



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000031721

Bogotá D.C., 14 JUL 2022

Señora:

LILIA CRISTINA FANDIÑO GRISALES (C.C. 41.743.334)

Predio denominado LA LOMITA
Vereda El Charquito, 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. 202250000016681 del 30 de marzo de 2022. Predio TCBG-7-175.

Respetada señora:

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 30 del mes de marzo del año 2022 expidió la Oferta Formal de Compra No. 202250000016681 por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un predio denominado LA LOMITA, ubicado en el municipio de Soacha departamento de Cundinamarca, localizado en las abscisas: Inicial K008+199,62 - Final: K008+268,33 identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 051-4001 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha y Cedula Catastral No. 25-754-00-00-00-0010-0001-0-00-00-0000, cuyo titular del derecho real de dominio es la señora: **LILIA CRISTINA FANDIÑO GRISALES** identificada con cedula de ciudadanía No. **41.743.334**.

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000031721

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 la interesada, teniendo en cuenta que se envió la citación a la dirección del predio para la notificación personal y la empresa de correos 4-72 certificó que mediante la **GUIA CU002003146CO** fue **ENTREGADA el día 06 de abril de 2022**. Así mismo, se publicó la citación en la cartelera del Consorcio Ruta 40 con fecha de fijación el día 04 de abril de 2022 y desfijado el día 08 de abril de 2022, sin que hasta la fecha se haya presentado la señora **LILIA CRISTINA FANDIÑO GRISALES**, 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

Gerente General (Suplente)

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

Proyectó: CIR40.

Revisó: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |

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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000016681

Bogotá D.C., 30 MAR 2022

Señora:

LILIA CRISTINA FANDIÑO GRISALES (C.C. 41.743.334)

Predio denominado 1) LA MANITA LA LOMITA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Predio denominado LA LOMITA (Según Escritura Pública)

Vereda EL CHARQUITO

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: K008+199,62 - Abscisas Final: K008+268,33; localizado en el margen izquierdo del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT**, unidad Funcional 7, a segregarse del Predio denominado 1) LA MANITA LA LOMITA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Predio denominado LA LOMITA (Según Escritura Pública), Vereda El Charquito, Municipio de Soacha Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **257540000000000100001000000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **051-4001** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de SOACHA y Ficha Predial No. **TCBG-7-175**.

Respetada señora:

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

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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000016681

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-7-175, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado 1) LA MANITA LA LOMITA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Predio denominado LA LOMITA (Según Escritura Pública), Vereda El Charquito, Municipio de Soacha, Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. 257540000000001000010000000000, Matricula Inmobiliaria No. 051-4001 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **DOS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE COMA CINCUENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (2657,56 M²)**, 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 18 de **DICIEMBRE** de **2021**, por la suma de: **VEINTITRÉS MILLONES SETECIENTOS SESENTA MIL SETECIENTOS SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$23.760.706,00)** Correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones, mejoras, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:

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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000016681

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F. 1	Ha	0,265756	\$ 76.265.000	\$ 20.267.881
TOTAL TERRENO				\$ 20.267.881
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m	63,79	\$ 25.800	\$ 1.645.782
M2	un	1	\$ 335.500	\$ 335.500
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 1.981.282
CULTIVOS Y ESPECIES				
Eucalipto (D= 0,10-0,20 m)	Un	31	\$ 3.927	\$ 121.737
Eucalipto (D= 0,40-0,60 m)	Un	2	\$ 130.904	\$ 261.808
Eucalipto (D>0,60 m)	Un	1	\$ 342.096	\$ 342.096
Palma Yuca (D= 0,20-0,40 m)	Un	2	\$ 67.400	\$ 134.800
Pastos naturales	m2	2657,56	\$ 245	\$ 651.102
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 1.511.543
TOTAL AVALÚO				\$ 23.760.706

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, correspondencia@consorcioruta40.com y predial@consorcioruta40.com.

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 10º de la Ley 1882 de 2018, indica que

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000016681

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 4º 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 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.

Que sobre el inmueble objeto de adquisición parcial existente las siguientes limitaciones, medidas cautelares y/o gravámenes, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 051-4001 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha:

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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000016681

- Tenencia, consistente en Contrato de arrendamiento, constituido mediante la Escritura Pública No. 075 del 02 de febrero de 2000 otorgada en la Notaria 28 de Santafé de Bogotá D.C, aclarada por la Escritura Pública No. 4530 del 13 de diciembre de 2018 otorgada en la Notaria 11 de Bogotá D.C debidamente registradas en las anotaciones No. 006 y 007.

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-7-175, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C**, el 18 de diciembre de 2021, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,



FRANCOIS DENIS LE MIERE

Director de Proyecto

VIA 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 Soacha.

Proyecto: CB40.



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		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-185	
		PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		VERSIÓN	001
		FORMATO	FICHA PREDIAL		FECHA	2/18/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	UNIDAD FUNCIONAL	7
CONTRATO No.:	APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016	SECTOR O TRAMO	GRANADA - EL MUÑA
PREDIO No.	TCBG-7-175	MARGEN LONGITUD EFECTIVA	Izquierda 68.71
ABSC. INICIAL	K008+199.62		
ABSC. FINAL	K008+268.33		

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	LILIA CRISTINA FANDIÑO GRISALES	CEDULA	41,743,334	MATRICULA INMOBILIARIA	051-4001
		DIRECCION / EMAIL.	josemacu2012@gmail.com / 3142681112	CEDULA CATASTRAL	25754000000000100001000000000
		DIRECCION DEL PREDIO	LA LOMITA		

VEREDA/BARRIO:	CHARQUITO	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD (m)	COLINDANTES
MUNICIPIO:	SOACHA			NORTE	140.13	LILIA CRISTINA FANDIÑO GRISALES (Mj 1 - 6)
DPTO:	CUNDINAMARCA			SUR	55,54/74,88	ANTIGUA CARRETERA A GRANADA (Mj 7-14) / VÍA BOGOTÁ GIRARDOT (Mj 14-1)
Predio requerido para:	TERCER CARRIL	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	LOTE	ORIENTE	3.87	LILIA CRISTINA FANDIÑO GRISALES (Mj 6-7)
		TOPOGRAFIA	Mixta	OCIDENTE	0.00	LILIA CRISTINA FANDIÑO GRISALES - LINDERO PUNTUAL (Mj 1)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Eucalipto (D= 0.10-0.20 m)	31		Un
Eucalipto (D= 0.40-0.60 m)	2		Un
Eucalipto (D>0.60 m)	1		Un
Palma Yuca (D= 0.20-0.40 m)	2		Un
Pastos Naturales	2657.56		m2

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
	N/A		
TOTAL AREA CONSTRUIDA		0	m2
ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
1	M1: Cerca en madera, con alambre de púas soportados sobre postes de madera rolliza de 1,60m alto separados cada 2,50m. Cuenta con aproximadamente 9 postes de aproximadamente 6 metros de largos como refuerzo al alambre de púas en la zona cercana a la puerta	63.79	m
2	M2: Puerta de acceso al predio en madera a una sola hoja, soportada en postes, 4 travesaños, todo en madera.	1	Un
	Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?	NO	
	Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	NO	
	Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	NO	
	Aplica Informe de análisis de Área Remanente?	NO	
	De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?	N/A	

FECHA DE ELABORACIÓN:	08/11/2021
Elaboró: CRISTIAN CAMILO ARELA CANO	
M.P: 25222-400760 CND	

Revisó y Aprobó:	
Ing. ANDRÉS MAURICIO AGUIRRE CANO	
M.P: 25222-319866 CND	

AREA TOTAL TERRENO	278400.00	m ²
AREA REQUERIDA	2657.56	m ²
AREA REMANENTE	0.00	m ²
AREA SOBRANTE	275742.44	m ²
AREA TOTAL REQUERIDA	2657.56	m ²

OBSERVACIONES:

- 1) El folio de matricula inmobiliaria consignado en la ficha predial corresponde al migrado desde el circulo registral de Bogotá zona sur al circulo registral de Soacha pasando de 050S-264268 a 051-4001.
- 2) El municipio y la vereda son tomados del certificado de uso del suelo expedido por la Secretaria de Planeación y Ordenamiento del Municipio de Soacha.
- 3) El predio presenta una topografía mixta, topografía plana con un área de 608,62 m² y topografía ondulada con un área de 2048,94 m².
- 4) La cobertura del área requerida es de 2657,56 m² en pastos naturales.
- 5) El área total del predio es tomada de la Escritura Pública 396 del 15-09-1993 de la Notaria 2 de Fusagasugá y la dirección del predio es tomada del certificado catastral.
- 6) En el folio de matricula del predio se indica un área arrendada según la Escritura Pública 4530 del 13-12-2018 de la Notaria 11 de Bogotá DC y la Escritura Pública 75 del 02-02-2000 de la Notaria 28 de Bogotá, a la Corporación Universitaria Republicana, al verificar las medidas que se mencionan en la EP se evidencia que el área arrendada no se encuentra dentro del área requerida para el proyecto.
- 7) La cerca frontal del predio no se incluye en el inventario predial por ser objeto de reposición por parte del proyecto AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT
- 8) Los linderos del predio fueron determinados según los linderos jurídicos y los linderos físicos evidenciados en visita de inspección al inmueble.



AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT



UNIDAD FUNCIONAL:	7
PREDIO No. :	TCBG-7-175
NOMBRE PROPIETARIO:	LILIA CRISTINA FANDIÑO GRISALES
DIRECCION PREDIO:	LA LOMITA

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UN
	N/A		

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UN
1	M1: Cerca en madera, con alambre de púas soportados sobre postes de madera rolliza de 1,60m alto separados cada 2,50m. Cuenta con aproximadamente 9 postes de aproximadamente 6 metros de largos como refuerzo al alambre de púas en la zona cercana a la puerta	63.79	m
2	M2: Puerta de acceso al predio en madera a una sola hoja, soportada en postes, 4 travesaños, todo en madera.	1	Un

No.	DESCRIPCION CULTIVOS Y ESPECIES	CANTIDAD	UN
1	Eucalipto (D= 0.10-0.20 m)	31	Un
2	Eucalipto (D= 0.40-0.60 m)	2	Un
3	Eucalipto (D>0.60 m)	1	Un
4	Palma Yuca (D= 0.20-0.40 m)	2	Un
5	Pastos Naturales	2657.56	m2

CRISTIAN CAMILO ARCILA CHIQUIZA
M.P.: 25222-400760 CND
REPRESENTANTE DEL CONCESIONARIO



PROYECTO


AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

FICHA PREDIAL

TCBG-7-175

ANEXO FICHA PREDIAL: REPORTE DIFERENCIA DE ÁREAS Y LINDEROS

REPORTE DIFERENCIA DE ÁREAS Y LINDEROS

ÁREA REPORTADA EN EL CERTIFICADO CATASTRAL	ÁREA REGISTRADA EN EL TÍTULO DEL PREDIO	CONCEPTO TÉCNICO
24 Ha 5430,00 m ²	27 Ha 8400,00 m ²	<p>Según la tradición del inmueble a 20 años, se desprende que el área y extensión del predio que está señalada en títulos en la Escritura Pública No. 396 del 15 de septiembre de 1993 otorgada en la Notaría segunda de Fusagasugá es de 278400,00 m².</p> <p>El área indicada en el Folio de Matricula Inmobiliaria 051-4001 es de 27 Has 8400 m², equivalentes a 278400,00 m²</p> <p>En el certificado catastral del predio el área reportada es de 245430,00 m².</p> <p>La diferencia encontrada en áreas entre la Escritura Pública No. 396 del 15 de septiembre de 1993 otorgada en la Notaría segunda de Fusagasugá y el certificado catastral corresponde a 32970,00 m².</p>
REVISÓ Y APROBÓ	ELABORÓ	La diferencia entre el Folio de matricula inmobiliaria 051-4001 y la Escritura Pública No. 396 del 15 de septiembre de 1993 otorgada en la Notaría segunda de Fusagasugá es de 0,00 m ² .
Ing. ANDRÉS MAURICIO AGUIRRE CANO M.P: 25222-319866 CND	 CRISTIAN CAMILO ESCALA CHIQUIZA M.P: 25222-400760 CND	La diferencia entre el Folio de matricula inmobiliaria 051-4001 y el certificado catastral corresponde a 32970,00 m ²
FECHA:	FECHA DE ELABORACIÓN: 08/11/2021	

REGISTROS 1 Y 2

TCBG-7-173

REGISTRO 1

CED_CAT_30	CED_CAT_20	TIPO DE REGISTRO	NUMERO DE ORDEN	TOTAL REGISTROS	NOMBRE	TIPO DOCUMENTO	NUMERO DOCUMENTO	DIRECCION	COMUNA	DESTINO ECONOMICO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUIDA	AVALUO	VIGENCIA

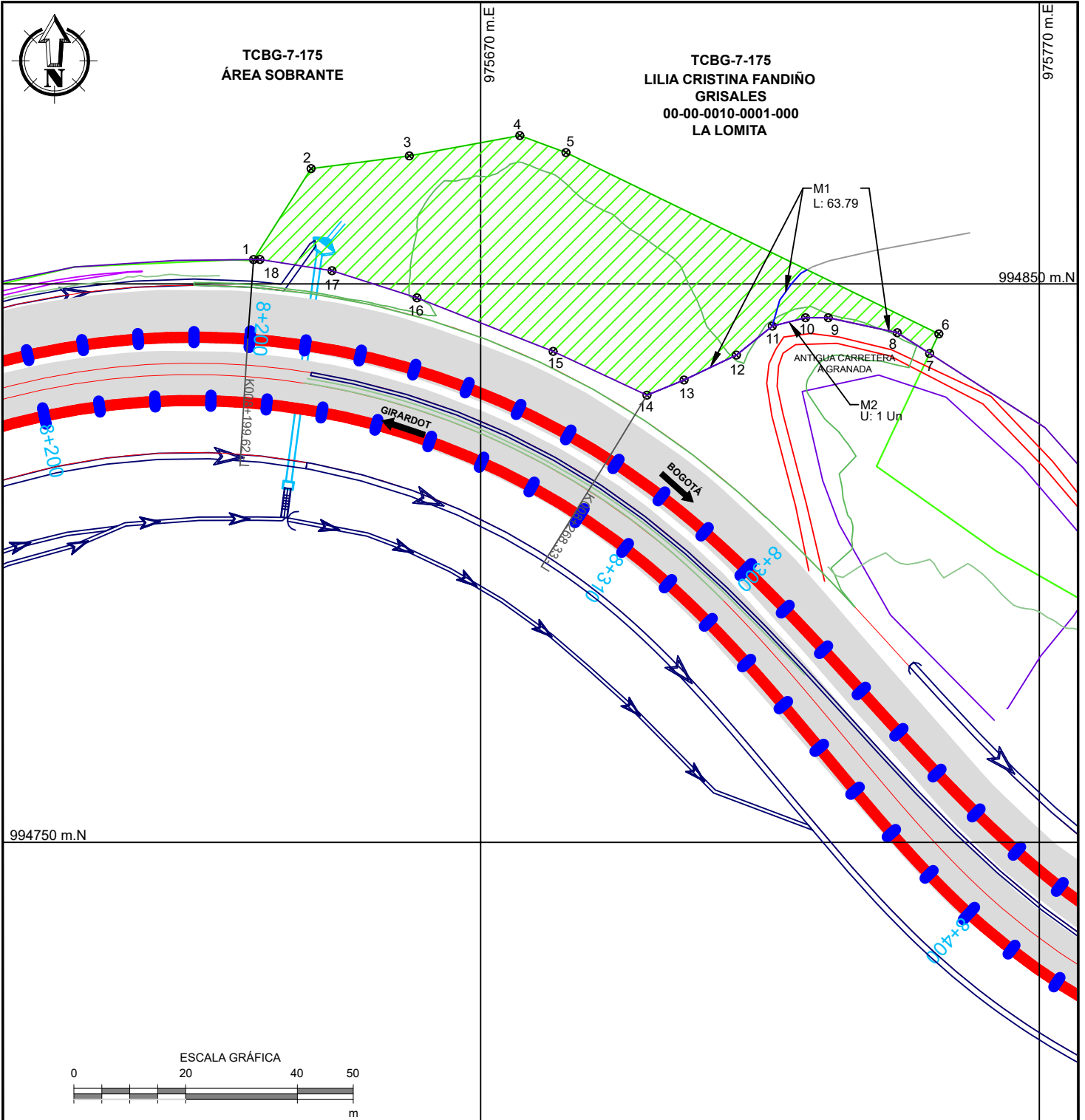
REGISTRO 2

CED_CAT_30	CED_CAT_20	TIPO DE REGISTRO	NUMERO DE ORDEN	TOTAL REGISTROS	MATRICULA INMOBIL.	ZONA FISICA 1	ZONA ECONOMICA 1	AREA TERRENO 1	ZONA FISICA 2	ZONA ECONOMICA 2	AREA TERRENO 2	AREA CONSTRUIDA 1	AREA CONSTRUIDA 2	AREA CONSTRUIDA 3	VIGENCIA



TCBG-7-175
ÁREA SOBRANTE

TCBG-7-175
LILIA CRISTINA FANDIÑO
GRISALES
00-00-0010-0001-000
LA LOMITA



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

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

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	

	INTERVENTORIA: 	CONCESIONARIO: 	DISEÑO Y CONSTRUCCION:
--	--------------------	--------------------	----------------------------

ELABORÓ: CRISTIAN CAMILO ARCILA CHIQUIZA
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-400760 CND
DIBUJÓ: CRISTIAN CAMILO ARCILA CHIQUIZA
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-400760 CND

PROPIETARIO:
LILIA CRISTINA FANDIÑO GRISALES

CUADRO DE AREAS (M2)				
AREA REQUERIDA	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:
2657.56 M2	278400.00 M2	0.00 M2	275742.44 M2	0.00 M2

FECHA ELAB.:
08/11/2021
ESCALA:
1:1000

UNIDAD FUNCIONAL:
7
PLANO:
1 de 2

No. CATASTRAL
2575400000000010000100000000
FICHA GRAFICA No.
TCBG-7-175

SPM - 1820 - 19

(Al responder por favor citar este oficio)

Soacha, 26 MAR 2019

Señor

JEAN LUC AUDUREAU

Director General

ruta 40 Consorcio Vial

Calle 99 No. 14 - 49, Piso 3, Area C Torre EAR

Bogotá, D.C.

Referencia: RAD. 20194000051052 Id: 5483 del 07 de Febrero del 2019. RAD. I. No. 815

Ampliación al Tercer Carril de la Doble Calzada Bogotá - Girardot

Asunto: Solicitud Certificación Uso del Suelo Predios Rurales

Respetado Señor:

Atendiendo su solicitud radicada con los números de la referencia, nos permitimos informarle lo siguiente, relacionado con las certificaciones de uso del suelo de predios ubicados en el Corregimiento 2 del Centro Poblado El Charquito, así:

1. Predio LA LOMITA, ubicado en la Inspección de EL CHARQUITO en el Corregimiento 2 del Municipio de Soacha, en zona rural, predio identificado con la matrícula inmobiliaria 051-4001 (matrícula nueva) o 50S-264268 (matrícula antigua), con cédula catastral 257540000000001000010000000000, tiene un área de 245.429,00 M2, y es de propiedad del señor CARLOS GONZÁLEZ FORERO; el predio se encuentra en distrito de manejo integrado según lo establece el Plano No 2 Zonificación Usos del Suelo del Acuerdo 46 del año 2000, P.O.T. del Municipio de Soacha.

El P.O.T. establece en su **"Artículo 430 ZONAS DE DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO. (Z.D.M.I.), son las destinadas al uso agrícola, ganadero y de preservación, en suelos clasificados (V.VI.VII), usos según vocación del suelo.**

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

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

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

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

430.5 Aislamientos: Para las construcciones permitidas sobre vía V-0: 75 metros; sobre vía V-1: 45 metros; sobre vía V-2: 37,5 metros; sobre vías V-3: 30 metros y sobre carreterables 15 metros, todos a partir del eje de la vía.

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

El predio también se encuentra en área de remoción en masa con amenaza alta; por inundación se encuentra en zona de amenaza baja, y avenidas torrenciales se encuentra en amenaza media.

2. Predio BONACA, ubicado en la Inspección de EL CHARQUITO en el Corregimiento 2 del Municipio de Soacha, en zona rural, predio identificado con la matrícula inmobiliaria 051-3885 (matrícula nueva) o 50S-258195 (matrícula antigua), con cedula catastral 25754000000000090001000000000, tiene un área de 946.083,00 M2, y es de propiedad del MINISTERIO DE DEFENSA EJERCITO NAE; el predio se encuentra en distrito de manejo integrado según lo establece el Plano No 2 Zonificación Usos del Suelo del Acuerdo 46 del año 2000, P.O.T. del Municipio de Soacha.

El P.O.T. establece en su "Artículo 430 ZONAS DE DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO. (Z.D.M.I.), son las destinadas al uso agrícola, ganadero y de preservación, en suelos clasificados (V.VI.VII), usos según vocación del suelo.

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

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

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

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

430.5 Aislamientos: Para las construcciones permitidas sobre vía V-0: 75 metros; sobre vía V-1: 45 metros; sobre vía V-2: 37,5 metros; sobre vías V-3: 30 metros y sobre carreterables 15 metros, todos a partir del eje de la vía.

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

El predio también se encuentra en área de remoción en masa con amenaza alta; por inundación se encuentra en zona de amenaza alta, y avenidas torrenciales se encuentra en amenaza baja.

3. Predio VILLA ISABEL, ubicado en la Inspección de EL CHARQUITO en el Corregimiento 2 del Municipio de Soacha, en zona rural, predio identificado con la matrícula inmobiliaria 051-183974 (matrícula nueva) o 50S-258195 (matrícula antigua), con cedula catastral 25754000000000090003000000000, tiene un área de 946.083,00 M2, y es de propiedad del MINISTERIO DE DEFENSA EJERCITO NAE; el predio se encuentra en distrito de manejo integrado según lo establece el Plano No 2 Zonificación Usos del Suelo del Acuerdo 46 del año 2000, P.O.T. del Municipio de Soacha.

El P.O.T. establece en su "Artículo 430 ZONAS DE DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO. (Z.D.M.I.), son las destinadas al uso agrícola, ganadero y de preservación, en suelos clasificados (V.VI.VII), usos según vocación del suelo.

430.1 Usos principales; Labores agrícolas, pecuarias, horticultura, floricultura, pastos, pastoreo, animales de labor, aves de corral, explotaciones forestales, y de preservación de ecosistemas estratégicos.

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

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

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

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

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

El predio también se encuentra en área de remoción en masa con amenaza alta; por inundación se encuentra en zona de amenaza alta, y avenidas torrenciales se encuentra en amenaza alta.

4. Predio PENSAMIENTO, ubicado en la Inspección de EL CHARQUITO en el Corregimiento 2 del Municipio de Soacha, en zona rural, predio identificado con la matrícula inmobiliaria 50S-399951 (matrícula antigua), con cedula catastral 25754000000000090011000000000, tiene un área de 862,90 M2, y es de propiedad del señor JORGE MENDOZA MAYORGA; el predio se encuentra en distrito de manejo integrado según lo establece el Plano No 2 Zonificación Usos del Suelo del Acuerdo 46 del año 2000, P.O.T. del Municipio de Soacha.

El P.O.T. establece en su "Artículo 430 ZONAS DE DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO. (Z.D.M.I.), son las destinadas al uso agrícola, ganadero y de preservación, en suelos clasificados (V.VI.VII), usos según vocación del suelo.

430.1 Usos principales; Labores agrícolas, pecuarias, horticultura, floricultura, pastos, pastoreo, animales de labor, aves de corral, explotaciones forestales, y de preservación de ecosistemas estratégicos.

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

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

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

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

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

El predio también se encuentra en área de remoción en masa con amenaza media; por inundación se encuentra en zona de amenaza baja, y avenidas torrenciales se encuentra en amenaza baja.

5. Predio SAN RAFAEL, ubicado en la Inspección de EL CHARQUITO en el Corregimiento 2 del Municipio de Soacha, en zona rural, predio identificado con la matrícula inmobiliaria 50S-399951 (matrícula antigua), con cedula catastral 25754000000000090011000000000, tiene un área de 4.355,70 M2, y es de propiedad del señor BENJAMIN AVELINO GUAQUETA; el predio se encuentra en distrito de manejo integrado según lo establece el Plano No 2 Zonificación Usos del Suelo del Acuerdo 46 del año 2000, P.O.T. del Municipio de Soacha.

El P.O.T. establece en su **Artículo 430 ZONAS DE DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO. (Z.D.M.I.), son las destinadas al uso agrícola, ganadero y de preservación, en suelos clasificados (V.VI.VII), usos según vocación del suelo.**

430.1 Usos principales; Labores agrícolas, pecuarias, horticultura, floricultura, pastos, pastoreo, animales de labor, aves de corral, explotaciones forestales, y de preservación de ecosistemas estratégicos.

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

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

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

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

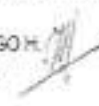
430.6 Arborización: Los linderos de las parcelas, deberán ser arborizados con especies nativas características del lugar, de tal manera que conformen una banda continua y densa vegetación. Las construcciones para animales de labranza y de corral, deberán estar a una distancia mínima de 15 metros de cualquier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

El predio también se encuentra en área de remoción en masa con amenaza alta; por inundación se encuentra en zona de amenaza baja, y avenidas torrenciales se encuentra en amenaza baja.

Atentamente,


ALEXANDER PIRA LEMUS
Director de Espacio Físico y Urbanismo
Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial

Elabora: Arq. MANUEL A. URREGO H.
Profesional Universitario





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-7-175

CLASE DE INMUEBLE: RURAL- LOTE DE TERRENO

DIRECCIÓN: LA LOMITA

VEREDA/CORREGIMIENTO: EL CHARQUITO

MUNICIPIO: SOACHA

DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

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

Aprobado
25-02-2022

BOGOTÁ D.C., DICIEMBRE 18 DE 2021



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:** Soacha.
- 1.7. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** El Charquito.
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** La Lomita.
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K008+199,62 l y abscisa final K008+268,33 l.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso de Lote. 4
- 1.11. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de planeación y ordenamiento territorial del municipio de Soacha-Cundinamarca el uso por norma del predio es DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO.
- 1.12. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

Cedula. Catastral actual	25-754-00-00-00-00-0010-0001-0-00-00-0000
Área de terreno	24 Ha 5.430,0 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	399,0 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2021	\$ 273.695.200

Fuente: Consulta catastral

- 1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 13 de diciembre de 2021.
- 1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 18 de diciembre de 2021.

**2. DOCUMENTOS CONSULTADOS
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS**

- Ficha Predial del PREDIO TCBG-7-175.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-7-175.
- Certificado Catastral.
- Títulos de Adquisición.



DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Consulta Catastral del predio.
- Estudio de títulos de PREDIO TCBG-7-175.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS: Lilia Cristina Fandiño Grisales C.C. 41.743.334.

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Escritura pública 396 del 15 de septiembre de 1993 de la Notaria 2 de Fusagasugá.

3.4. MATRICULA INMOBILIARIA: 051-4001.

3.3. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 051-4001 que obra en el expediente, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio recae la siguiente medida Cautelar.

- Contrato de arrendamiento, protocolizado mediante Escritura Pública No. 075 de fecha 02 de febrero de 2000 de la Notaria 28 de Santafé de Bogotá, inscrita en la anotación No.006 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 051-4001 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha.

5

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

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: La vereda El Charquito se encuentra en el sector de Alto De La Cruz, se localiza en el municipio de Soacha, colinda al norte con las veredas Canoas, Bosatama y San Francisco; al oriente con la zona urbana del municipio de Soacha; al sur con las veredas La unión y Zona industrial del municipio de Sibate y al occidente con la vereda Carizal y Sabaneta del municipio de Granada en el departamento de Cundinamarca.¹

¹ Página oficial del municipio, <http://www.alcaldiasoacha.gov.co/>



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

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

- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.

² Alcaldía del municipio.

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

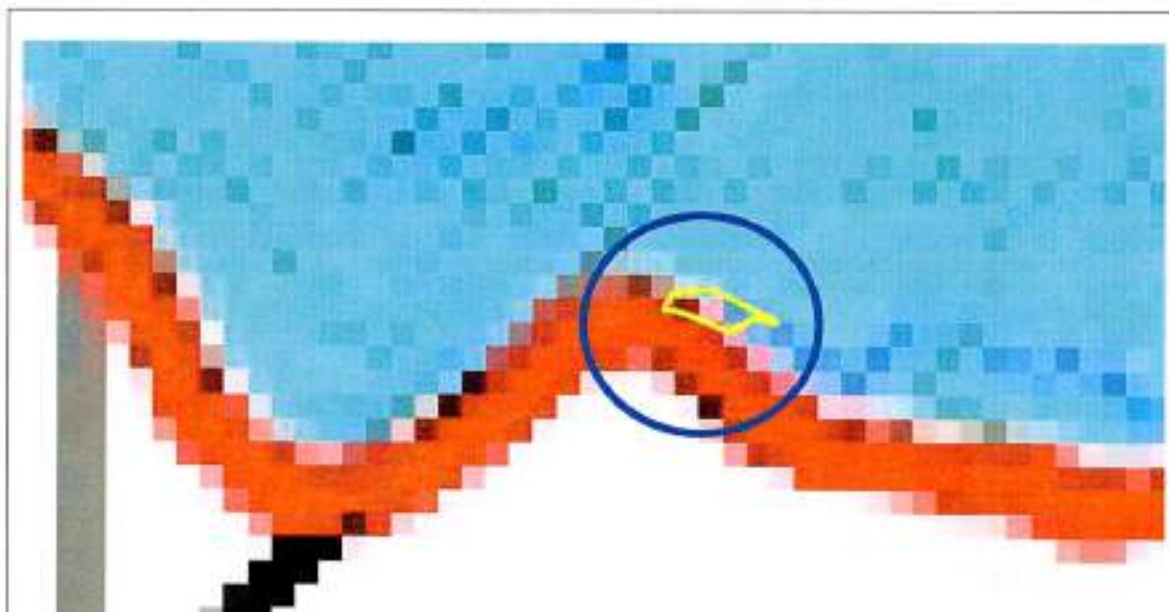


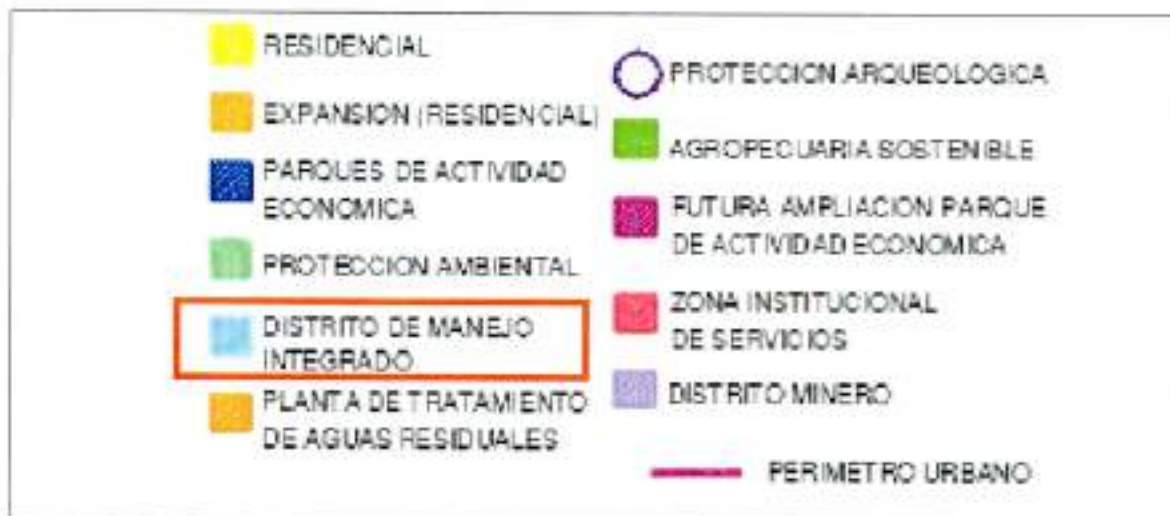
- 4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Soacha.
- 4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al Oriente del municipio, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, se puede acceder en servicio particular y público colectivo (rutas intermunicipales), a cualquier hora prestados desde el centro del municipio, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 10 minutos.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

NORMA URBANÍSTICA APLICADA: De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Soacha – Cundinamarca, aprobado mediante Acuerdo 046 del 27 de diciembre de 2000 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SOACHA", y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaria de planeación y Ordenamiento Territorial del Municipio de Soacha, el predio se encuentra en ZONAS DE DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO (Ver anexo 16.2 – Certificación uso del suelo).

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 8,8 Km aproximadamente del perímetro urbano del Municipio de Soacha - Cundinamarca.



Fuente: Google Earth, Consulta: 14 de diciembre de 2021.

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



ÁREA TOTAL TERRENO:	278.400,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	2.657,56 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	275.742,44 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	2.657,56 m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-7-175.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	140,13 m	LILIA CRISTINA FANDIÑO GRISALES (Mj 1-6)
SUR	55,54/74,88 m	ANTIGUA CARRETERA A GRANADA (Mj 7-14) / VÍA BOGOTÁ GIRARDOT (Mj 14-1)
ORIENTE	3,87 m	LILIA CRISTINA FANDIÑO GRISALES (Mj 6-7)
OCCIDENTE	0,00 m	LILIA CRISTINA FANDIÑO GRISALES - LINDERO PUNTUAL (Mj 1)

Fuente: Ficha predial TCBG-7-175.

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.

9

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

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 2.657,56 m². 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 Distrito de Manejo Integrado.

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

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

6.8. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES: La franja objeto de adquisición predial presenta los siguientes anexos u otras construcciones:



CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD APROXIMADA EN AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Cerca en madera, con alambre de púas soportados sobre postes de madera rolliza de 1,60 m alto separados cada 2,50 m. Cuenta con aproximadamente 9 postes de aproximadamente 6 metros de largos como refuerzo al alambre de púas en la zona cercana a la puerta	63,79	m	5	Bueno a Regular	30
M2: Puerta de acceso al predio en madera a una sola hoja, soportada en postes, 4 travesaños, todo en madera.	1	un	5	Bueno a Regular	30

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:

10

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD
Eucalipto (D= 0,10-0,20 m)	31	Un
Eucalipto (D= 0,40-0,60 m)	2	Un
Eucalipto (D>0,60 m)	1	Un
Palma Yuca (D= 0.20-0.40 m)	2	Un
Pastos naturales	2.657,56	m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-7-175.

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.

**8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA****8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:****Unidad fisiográfica 1**

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

ESTUDIO DE MERCADO ZONA DE DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (Ha)	AREA CONSTRUIDA (M2)
1	3014201008	Bienes Raíces E Inversiones Sa	Soacha	Arazaño	Finca	\$ 656.000.000,00	8,40	45,00
2	3133667597	Palacios	Sibaté	La unión	Finca	\$ 360.000.000,00	2,99	170,00
3	3106983929	Oscar Ortiz	Sibaté	Arazaçal	Finca	\$ 350.000.000,00	3,20	110,00

11

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 ZONA DE DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								AREA (Ha)	VALOR (Ha)	AREA (m2)	VALOR (m2)	VALOR TOTAL
1	3014201008	Bienes Raíces E Inversiones Sa	Soacha	Arazaño	Finca	\$ 656.000.000	\$ 618.640.000	8,40	\$ 71.534.524	45,00	\$ 390.000	\$ 15.758.000
2	3133667597	Palacios	Sibaté	La unión	Finca	\$ 360.000.000	\$ 348.640.000	2,99	\$ 14.280.938	170,00	\$ 750.000	\$ 127.908.000
3	3106983929	Oscar Ortiz	Sibaté	Arazaçal	Finca	\$ 350.000.000	\$ 315.000.000	3,20	\$ 78.083.758	110,00	\$ 450.000	\$ 71.908.000
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 71.868.736,75						
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						2.294,48361						
						LÍMITE SUPERIOR \$ 78.265.228,77						
						LÍMITE INFERIOR \$ 71.674.347,74						

**9. INVESTIGACIÓN DIRECTA****9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:**

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

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO**10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)****Unidad fisiográfica 1**

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR TERRENO/Ha
1	Arazando	Finca	\$ 71,534,524
2	La union	Finca	\$ 74,280,936
3	Aracachal	Finca	\$ 76,093,750
PROMEDIO			\$ 73,969,737
DESVIACION ESTÁNDAR			2,295,489
COEF DE VARIACION			3.10%
LIMITE SUPERIOR			\$ 76,265,226
LIMITE INFERIOR			\$ 71,674,248

12

De acuerdo al estudio de mercado realizado 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	\$76.265.000

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

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



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

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

10.3. SERVIDUMBRES

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

10.4. ZONAS DE PROTECCION

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

11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCIONES**11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN**

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

12. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES ANEXAS**12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN**

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 199.

12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones o anexos.

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	3	30	16.67%	2,5	17.02%	\$ 31.037,31	\$ 5.282,42	\$ 25.754,89	\$ 25.800
M2	3	30	16.67%	2,5	17.02%	\$ 404.307,00	\$ 68.811,34	\$ 335.495,66	\$ 335.500

13

13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES**13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES**

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

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Eucalipto (D= 0,10-0,20 m)	31	Un	\$3.927
Eucalipto (D= 0,40-0,60 m)	2	Un	\$130.904
Eucalipto (D>0,60 m)	1	Un	\$342.096
Palma Yuca (D= 0.20-0.40 m)	2	Un	\$67.400
Pastos naturales	2.657,56	m ²	\$245



14. CONSIDERACIONES GENERALES.

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

14




15. RESULTADO DE AVALÚO


DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,265756	\$ 76.265.000	\$ 20.267.881
TOTAL TERRENO				\$ 20.267.881
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m	63,79	\$ 25.800	\$ 1.645.782
M2	un	1	\$ 335.500	\$ 335.500
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 1.981.282
CULTIVOS Y ESPECIES				
Eucalipto (D= 0,10-0,20 m)	Un	31	\$ 3.927	\$ 121.737
Eucalipto (D= 0,40-0,60 m)	Un	2	\$ 130.904	\$ 261.808
Eucalipto (D>0,60 m)	Un	1	\$ 342.096	\$ 342.096
Palma Yuca (D= 0,20-0,40 m)	Un	2	\$ 67.400	\$ 134.800
Pastos naturales	m2	2657,56	\$ 245	\$ 651.102
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 1.511.543
TOTAL AVALÚO				\$ 23.760.706

TOTAL, AVALÚO: VEINTITRÉS MILLONES SETECIENTOS SESENTA MIL SETECIENTOS SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$23.760.706,00).

Bogotá, D.C., 18 de diciembre de 2021.
Cordialmente,



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



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1014242133

Aprobado




16. DOCUMENTOS ANEXOS
16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



CONSTRUCCIONES ANEXAS
M1 CERCA



16

CULTIVOS Y/O ESPECIES





16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO

ALCALDIA MUNICIPAL DE SOACHA
SECRETARIA DE PLANEACION Y ORDENAMIENTO
TERRITORIAL



SPM - 10 - 19
(si responde por favor que este claro)
Soacha, 2019

Señor
JEAN LUC AUDUREAU
Director General
RUTA 40 Consorcio Vial
Calle 99 No. 14 - 49, Piso 3, Area C Torre EAR
Bogotá, D.C.

Referencia: RAD. 20194000051062 Id: 5483 del 07 de Febrero del 2019, RAD. 1 No. 815
Ampliación al Tercer Carril de la Doble Calzada Bogotá - Girardot
Asunto: Solicitud Certificación Uso del Suelo Predios Rurales

17

Respetado Señor:

Atendiendo su solicitud radicada con los números de la referencia, nos permitimos informarle lo siguiente, relacionado con las certificaciones de uso del suelo de predios ubicados en el Corregimiento 2 del Centro Poblado El Charquito, así:

- 1 Predio LA LOMITA, ubicado en la Inspección de EL CHARQUITO en el Corregimiento 2 del Municipio de Soacha, en zona rural, predio identificado con la matrícula inmobiliaria 051-4001 (matrícula nueva) o 505-254268 (matrícula antigua), con cédula catastral 257540000000001000010000000000, tiene un área de 245 429.00 M2, y es de propiedad del señor CARLOS GONZÁLEZ FORERO; el predio se encuentra en distrito de manejo integrado según lo establece el Plano No 2 Zonificación Usos del Suelo del Acuerdo 46 del año 2000, P.O.T. del Municipio de Soacha.
El P.O.T. establece en su "Artículo 430 ZONAS DE DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO (Z.O.M.I.), con las destinadas al uso agrícola, ganadero y de preservación, en suelos clasificados (V.M.V), usos según vocación del suelo.
430.1 Usos principales: labores agrícolas; pecuarias; horticultura; floricultura; pastos; pastizales; animales de labor; aves de corral; explotaciones forestales; y de preservación de ecosistemas naturales.
430.2 Usos Complementarios: Arboledas; construcciones para la agroindustria; para venta de productos agrícolas; exposiciones; capacitación; vivienda para propietarios y arrendatarios; campos deportivos; y sus construcciones. Todos en concordancia con las normas sobre preservación ambiental vigentes.
430.3 Área mínima por parcela: será la que certifique la UMATA una vez de concluya el estudio que se adelanta actualmente sobre definición del tamaño de la Unidad Agrícola Familiar UAF para el Municipio, en cumplimiento de lo dispuesto en la ley 502 de 1999.
430.4 Área máxima de ocupación y construcción en parcelas dedicadas a la producción, (que a la espera para las zonas de agricultura sostenible (Z.A.S)



Teléfono: 611 290 5800 / Fax: 611 271 0380 - Calle 12 N. 7-80
Corporación Colombiana de Fideicomisos - Soacha - Cundinamarca



ALCALDIA MUNICIPAL DE SOACHA
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y ORDENAMIENTO
TERRITORIAL



430.5 Asentamientos: Para las construcciones permitidas sobre vía V-0, 75 metros; sobre vía V-1, 45 metros; sobre vía V-2, 37.5 metros; sobre vías V-3, 30 metros y sobre carreterales 15 metros, todos a partir del eje de la vía.
430.6 Arboledas: Los linderos de las parcelas, deberán ser arboledados con especies nativas características del lugar, de tal manera que conformen una banda continua y densa vegetación. Las construcciones para animales de labranza y de corral, deberán estar a una distancia mínima de 15 metros de cualquier lindero; y las construcciones para vivienda, deberán estar a una distancia mínima de 10 metros de cualquier lindero.
El predio también se encuentra en área de remoción en masa con amenaza alta; por inundación se encuentra en zona de amenaza baja, y avenidas torrenciales se encuentra en amenaza media.

- 2. Predio BONACA, ubicado en la Inspección de EL CHARQUITO en el Corregimiento 2 del Municipio de Soacha, en zona rural, predio identificado con la matrícula inmobiliaria 051-3885 (matrícula nueva) o 505-258195 (matrícula antigua), con cedula catastral 257540000000000000001000000000, tiene un área de 945.083,00 M2, y es de propiedad del MINISTERIO DE DEFENSA EJERCITO NAE; el predio se encuentra en distrito de manejo integrado según lo establece el Plano No 2 Zonificación Usos del Suelo del Acuerdo 46 del año 2000, P.O.T. del Municipio de Soacha.

El P.O.T. establece en su "Artículo 430 ZONAS DE DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO (Z.D.M.I.)", son las destinadas al uso agrícola, ganadero y de preservación, en suelos clasificados (V.VI.VII), usos según vocación del suelo.

430.1 Uso principal: Labores agrícolas, pecuarias, horticultura, floricultura, pastos, pastoreo, animales de labor, avicultura, explotaciones forestales, y de preservación de ecosistemas estratégicos.

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

430.3 Área mínima por parcela: será la que certifique la UMATA una vez de concluya el estudio que se adelanta sucesivamente sobre definición del tamaño de la Unidad Agrícola Familiar (UAF) para el Municipio, en cumplimiento de lo dispuesto en la ley 505 de 1999.

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

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

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

El predio también se encuentra en área de remoción en masa con amenaza alta; por inundación se encuentra en zona de amenaza alta, y avenidas torrenciales se encuentra en amenaza baja.

- 3. Predio VILLA ISABEL, ubicado en la Inspección de EL CHARQUITO en el Corregimiento 2 del Municipio de Soacha, en zona rural, predio identificado con la matrícula inmobiliaria 051-183974 (matrícula nueva) o 505-258195 (matrícula antigua), con cedula catastral 257540000000000000000000000000, tiene un área de 945.083,00 M2, y es de propiedad del MINISTERIO DE DEFENSA EJERCITO NAE; el predio se encuentra en distrito de manejo integrado según lo establece el Plano No 2 Zonificación Usos del Suelo del Acuerdo 46 del año 2000, P.O.T. del Municipio de Soacha.



Teléfono: (571) 781 9500 / Fax: (571) 277 0880 - Calle 13 N° 7 W
consentencia@soacha.cundinamarca.gov.co - Soacha - Cundinamarca



ALCALDIA MUNICIPAL DE SOACHA
SECRETARIA DE PLANEACION Y ORDENAMIENTO
TERRITORIAL



El P.O.T. establece en su "Artículo 430 ZONAS DE DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO (Z.D.M.I.) son las destinadas al uso agrícola, ganadero y de preservación, en suelos clasificados (V.VI.VII), usos según vocación del suelo.

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

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

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

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

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

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

El predio también se encuentra en área de remoción en masa con amenaza alta, por inundación se encuentra en zona de amenaza alta, y avenidas torrenciales se encuentra en amenaza alta.

- 4. Predio PENSAMIENTO, ubicado en la Inspección de EL CHARQUITO en el Corregimiento 2 del Municipio de Soacha, en zona rural, predio identificado con la matrícula inmobiliaria 50S-399951 (matrícula antigua), con cedula catastral 2575400000000090011000000000, tiene un área de 862.90 M2, y es de propiedad del señor JORGE MENDOZA MAYORGA; el predio se encuentra en distrito de manejo integrado según lo establece el Plano No 2 Zonificación Usos del Suelo del Acuerdo 46 del año 2000, P.O.T. del Municipio de Soacha.

El P.O.T. establece en su "Artículo 430 ZONAS DE DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO (Z.D.M.I.) son las destinadas al uso agrícola, ganadero y de preservación, en suelos clasificados (V.VI.VII), usos según vocación del suelo.

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

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

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

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

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

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



MUNICIPALIDAD MUNICIPAL DE SOACHA
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y ORDENAMIENTO
TERRITORIAL



El predio también se encuentra en área de remoción en masa con amenaza media; por inundación se encuentra en zona de amenaza baja, y avenidas torrenciales se encuentra en amenaza baja.

- 5. Predio SAN RAFAEL, ubicado en la Inspección de EL CHARQUITO en el Corregimiento 2 del Municipio de Soacha, en zona rural, predio identificado con la matrícula Inmobiliaria 50S-399951 (matrícula antigua), con cedula catastral 25754000000000090011000000000, tiene un área de 4.355,70 M², y es de propiedad del señor BENJAMIN AVELINO GUAQUETA; el predio se encuentra en distrito de manejo integrado según lo establece el Plano No 2 Zonificación Usos del Suelo del Acuerdo 46 del año 2000, P.O.T. del Municipio de Soacha.

El P.O.T. establece en su "Artículo 436 ZONAS DE DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO (Z.D.M.I.), son las destinadas al uso agrícola, ganadero y de preservación, en suelos clasificados (V.M.VI), usos según vocación del suelo.

430 1 Usos principales: Labores agrícolas, pecuarias, horticultura, floricultura, pastos, pastoreo, animales de labor, avío de corral, explotaciones forestales, y de preservación de ecosistemas estratégicos.

430 2 Usos Complementarios: Artesanías, construcciones para la agroindustria, para venta de productos agrícolas, exposiciones, capacitación, vivienda para propietarios y arrendatarios, campos deportivos y sus construcciones. Todas en concordancia con las normas sobre preservación ambiental vigentes.

430 3 Área mínima por parcela: será la que certifique la UMATA una vez se concluya el estudio que se adelanta actualmente sobre definición del tamaño de la Unidad Agrícola Familiar UAF para el Municipio, en cumplimiento de lo dispuesto en la ley 505 de 1999.

430 4 Área mínima de ocupación y construcción en parcelas dedicadas a la producción: igual a la exigida para las zonas de agricultura sostenible (Z.A.S.)

430 5 Alineamiento: Para las construcciones permitidas sobre vía V-0: 75 metros; sobre vía V-1: 45 metros; sobre vía V-2: 37,5 metros; sobre vías V-3: 30 metros y sobre caminables 15 metros, todos a partir del eje de la vía.

430 6 Arborización: Los linderos de las parcelas, deberán ser arborizados con especies nativas características del lugar, de tal manera que conformen una banda continua y densa vegetación. Las construcciones para animales de labranza y de corral, deberán estar a una distancia mínima de 15 metros de cualquier lindero, y las construcciones para vivienda, deberán estar a una distancia mínima de 10 metros de cualquier lindero."

El predio también se encuentra en área de remoción en masa con amenaza alta; por inundación se encuentra en zona de amenaza baja, y avenidas torrenciales se encuentra en amenaza baja.

Alineamiento.

ALEXANDER PÁRRA LEMUS
Director de Espacio Físico y Urbanismo
Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial

Escribió:
LILIAN MARÍA A. URECO
Profesional Urbanista



Teléfono (571) 760 5600 / Fax (571) 760 0990 - Calle 8 N. 7-20
contactos@soacha.cundinamarca.gov.co - Soacha - Cundinamarca



16.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ										
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU										
7-175										
MEDIO	IDM	Descripción del ítem	cantidad	valor unit.	Cantidad por cantidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem	
M1		M1. Cerca en madera, con alambres de púas, soportada sobre postes de madera rollos de 1,00m alto separada cada 2,50m. Cuenta con aproximación entre 6 postes en aproximación a 5 metros de ancho como referencia al alambre de púas en la cara catada a la parte	Alambres de púas (20/20) cat 16 8	m	\$ 340,00	63,72	\$ 21.657,60	\$ 1.878.075,18	\$ 21.827,21	m
		Cerca Balam 42 8m - entera	m	\$ 23.072,00	2,00	\$ 46.144,00				
		Grapas	kg	\$ 3.000,00	13,00	\$ 39.000,00				
		Alambres 17x120x0,015 1/2 alzado	m	\$ 17.448,00	5,00	\$ 87.240,00				
		Muro de obra	m ²	\$ 33.253,00	18,00	\$ 598.554,00				
		Total costo directo				\$ 1.378.675,60				
		Total Construcción		Metros	65,72	\$ 31.097,31				
Fuente: Mapa Oficial de Construcción de Bogotá (MOC) - Zona C-14-13 (188)										
M2		M2. Puerta de acceso al predio en madera y puerta hoja, soportada en postes, 4 tranversales, todo en madera.	Cerca Balam 42 8m - entera	m	\$ 23.072,00	2,00	\$ 46.144,00	\$ 484.307,80	\$ 484.307,80	m
		Talla chapa 10x7 8-10x4 a 2,0m - alzado	m	\$ 5.778,00	13,00	\$ 75.318,00				
		Muro de obra	m ²	\$ 33.253,00	13,00	\$ 432.289,00				
		Total costo directo				\$ 453.751,00				
		Total Construcción		puerta	1,00	\$ 453.751,80				

16.4. PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES

ESPECIE	DIAMETRO			
	(0,10- 0,20 m)	(0,21-0,40m)	(0,40-0,60m)	(> 0,61 m)
EUCALIPTOS	\$ 3.927	\$ 31.417	\$ 130.904	\$ 342.096
PALMA YUCA	\$ 16.850	\$ 67.400	\$ 134.800	\$ 168.500

ESPECIE	M2
PASTOS NATURALES	245,00



16.5. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.

I. CONSIDERACIONES

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

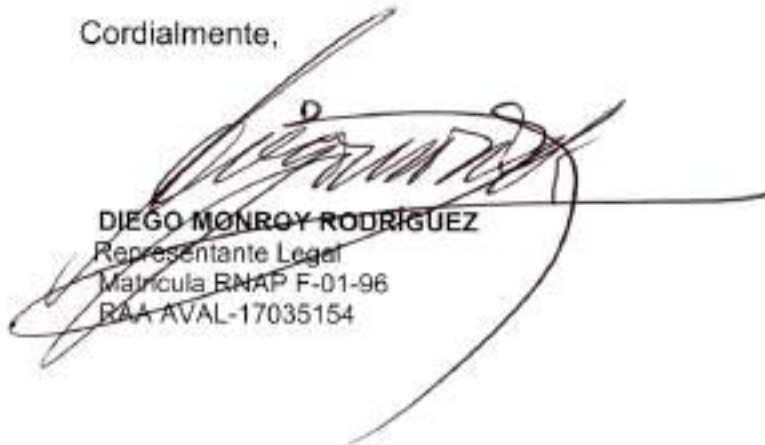
II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0	
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 0	
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
5. Impuesto Predial	\$ 0	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
LUCRO CESANTE		
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE	\$ 0	

22

Bogotá, D.C., 18 de diciembre de 2021

Cordialmente,



DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal
Matrícula BMAP F-01-96
RAA AVAL-17035154



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1014242133

Aprobado





ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° TCBG-7-175**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 18 de diciembre de 2021, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato N° 68IF2C7748-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.:

MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS

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

Actuó como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Valor
1	TCBG-7-175	\$23.760.706

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

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

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-7-175

COMITÉ DE AVALÜOS



DIEGO MONROY RODRÍGUEZ

Representante Legal
Matrícula RNAP F-04-96
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 evaluador
RAA AVAL-1014242133

24

Aprobado
