencia Nacional de Infraestructura		<b>SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN</b>		<b>CÓDIGO</b>	GCSP-F-185
		<b>PROCESO</b>	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	<b>VERSIÓN</b>	001
		<b>FORMATO</b>	FICHA PREDIAL	<b>FECHA</b>	2/18/2015

<b>PROYECTO DE CONCESIÓN</b>	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	<b>UNIDAD FUNCIONAL</b>	7
<b>CONTRATO No.:</b>	APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016	<b>SECTOR O TRAMO</b>	GRANADA-EL MUÑA
<b>PREDIO No.</b>	TCBG-7-157	<b>MARGEN</b>	Izquierda
<b>ABSC. INICIAL</b>	K007+484.81	<b>LONGITUD EFECTIVA</b>	31.09
<b>ABSC. FINAL</b>	K007+515.90		

<b>NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO</b>	ADELA GUASCA VIUDA DE CADENA	<b>CEDULA</b>	20,936,993	<b>MATRICULA INMOBILIARIA</b>	051-7830
		<b>DIRECCION / EMAIL.</b>	3134287137	<b>CEDULA CATASTRAL</b>	2531200000000090048000000000
		<b>DIRECCION DEL PREDIO</b>	LA ESPERANZA		

<b>VEREDA/BARRIO:</b>	SABANETA	<b>CLASIFICACION DEL SUELO</b>	RURAL	<b>LINDEROS</b>	
<b>MUNICIPIO:</b>	GRANADA	<b>ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO</b>	LOTE	<b>NORTE</b>	23.68
<b>DPTO:</b>	CUNDINAMARCA	<b>TOPOGRAFIA</b>	Mixta	<b>SUR</b>	24.47
<b>Predio requerido para:</b>	TERCER CARRIL			<b>ORIENTE</b>	31.09
				<b>OCCIDENTE</b>	28.43

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES	DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
	Cobertura pasto natural	693.49		m2

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
			m2
			m2
	<b>TOTAL AREA CONSTRUIDA</b>	<b>0</b>	<b>m2</b>

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID

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

<b>FECHA DE ELABORACIÓN:</b>	17/12/2021
<b>Elaboró:</b>	JUAN CAMILO ESPINOSA BUENAVENTURA M.P. 091036-0504055 CND
<b>Revisó y Aprobó:</b>	Ing. ANDRÉS MAURICIO AGUIRRE CANO M.P. 25222-319866 CND

<b>AREA TOTAL TERRENO</b>	8000.00	m <sup>2</sup>
<b>AREA REQUERIDA</b>	693.49	m <sup>2</sup>
<b>AREA REMANENTE</b>	0.00	m <sup>2</sup>
<b>AREA SOBRANTE</b>	7306.51	m <sup>2</sup>
<b>AREA TOTAL REQUERIDA</b>	693.49	m <sup>2</sup>

**OBSERVACIONES:**

- \* El folio de matrícula inmobiliaria consignado en la ficha predial corresponde al migrado desde el círculo registral de Bogotá zona sur al círculo registral de Soacha pasando de 0505-529628 a 051-7830.
- \* La vereda es tomada del certificado del uso del suelo expedido por la secretaria de infraestructura y planeación de municipio de Granada.
- \* La dirección del predio es tomada del certificado catastral.
- \* El total de área requerida del predio cuenta con un área de 693,49 m<sup>2</sup> en pastos naturales.
- \* El área total del predio es tomado del certificado catastral (8000,00 m<sup>2</sup>) expedido por la agencia catastral de cundinamarca ya que en los títulos de propiedad del predio no indican un área, así como tampoco indica las distancias de los colindantes, por lo que se ajusto los linderos del predio con respecto a las cercas físicas y a los predios colindantes ya ajustados y verificados en campo.
- \* El número de contacto pertenece a Liliana Barrera nieta de la propietaria.
- \* La topografía presente en el terreno es MIXTA, con un 30% ondulada y un 70 % plana.
- \* No se incluyen las cercas laterales como construcciones anexas ya que son propiedad de los titulares colindantes, y seran incluidas en el inventario predial de dichos predios.
- \* Sobre el Area del requerimiento del predio no se identifico ninguna actividad economica.
- \* En campo se verifica que el predio cuenta con un cerramiento frontal en postes de concreto y alambre de púas, el cual por ejecución de la obra se repondrá en iguales o mejores condiciones, por lo cual no se incorpora en el inventario predial.
- \* Según el Art. 28 del EOT de Granada ( Acuerdo 030 del 2000) se establece las áreas periféricas a nacimientos, cauces de ríos, quebradas, lagunas y humedales de 30 m, por lo que del total del área requerida, 370.06 m2 corresponden a Zona de Protección.



AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT



<b>UNIDAD FUNCIONAL:</b>	7
<b>PREDIO No. :</b>	TCBG-7-157
<b>NOMBRE PROPIETARIO:</b>	ADELA GUASCA VIUDA DE CADENA
<b>DIRECCION PREDIO:</b>	LA ESPERANZA

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UN
	N/A		

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UN
	N/A		

No.	DESCRIPCION CULTIVOS Y ESPECIES	CANTIDAD	UN
1	Cobertura pasto natural	693.49	#VALUE!

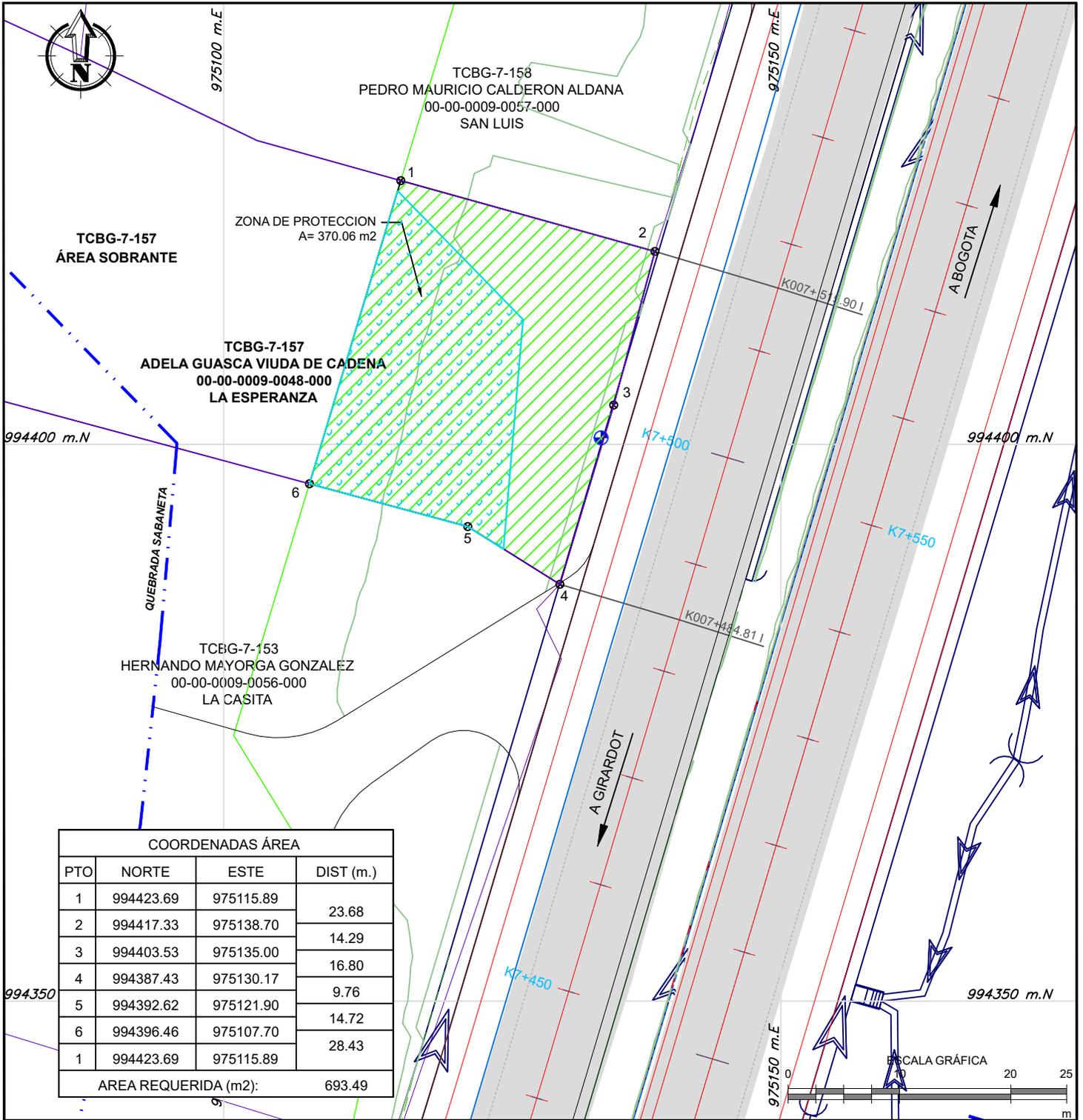
JUAN CAMILO ESPINOSA BUENAVENTURA  
M.P. 091036-0504055 CND  
REPRESENTANTE DEL CONCESIONARIO

**REGISTRO 1**

Código	tipo registro	numero orden	total registros	nombre	tipo documento	número documento	dirección	destino economico	area terreno	area construida	avaluo	vigencia
253120001000000090048000000000	1	1	4	JORGE ELIECER CADENA GUASCA	X	0	LA ESPERANZA	D	8000	26	20844110	01012021
253120001000000090048000000000	1	2	4	JOSE ANTONIO CADENA GUASCA	X	0	LA ESPERANZA	D	8000	26	20844110	01012021
253120001000000090048000000000	1	3	4	LEONOR CADENA NAVARRO	X	0	LA ESPERANZA	D	8000	26	20844110	01012021
253120001000000090048000000000	1	4	4	AMELIA CADENA GUASCA	X	0	LA ESPERANZA	D	8000	26	20844110	01012021

**REGISTRO 2**

Código	tipo registro	numero orden	total registro	matricul inmobiliaria	zona fisica 1	zona economica 1	area terreno 1	zona fisica 2	zona economica 2	area terreno 2	vigencia
253120001000000090048000000000	1	1	1	050S-529628	1	4	8000	0	0	0	01012021



COORDENADAS ÁREA			
PTO	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	994423.69	975115.89	23.68
2	994417.33	975138.70	
3	994403.53	975135.00	14.29
4	994387.43	975130.17	16.80
5	994392.62	975121.90	9.76
6	994396.46	975107.70	14.72
1	994423.69	975115.89	28.43
AREA REQUERIDA (m2):			693.49

**AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT**

REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN  
 ING. CATASTRAL Y GEODESTA  
 M.P. 25222-116091 CND  
 APROBÓ: ANDRÉS MAURICIO AGUIRRE CAÑO  
 ING. CATASTRAL Y GEODESTA  
 M.P. 25222-319866 CND

<p>Agencia Nacional de Infraestructura</p>	<p>INTERVENIORIA:</p> <p>CONSORCIO SEG-INCOPLAN</p>	<p>CONCESIONARIO:</p> <p>INCOPLAN S.A.</p>	<p>DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN:</p> <p>CONSORCIO VIAL</p>
--	---	--	---

ELABORÓ: JUAN CAMILO ESPINOSA BUENAVENTURA  
 ING. CATASTRAL Y GEODESTA  
 M.P. 091036-0504055 CND  
 DIBUJÓ: JUAN CAMILO ESPINOSA BUENAVENTURA  
 ING. CATASTRAL Y GEODESTA  
 M.P. 091036-0504055 CND

PROPIETARIO:  
**ADELA GUASCA VIUDA DE CADENA**

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

CUADRO DE AREAS (M2)				
AREA REQUERIDA	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:
693.49 M2	8000.00 M2	0.00 M2	7306.51 M2	0.00 M2

FECHA ELAB.:  
**17/12/2021**  
 ESCALA:  
**1:500**

UNIDAD FUNCIONAL:  
**7**  
 PLANO:  
**1 de 1**

No. CATASTRAL  
**253120000000009004800000000**  
 FICHA GRAFICA No.  
**TCBG-7-157**



DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA  
MUNICIPIO DE GRANADA  
SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA  
Y PLANEACIÓN



TIPO DOCUMENTO:	CERTIFICADO USO DE SUELOS	CÓDIGO SGC	
NOMBRE DOCUMENTO:	CERTIFICADO GRANADA - 2019	VERSIÓN	2017
		TRD	
		PAGINA	Página 1 de 2

LA SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA Y PLANEACIÓN  
DEL MUNICIPIO DE GRANADA CUNDINAMARCA

CERTIFICA

Que el predio identificado con Cédula Catastral **00-00-0009-0048-000**, Denominado **LA ESPERANZA**, se encuentra localizado en la Vereda **SABANETA**, zona rural del Municipio de Granada y según el Esquema de Ordenamiento Territorial vigente (**ACUERDO N°.030 DEL 2000 y ACUERDO N°.005 Del 2002**) en el municipio le corresponde el siguiente uso de suelo y normatividad permitida.

**SUELO AGROPECUARIO SEMI-MECANIZADO**

**ARTÍCULO 42.**

**2. Suelos de Uso Agropecuario Semi-mecanizado o Semi-intensivo.** Son aquellas áreas con suelos de mediana capacidad agrológica; caracterizadas por un relieve de plano a moderadamente ondulado, profundidad efectiva de superficial a moderadamente profunda, con sensibilidad a la erosión, pero que pueden permitir una mecanización controlada o un uso semi-intensivo y se identifican en el **Plano Número Ocho (8), de Usos del suelo rural**, el cual hace parte integral del presente Acuerdo.

**Del uso principal:** Agropecuario tradicional a semi-mecanizado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el **Quince por ciento (15%)** del predio para uso forestal protector-productor para promover la formación de la malla ambiental.

**De los usos compatibles:** Infraestructura para Distritos de Adecuación de tierras, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas o cuniculas y vivienda del propietario.

SERVIDOR PÚBLICO	ELABORADO	REVISADO	APROBADO
Nombres	Jelmy Johanna Hernandez	Ing. Elvia esperanza Tequia	Ing. Elvia esperanza Tequia
Cargo	Auxiliar Administrativo	Secretaria de Infraestructura y planeación	Secretaria de Infraestructura y planeación
Fecha	22-Enero-2019	22-Enero-2019	22-Enero-2019
Firma			

**"MEJORES OPORTUNIDADES PARA CRECER"**

Calle 11 N°. 14-28 Granada-Cundinamarca

Teléfono: 3223486112

[www.granada-cundinamarca.gov.co](http://www.granada-cundinamarca.gov.co)



DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA  
MUNICIPIO DE GRANADA  
SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA  
Y PLANEACIÓN



TIPO DOCUMENTO:	CERTIFICADO USO DE SUELOS	CODIGO SGC	
		VERSIÓN	2017
NOMBRE DOCUMENTO:	CERTIFICADO GRANADA - 2019	TRD	
		PAGINA	Página 2 de 3

**De los usos condicionados:** Cultivos de flores, granjas porcinas, recreación general, construcción de vías de comunicación, infraestructura de servicios y parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre, siempre y cuando no resulten predios menores a los autorizados por el Municipio para tal fin exploración y explotación petrolífera.

**De los usos prohibidos:** Usos urbanos y suburbanos, industriales, loteo con fines de construcción de viviendas y extracción de materiales para la construcción.

**\*La presente certificación no presta merito como prueba para establecer actos constitutivos de posesión material, siendo competencia exclusiva de la justicia ordinaria decidir en materia.\***

La presente se expide, a solicitud del interesado, a los Veintidós (22) días del mes de Enero del año Dos Mil Diecinueve (2019). Para los fines pertinentes.

  
**ING. ELVIA ESPERANZA TEQUIA**  
Secretaria de Infraestructura y Planeación

SERVIDOR PÚBLICO	ELABORADO	REVISADO	APROBADO
Nombres	Jeimmy Johanna Hernandez	Ing. Elvia esperanza Tequia	Ing. Elvia esperanza Tequia
Cargo	Auxiliar Administrativo	Secretaria de Infraestructura y planeación	Secretaria de Infraestructura y planeación
Fecha	22-Enero-2019	22-Enero-2019	22-Enero-2019
Firma			

**"MEJORES OPORTUNIDADES PARA CRECER"**  
Calle 11 N°.14-28 Granada-Cundinamarca  
Teléfono: 3223486112  
[www.granada-cundinamarca.gov.co](http://www.granada-cundinamarca.gov.co)



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



## AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-7-157

<b>CLASE DE INMUEBLE:</b>	<b>RURAL- LOTE DE TERRENO</b>
<b>DIRECCIÓN:</b>	<b>LA ESPERANZA</b>
<b>VEREDA/BARRIO:</b>	<b>SABANETA</b>
<b>MUNICIPIO:</b>	<b>GRANADA</b>
<b>DEPARTAMENTO:</b>	<b>CUNDINAMARCA</b>
<b>SOLICITANTE:</b>	<b>CONSORCIO RUTA 40</b>
<b>SOLICITANTE:</b>	<b>El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017. Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.</b>

**BOGOTÁ D.C., MARZO 02 DE 2022**



**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**

- 3.1. Propietario
- 3.2. Título de adquisición
- 3.3. Matricula inmobiliaria
- 3.4. Observaciones jurídicas

**4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

- 4.1. Delimitación del sector
- 4.2. Actividad predominante
- 4.3. Topografía
- 4.4. Características climáticas
- 4.5. Condiciones agrologicas
- 4.6. Servicios públicos
- 4.7. Servicios comunales
- 4.8. Vías de acceso y transporte

**5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

**6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO**

- 6.1. Ubicación
- 6.2. Área del terreno
- 6.3. Linderos



- 6.4. Vías de acceso al predio
- 6.5. Unidades fisiográficas
- 6.6. Áreas construidas
- 6.7. Características constructivas
- 6.8. Anexos, otras construcciones
- 6.9. Cultivos y especies

**7. MÉTODOS VALUATORIOS**

**8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA**

- 8.1. Relación de ofertas obtenidas
- 8.2. Depuración del mercado

**9. INVESTIGACIÓN DIRECTA**

- 9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa)

**10. CÁLCULOS VALOR TERRENO**

- 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
- 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente
- 10.3. Servidumbres
- 10.4. Zonas de protección

**11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN**

- 11.1. Costos de reposición
- 11.2. Depreciación (fitto y corvinni)

**12. CALCULO VALOR ANEXOS**

- 12.1. Costos de reposición
- 12.2. Depreciación (fitto y corvinni)

**13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES**

- 13.1. Soportes de valores de cultivos y especies

**14. CONSIDERACIONES GENERALES**

**15. RESULTADO DE AVALÚO**

**16. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA**



**1. INFORMACIÓN GENERAL**

- 1.1. **SOLICITANTE:** El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017 de prestación de servicios Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **MARCO JURÍDICO:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Decreto 1170 de 2015, 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:** Granada.
- 1.7. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** Sabaneta.
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** La Esperanza.
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K007+484,81 l y abscisa final K007+515,90 l.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Lote. 4
- 1.11. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de infraestructura y planeación del municipio de Granada-Cundinamarca el uso por norma del predio SUELO AGROPECUARIO SEMI-MECANIZADO. (A pesar de la solicitud de aclaración del Certificado de Uso del Suelo, la oficina de planeación municipal reitera la certificación).

**1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

<b>Cedula. Catastral actual</b>	25-312-00-00-00-0009-0048-0-00-00-0000
<b>Área de terreno</b>	0 Ha 8.000,00 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
<b>Área de construcción</b>	26,00 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
<b>Avalúo Catastral Año 2021</b>	\$ 20.844.110

Fuente: Consulta catastral

- 1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 09 de febrero de 2022.
- 1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 02 de marzo de 2022.

**2. DOCUMENTOS CONSULTADOS  
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS**

- Ficha Predial del PREDIO TCBG-7-157.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-7-157.



- Certificado Catastral.
- Títulos de Adquisición.

**DOCUMENTOS CONSULTADOS**

- Consulta Catastral del predio.
- Estudio de títulos de PREDIO TCBG-7-157.

**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

**3.1. PROPIETARIOS:**

- Adela Guasca Viuda De Cadena CC. 20.936.993.

**3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Escritura Pública No. 947 del 21 de abril de 1941, otorgada por la Notaría 2 de Bogotá.

**3.3. MATRICULA INMOBILIARIA:** 051-7830.

**3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria número 051-7830 emitido por la oficina de instrumentos públicos de Soacha que reposa en el expediente, y los títulos de adquisición analizados, se determinó que el predio objeto de estudio se encuentra libre de gravámenes, medidas cautelares y limitaciones, entre otros.

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

5

**4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

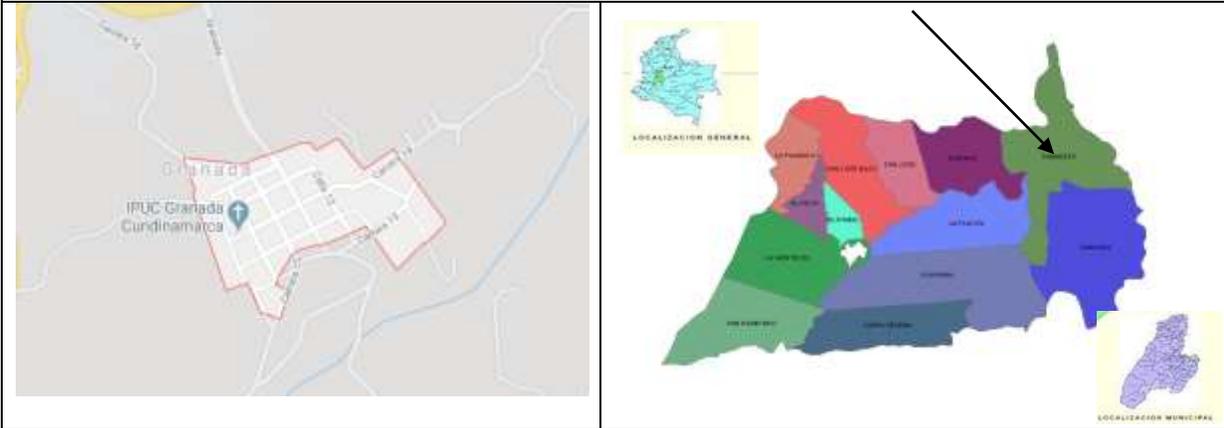
**4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** La vereda Sabaneta, se localiza en el municipio de Granada, colinda al norte con las veredas San Francisco y Arracachal en los municipios de Soacha y San Antonio del Tequendama en el departamento de Cundinamarca; al oriente con la vereda Al De La Cruz del municipio de Soacha en el departamento de Cundinamarca; al sur con la vereda Guasimal y Carrizal del municipio de Granada en el departamento de Cundinamarca y al occidente con la vereda Santafé y la Playita del municipio de Granada en el departamento de Cundinamarca.<sup>1</sup>

---

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



**LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE GRANADA – CUNDINAMARCA**



Fuente: Google Maps, Consulta: 01 de marzo de 2022,  
<https://www.google.com/maps/place/Granada,+Cundinamarca>

- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente en el sector se desarrollan actividades de comercio localizado sobre las vías y agricultura con vivienda campestre.
- 4.3. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía Mixta (30% Ondulada-70%Plana).
- 4.4. **CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico frío húmedo. La altura promedio es de 2450 msnm, y la temperatura media anual es de 11 °C.<sup>2</sup>
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MLKc la cual tiene las siguientes características<sup>3</sup>:

6

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGIA	TAXONOMIA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MLKc	Frio húmedo	Cenizas volcánicas y depósitos coluviales	Pachic Melanudands, Typic Hapludands, Andic Dystrudepts	Profundo, buen drenaje, fertilidad media y baja	No aplica

<sup>2</sup> Alcaldía del municipio.

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

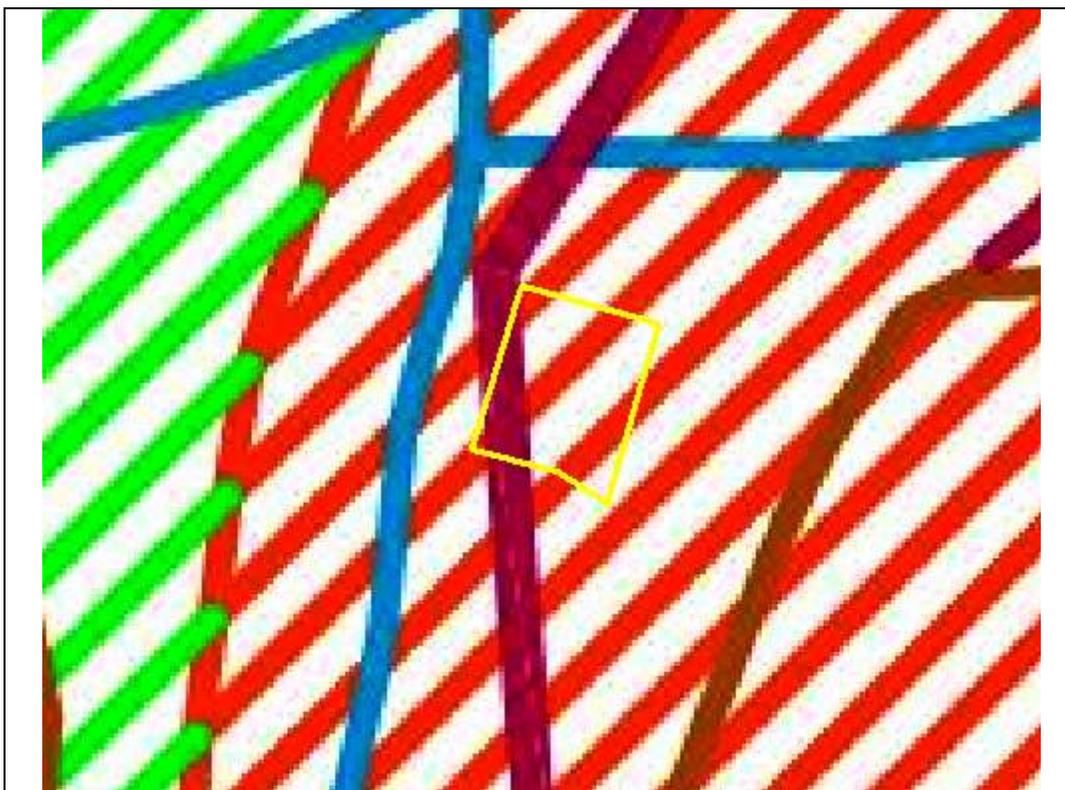


- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se 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 Granada.
- 4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al Oriente del municipio, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, se puede acceder en servicio particular y/o mototaxi y público colectivo (rutas intermunicipales), a cualquier hora prestados desde el centro del municipio, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 5 minutos.

5. **REGLAMENTACION URBANISTICA**

**NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de GRANADA – Cundinamarca, aprobado mediante Acuerdo 030 del 2000 “POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE GRANADA- CUNDINAMARCA, PARA LOS AÑOS 2.001- 2.009; SE DEFINEN Y REGLAMENTAN LOS USOS DEL SUELO PARA LOS DIFERENTES SECTORES DEL MUNICIPIO; SE ADOPTAN LAS NORMAS DE DESARROLLO URBANÍSTICO MUNICIPAL Y SE DEFINEN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO” , y modificado por el acuerdo 005 del 23 de mayo de 2002 “POR MODIFICACIÓN EXCEPCIONAL DE LA NORMA URBANÍSTICA DE CARÁCTER ESTRUCTURAL Y GENERAL” y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaria de Infraestructura y Planeación del Municipio de Granada, el predio se encuentra en SUELO AGROPECUARIO SEMIMECANIZADO. (Ver anexo 16.2 – Certificación uso del suelo). (A pesar de la solicitud de aclaración del Certificado de Uso del Suelo, la oficina de planeación municipal reitera la certificación). No obstante lo anterior de conformidad con la ficha predial del total de área requerida 370,06 m<sup>2</sup> corresponden a zona de protección.

7



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

## 6. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. **UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado a 6.23 Km aproximadamente del perímetro urbano del Municipio de Granada - Cundinamarca.



Fuente: Google Earth, Consulta: 01 de marzo de 2022.

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

<b>ÁREA TOTAL TERRENO:</b>	8.000,00 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA REQUERIDA:</b>	693,49 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA REMANENTE:</b>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA SOBRANTE:</b>	7.306,51 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA TOTAL REQUERIDA:</b>	693,49 m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial TCBG-7-157.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	23,68 m	PEDRO MAURICIO CALDERON ALDANA (Mj 1-2)
SUR	24,47 m	HERNANDO MAYORGA GONZALEZ (Mj 4-6)
ORIENTE	31,09 m	VÍA BOGOTÁ - GIRARDOT (Mj 2-4)
OCCIDENTE	28,43 m	ADELA GUASCA VIUDA DE CADENA (Mj 6-1)

Fuente: Ficha predial TCBG-7-157.



**PREDIO TCBG-7-157**

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

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

**Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1):** Área: 323,43 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Frio Húmedo, con pendiente mixta (plana-ondulada), su uso actual es Lote, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a SUELO AGROPECUARIO TRADICIONAL.

**Unidad Fisiográfica 2 (U.F.2):** Área: 370,06 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Frio Húmedo, con pendiente mixta (plana-ondulada), su uso actual es Lote, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a ZONA DE PROTECCIÓN.

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

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

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

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

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD
Cobertura pasto natural	693,49	m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial TCBG-7-157.

**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.

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

11

**Unidad fisiográfica 1**

Para determinar el valor por hectárea de terreno bajo el régimen normativo SUELO AGROPECUARIO se encontraron las siguientes ofertas.

ESTUDIO DE MERCADO GRANADA							
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (M <sup>2</sup> )
1	3213675911	Patricia	Granada	San jose Bajo	Finca	\$ 75.000.000	2.250
2	3142050137	Jualian Cardenas	Granada	La playita	Finca	\$ 90.000.000	2.293
3	3006580307	Astrid	Granada	Sabaneta	Finca	\$ 150.000.000	5.000

**Unidad fisiográfica 2**

Para determinar el valor por hectárea de terreno bajo el régimen normativo protección se encontró las siguientes ofertas.



**PREDIO TCBG-7-157**

ESTUDIO DE MERCADO PROTECCIÓN								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (Ha)	AREA CONSTRUIDA (M2)
1	3174343302	Olga	Granada	San Rafael	Finca	\$ 450.000.000,00	4,96	250,00
2	3005554094	Camilo Coronado	Granada	San Raimundo	Finca	\$ 130.000.000,00	2,88	0,00
3	3208822745	Marta	Sibate	Usuba	Finca	\$ 120.000.000,00	1,92	62,00

**8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:**

**Unidad fisiográfica 1**

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

ESTUDIO DE MERCADO GRANADA									
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO	
								ÁREA (m²)	VALOR (m²)
1	3213675911	Patricia	Granada	San Jose Bajo	Finca	\$ 75.000.000	\$ 67.500.000	2.250	\$ 30.000
2	3142050137	Jualian Cardenas	Granada	La playita	Finca	\$ 90.000.000	\$ 77.400.000	2.293	\$ 33.755
3	3006580307	Astrid	Granada	Sabaneta	Finca	\$ 150.000.000	\$ 148.500.000	5.000	\$ 29.700
<b>MEDIA ARITMETICA</b>						<b>\$ 31.151,64</b>			
<b>DESVIACION ESTÁNDAR</b>						<b>2.259,48</b>			
<b>COEFICIENTE DE VARIACION</b>						<b>7,25%</b>			
<b>VALOR ADOPTADO /M²</b>						<b>\$33.000</b>			
						<b>LIMITE SUPER</b>	<b>\$ 33.411,12</b>		
						<b>LIMITE INFERI</b>	<b>\$ 28.892,15</b>		

12

**Unidad fisiográfica 2**

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

ESTUDIO DE MERCADO PROTECCIÓN												
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	ÁREA (m2)	VALOR/m2	VALOR TOTAL
1	3174343302	Olga	Granada	San Rafael	Finca	\$ 450.000.000	\$ 396.000.000	4,96	\$ 42.036.290	250,00	\$ 750.000	\$ 187.500.000
2	3005554094	Camilo Coronado	Granada	San Raimundo	Finca	\$ 130.000.000	\$ 123.500.000	2,88	\$ 42.881.944	0,00		\$ -
3	3208822745	Marta	Sibate	Usuba	Finca	\$ 120.000.000	\$ 108.000.000	1,92	\$ 38.489.583	62,00	\$ 550.000	\$ 34.100.000
<b>MEDIA ARITMÉTICA</b>						<b>\$ 41.135.939,37</b>						
<b>DESVIACIÓN ESTÁNDAR</b>						<b>2.330.489,84</b>						
<b>COEFICIENTE DE VARIACIÓN</b>						<b>5,67%</b>						
						<b>LIMITE SUPERIOR</b>	<b>\$ 43.466.429,21</b>					
						<b>LIMITE INFERIOR</b>	<b>\$ 38.805.449,52</b>					



**9. INVESTIGACIÓN DIRECTA**

**9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:**

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

**10. CALCULOS VALOR TERRENO**

**10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)**

**Unidad fisiográfica 1**

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR TERRENO/M2
1	San jose Bajo	Finca	\$ 30.000
2	La playita	Finca	\$ 33.755
3	Sabaneta	Finca	\$ 29.700
<b>PROMEDIO</b>			<b>\$ 31.152</b>
<b>DESVIACION ESTÁNDAR</b>			<b>2.259</b>
<b>COEF DE VARIACION</b>			<b>7,25</b>
<b>LIMITE SUPERIOR</b>			<b>\$ 33.411</b>
<b>LIMITE INFERIOR</b>			<b>\$ 28.892</b>

13

De acuerdo al estudio de mercado para predios agropecuarios con áreas menores realizado en el sector se adopta el límite superior encontrado en la zona teniendo en cuenta la topografía y que el predio objeto de avalúo presenta frente sobre la vía panamericana, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Hectárea	Ha	\$330.000.000

**Unidad fisiográfica 2**

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR TERRENO/Ha
1	San Rafael	Finca	\$ 42,036,290
2	San Raimundo	Finca	\$ 42,881,944
3	Usuba	Finca	\$ 38,489,583
<b>PROMEDIO</b>			<b>\$ 41,135,939</b>
<b>DESVIACION ESTÁNDAR</b>			<b>2,330,490</b>
<b>COEF DE VARIACION</b>			<b>5.67%</b>
<b>LIMITE SUPERIOR</b>			<b>\$ 43,466,429</b>
<b>LIMITE INFERIOR</b>			<b>\$ 38,805,450</b>

De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el promedio del mercado encontrado en la zona teniendo en cuenta que el predio objeto de avalúo se comporta de manera similar a los puntos de investigación, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.2	Hectarea	Ha	\$41.136.000

14

**10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:****Unidad fisiográfica 1**

**Oferta 1:** Finca a 0.5 kilómetros de la vía panamericana, vereda San José Bajo, topografía plana, con un área de 2250 m<sup>2</sup>, cuenta con disponibilidad inmediata de acueducto veredal, el uso actual es lote.

**Oferta 2:** Finca a 0.5 kilómetros de la vía panamericana, vereda la Playita, topografía plana a ondulada, con un área de 2293 m<sup>2</sup>, cuenta con disponibilidad inmediata de acueducto veredal, el uso actual es lote.

**Oferta 3:** Finca a 0.8 kilómetros de la vía panamericana, vereda Sabaneta, topografía plana, con un área de 5000 m<sup>2</sup>, cuenta con disponibilidad inmediata de acueducto veredal, el uso actual es lote.



## **Unidad fisiográfica 2**

**Oferta 1:** Finca sobre la vía panamericana, Vereda San Rafal, topografía plana, con un área de 4.96 Ha, Cuenta con tres construcciones de 250 metros cuadrados el predio cuenta con tres nacederos de agua.

**Oferta 2:** Finca a 0.8 Kilómetros de la vía panamericana, Sector San Raimundo, topografía plana, con un área de 2.88 Ha, el predio es atravesado por quebradas, bosque de galería.

**Oferta 3:** Finca a sobre la vía al paramo, vereda Usuga, topografía semi pana a ondulada, con un área de 1.92 Ha, el predio es atravesado por quebradas, cobertura vegetal densa.

### **10.3. SERVIDUMBRES**

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

### **10.4. ZONAS DE PROTECCION**

El predio objeto de avalúo presenta zonas de protección en el área de terreno requerida. Área: 370,06 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Frio Húmedo, con pendiente mixta (plana-ondulada), su uso actual es Lote, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a ZONA DE PROTECCIÓN.

15

## **11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCIONES**

### **11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN**

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

### **11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI**

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

## **12. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES ANEXAS**

### **12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN**

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



**12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI**

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

**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:

<b>CULTIVO / ESPECIES</b>	<b>CANTIDAD</b>	<b>UNIDAD</b>	<b>VALOR</b>
Cobertura pasto natural	693,49	m <sup>2</sup>	\$245



**14. CONSIDERACIONES GENERALES.**

- El predio presenta una ubicación con frente sobre una vía nacional Soacha-Granada, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El predio está ubicado en un sector donde hay presencia agrícola, ganadera y actividad comercial sobre el corredor vial.
- El predio presenta una topografía definida como Mixta (30% Ondulada- 70% Plana)
- El predio objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área requerida.  
El predio objeto de avalúo presenta zonas de protección en el área requerida. Área: 370,06 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Frio Húmedo, con pendiente mixta (plana-ondulada), su uso actual es Lote, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a ZONA DE PROTECCIÓN.
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaramos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.



**15. RESULTADO DE AVALÚO**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	Ha	0,032343	\$ 330.000.000	\$ 10.673.190
TERRENO U.F.2	Ha	0,037006	\$ 41.136.000	\$ 1.522.279
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 12.195.469</b>
<b>CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				
Cobertura pasto natural	m2	693,49	\$ 245	\$ 169.905
<b>TOTAL CULTIVOS /YO ESPECIES</b>				<b>\$ 169.905</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 12.365.374</b>

**TOTAL AVALÚO: DOCE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$12.365.374,00).**

18

Bogotá, D.C., 02 de marzo de 2022.  
Cordialmente,

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

**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**  
Perito Avaluador  
RAA: AVAL- 1014242133



**16. DOCUMENTOS ANEXOS**  
**16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO**

**ENTORNO**



**VISTA GENERAL**



**ENTORNO**



**VISTA GENERAL**



19

**CULTIVOS Y/O ESPECIES**

**ESPECIES**



**ESPECIES**





**16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO**



DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA  
MUNICIPIO DE GRANADA  
SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA  
Y PLANEACIÓN



TIPO DOCUMENTO:	CERTIFICADO USO DE SUELOS	CODIGO SGC	
NOMBRE DOCUMENTO:	CERTIFICADO GRANADA - 2019	VERSION	2017
		TRD	
		PAGINA	Página 1 de 2

**LA SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA Y PLANEACIÓN  
DEL MUNICIPIO DE GRANADA CUNDINAMARCA**

**CERTIFICA**

Que el predio identificado con Cédula Catastral **00-00-0009-0048-000**, Denominado **LA ESPERANZA**, se encuentra localizado en la Vereda **SABANETA**, zona rural del Municipio de Granada y según el Esquema de Ordenamiento Territorial vigente (**ACUERDO N°.030 DEL 2000** y **ACUERDO N°.005 Del 2002**) en el municipio le corresponde el siguiente uso de suelo y normatividad permitida.

**SUELO AGROPECUARIO SEMI-MECANIZADO**

**ARTÍCULO 42.**

**2. Suelos de Uso Agropecuario Semi-mecanizado o Semi-intensivo.** Son aquellas áreas con suelos de mediana capacidad agrológica; caracterizadas por un relieve de plano a moderadamente ondulado, profundidad efectiva de superficial a moderadamente profunda, con sensibilidad a la erosión, pero que pueden permitir una mecanización controlada o un uso semi-intensivo y se identifican en el **Plano Número Ocho (8)**, de Usos del suelo rural, el cual hace parte integral del presente Acuerdo.

**Del uso principal:** Agropecuario tradicional a semi-mecanizado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el **Quince por ciento (15%)** del predio para uso forestal protector-productor para promover la formación de la malla ambiental.

**De los usos compatibles:** Infraestructura para Distritos de Adecuación de tierras, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas o cuniculas y vivienda del propietario.

20

SEKVIDOR PUBLICO	ELABORADO	REVISADO	APROBADO
Nombre	Jenny Johana Hernandez	Ing. Elva Esperanza Tangua	Ing. Elva Esperanza Tangua
Cargo	Auxiliar Administrativo	Secretaría de Infraestructura y planeación	Secretaría de Infraestructura y planeación
Fecha	22-Enero-2019	22-Enero-2019	22-Enero-2019
Firma			

MEJORES OPORTUNIDADES PARA CRECER  
Calle 11 N°. 14-28 Granada-Cundinamarca  
Teléfono: 3223486112  
[www.granada-cundinamarca.gov.co](http://www.granada-cundinamarca.gov.co)



DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA  
MUNICIPIO DE GRANADA  
SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA  
Y PLANEACIÓN



TIPO DOCUMENTO:	CERTIFICADO USO DE SUELOS	CÓDIGO SGC	
NOMBRE DOCUMENTO:	CERTIFICADO GRANADA - 2019	VERSION	2019
		TRD	
		PAGINA	Página 7 de 7

**De los usos condicionados:** Cultivos de flores, granjas porcinas, recreación general, construcción de vías de comunicación, infraestructura de servicios y parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre, siempre y cuando no resulten predios menores a los autorizados por el Municipio para tal fin exploración y explotación petrolífera.

**De los usos prohibidos:** Usos urbanos y subúrbanos, industriales, loteo con fines de construcción de viviendas y extracción de materiales para la construcción.

**\*La presente certificación no presta merito como prueba para establecer actos constitutivos de posesión material, siendo competencia exclusiva de la justicia ordinaria decidir en materia.\***

La presente se expide, a solicitud del interesado, a los Veintidós (22) días del mes de Enero del año Dos Mil Diecinueve (2019). Para los fines pertinentes.

**ING. ELVIA ESPERANZA TEQUIA**  
Secretaria de Infraestructura y Planeación

SERVIDOR PUBLICO	ELABORADO	REVISADO	APROBADO
Nombre	Johanna Jacaranda Hernandez	Ing. Elvia Esperanza Tequia	Ing. Elvia Esperanza Tequia
Cargo	Auxiliar Administrativo	Secretaria de Infraestructura y planeación	Secretaria de Infraestructura y planeación
Fecha	22-Enero-2019	22-Enero-2019	22-Enero-2019
Firma			

MEJORES OPORTUNIDADES PARA CRECER  
Calle 11 N°. 14-28 Granada-Cundinamarca  
Teléfono: 3223486112  
[www.granada-cundinamarca.gov.co](http://www.granada-cundinamarca.gov.co)



	DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA	 Gobernando CON LA GENTE Jorge Alberto Sierra Padilla / Alcalde 2000 - 2003
VERSION:01	CODIGO: ESPE-FO-03	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021
		PAGINA 1 DE 1

CS2022-00525

Granada Cundinamarca, 01 de marzo de 2022

Señora  
ALEXANDRA RIVAS GARCIA  
Directora Predial y Social

Asunto: Respuesta radicado CE2022-00525

Reciba un fraternal saludo y nuestros más sinceros deseos de éxito y prosperidad para usted y los suyos. "GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

Teniendo en cuenta su solicitud me permito informar que de acuerdo al esquema de Ordenamiento Territorial vigente (ACUERDO N°.030 DEL 2000 y ACUERDO N°.005 Del 2002) el uso de suelo AGROPECUARIO TRADICIONAL solicitado no existe.

Cordialmente,

ING. JAVIER ALIRIO CUECA CLAVIJO  
Secretario de Infraestructura y Planeación

Elaborado: Daisy Dayann Lopez Moreno/Auxiliar Administrativo  
Aprobó: Ing. Javier Alirio Cueca Clavijo-Sec. Infraestructura Y Planeación

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"  
Calle 11 N° 14-28- Granada - C/marca  
Teléfono: 3208418887  
[www.granada-cundinamarca.gov.co](http://www.granada-cundinamarca.gov.co)



**16.3. PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES**

ESPECIE	M2
PASTOS NATURALES	\$ 245



**16.4. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.**

**I. CONSIDERACIONES**

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

**II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES**

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0	
2. Desmonte, embalaje, 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. Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2. Perdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0.00	
<b>VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE</b>	<b>\$ 0</b>	

Bogotá, D.C., 02 de marzo de 2022.

Cordialmente,

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

**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**  
Perito Avaluador  
RAA: AVAL- 1014242133



**ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS**

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**  
**COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS**  
**ACTA N° TCBG-7-157**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 02 de marzo de 2022, 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 BOGOTÁ D.C.:

**MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS**

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ.  
SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN.  
JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO.  
OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ.

Actúo como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Íter	N° Avalúo	Total avalúo
1	TCBG-7-157	\$12.365.374

25

**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 Granada Sector rural, aportando la recopilación de toda la información relacionada con las especificaciones de los inmuebles, fundamentalmente ubicación en suelo rural o urbano, área de terreno y construcción, calidad de materiales utilizados en las construcciones, estado de conservación, normas e infraestructura urbanísticas, usos permitidos, alturas e índices de construcción permitidos, análisis económico para llegar al valor de avalúo asignado y demás factores propios aplicables a este tipo de inmuebles.

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

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



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO TCBG-7-157**

**COMITÉ DE AVALÚOS**

**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**

Representante Legal  
Matricula RNAP F-01-96  
RAA AVAL-17035154

**SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN**

Miembro Comité  
RAA AVAL-1024546304

**JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO**

Director del proyecto  
RAA AVAL-80095537

**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**

Perito avaluador  
RAA AVAL-1014242133

26