



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000077471

Bogotá D.C., 15 DIC. 2022

Señores:

JORGE ELIECER MEDINA CORREDOR (C.C No 17.116.574).

Predio denominado EL TRIUNFO

Vereda SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) ALTO DEL TRIUNFO (Según Titulo)

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. 20225000056321 del 09 de noviembre de 2022. Predio TCBG-7-246.

Respetados señores:

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, identificada con NIT. 830.125.996.9, en coordinación con el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, identificado con NIT. 901.009.478-6, en virtud del Contrato de Concesión bajo el esquema APP No. 4 el 18 de octubre de 2016, 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 09 de noviembre de 2022 se expidió la Oferta Formal de Compra No. 20225000056321, por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un predio denominado EL TRIUNFO ubicado en la Vereda SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) ALTO DEL TRIUNFO (Según Titulo), Municipio de SOACHA, Departamento de Cundinamarca, localizado en las abscisas: Inicial K011+228,53 - Final K011+372,59; localizado en la margen Derecho del proyecto, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. **051-38745** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha y Cédula Catastral No. **25-754-00-00-0000-0009-0017-**

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. 202250000077471

0-00-00-0000, cuya titular del derecho real de dominio es el señor: **JORGE ELIECER MEDINA CORREDOR** identificado con cedula de ciudadanía No. 17.116.574.

Que el día 10 del mes de noviembre del año 2022, se envió la citación con radicado No. 202250000056331, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a través de la empresa de correo certificado ENVIOS 472 SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A, obstante, esta manifiesta que fue imposible entregar la citación por lo tanto, se regresa al remitente y de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 de la ley 1437 de 2011, se procede a notificar mediante aviso a través del envío integro de la misma, junto con el avalúo comercial correspondiente.

Así mismo, la citación con radicado No. 202250000056331, fue publicada en la página WEB de la ANI - VIA 40 EXPRESS, y en un lugar de acceso al público en las oficinas del Consorcio Vial Ruta 40, ubicada en la carrera 27 N°21-36 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, la cual fue fijada el 28 de noviembre de 2022 y desfijada el 02 de diciembre de 2022, de conformidad a lo establecido en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Contra la indicada Aclaración a la Oferta de Compra no procede recurso alguno y se entenderá notificada al finalizar el día siguiente de la entrega de este 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


VIA 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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000056321

Bogotá D.C., 09 NOV. 2022

Señor:

JORGE ELIECER MEDINA CORREDOR (C.C. 17.116.574)

Predio denominado EL TRIUNFO

Vereda SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Vereda ALTO DEL TRIUNFO (Según título)

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: K011+228,53 - Abscisa Final: K011+372,59; localizado en el margen Derecho del proyecto AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT, unidad Funcional 7, a segregarse del Predio denominado EL TRIUNFO, Vereda SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Vereda ALTO DEL TRIUNFO (Según título) Municipio de SOACHA, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-754-00-00-0000-0009-0017-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **051-38745** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha y Ficha Predial No. **TCBG-7-246**.

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. 20225000056321


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, 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-7-246, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado EL TRIUNFO, Vereda SOACHA (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Vereda ALTO DEL TRIUNFO (Según título), Municipio de SOACHA, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-754-00-00-0000-0009-0017-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **051-38745** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **MIL SETECIENTOS CINCO COMA DIEZ METROS CUADRADOS (1.705,10 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 **28 de JULIO de 2022**, por la suma de: **TRECE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$13.554.675,00)** 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. 20225000056321

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0.170510	\$ 76.265.000	\$ 13.003.945
TOTAL TERRENO				\$ 13.003.945
ESPECIES				
Pastos Naturales	m2	1162.90	\$ 255	\$ 296.540
Vegetación Nativa	m2	305,15	\$ 833	\$ 254.190
TOTAL ESPECIES				\$ 550.730
TOTAL AVALÚO				\$ 13.554.675

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 2° 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 3212731031 o a los correos electrónicos correspondencia@consorcioruta40.com, cvillate@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 10° de la Ley 1882 de 2018, indica que será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000056321

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.

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. 20225000056321

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-7-246, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el **28 de JULIO 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 Soacha.

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



PROYECTO:
AMPLIACIÓN A TERCER CARRIL BOGOTÁ GIRARDOT

CONTRATO DE CONCESIÓN No 04 de 2016

CONTRATISTA: CONSORCIO RUTA 40

CONCESIONARIO : VIA 40 EXPRESS

INTERVENTORIA: CONSORCIO SEG-INCOPLAN

FECHA: 20-AGOSTO-2022

APROBACIÓN INFORMES DE AVALÚO POR INTERVENTORIA

ENTREGA JUNIO 3
17/06/2022

No	No.Predio	FICHA PREDIAL	ESTUDIO DE TÍTULOS	FICHA SOCIAL	AVALÚO	OBSERVACIONES
1	TCBG-1-205	0	0	0	1	
2	TCBG-2-050-1	0	0	0	1	
3	TCBG-2-056	0	0	0	1	
4	TCBG-5-200	0	0	0	1	
5	TCBG-7-002	0	0	0	1	
6	TCBG-7-044	0	0	0	1	
7	TCBG-7-103	0	0	0	1	
8	TCBG-7-165	0	0	0	1	
9	TCBG-7-245	0	0	0	1	
10	TCBG-7-246	0	0	0	1	
11	TCBG-7-248	0	0	0	1	
		0	0	0	11	

VA 20/8/2022
NELSON RICARDO CARVAJAL
Profesional Predial
CONSORCIO SEG-INCOPLAN



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-7-246

CLASE DE INMUEBLE: RURAL- LOTE DE TERRENO

DIRECCIÓN: TRIUNFO

VEREDA/BARRIO: ALTO DE LA CRUZ

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.

BOGOTÁ D.C., JULIO 28 DE 2022



TABLA DE CONTENIDO

1.	INFORMACIÓN GENERAL	4
1.1.	SOLICITANTE	4
1.2.	TIPO DE INMUEBLE	4
1.3.	TIPO DE AVALÚO	4
1.4.	MARCO JURÍDICO	4
1.5.	DEPARTAMENTO	4
1.6.	MUNICIPIO	4
1.7.	VEREDA O CORREGIMIENTO	4
1.8.	DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	4
1.9.	ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA	4
1.10.	USO ACTUAL DEL INMUEBLE	4
1.11.	USO POR NORMA	4
1.12.	INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO	4
1.13.	FECHA DE VISITA AL PREDIO	4
1.14.	FECHA DE INFORME DE AVALÚO	4
2.	DOCUMENTOS CONSULTADOS	4
3.	INFORMACIÓN JURÍDICA	5
3.1.	PROPIETARIOS	5
3.2.	TÍTULO DE ADQUISICIÓN	5
3.3.	MATRICULA INMOBILIARIA	5
3.4.	OBSERVACIONES JURÍDICAS	5
4.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	5
4.1.	DELIMITACIÓN DEL SECTOR	5
4.2.	ACTIVIDAD PREDOMINANTE	5
4.3.	TOPOGRAFÍA	5
4.4.	CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS	6
4.5.	CONDICIONES AGROLÓGICAS	6
4.6.	SERVICIOS PÚBLICOS	6
4.7.	SERVICIOS COMUNALES	6
4.8.	VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE	6
5.	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	6
6.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	7
6.1.	UBICACIÓN	7
6.2.	ÁREA DEL TERRENO	8
6.3.	LINDEROS	8
6.4.	VÍAS DE ACCESO AL PREDIO	8
6.5.	UNIDADES FISIAGRÁFICAS	9
6.6.	ÁREAS CONSTRUIDAS	9
6.7.	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	9



6.8.	ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES	9
6.9.	CULTIVOS ESPECIES	9
7.	MÉTODO DE AVALÚO	9
8.	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA	10
8.1.	RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS	10
8.2.	DEPURACIÓN DEL MERCADO	10
9.	INVESTIGACIÓN DIRECTA	11
9.1.	PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS	11
10.	CÁLCULOS VALOR TERRENO	11
10.1.	PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)	11
10.2.	ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE	11
10.3.	SERVIDUMBRES	12
10.4.	ZONAS DE PROTECCIÓN	12
11.	CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES	12
11.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN	12
11.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI	12
12.	CÁLCULOS VALOR ANEXOS	12
12.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN	12
12.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI	12
13.	CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES	12
13.1.	SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES	12
14.	CONSIDERACIONES GENERALES	14
15.	RESULTADO DE AVALÚO	15
16.	DOCUMENTOS ANEXOS	16



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 BOGOTÁ 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:** Alto de la Cruz.
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Triunfo.
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K011+228,53 D y abscisa final K011+372,59 D.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso de Lote.
- 1.11. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del municipio de Fusagasugá – Cundinamarca el uso por norma del predio es DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO.

4

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula. Catastral actual	25-754-00-00-00-00-0009-0017-0-00-00-0000
Área de terreno	0 Ha 1.817,0 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	0,0 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2022	\$5.524.000

Fuente: Consulta catastral.

- 1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 14 de julio de 2022.
- 1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 28 de julio de 2022.

**2. DOCUMENTOS CONSULTADOS
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS**

- Ficha Predial del PREDIO TCBG-7-246.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-7-246.
- Títulos de Adquisición.
- Consulta Catastral del predio.



- Folio de matrícula inmobiliaria 051-38745.
- 3. INFORMACIÓN JURÍDICA**
- 3.1. PROPIETARIOS:** JORGE ELIECER MEDINA CORREDOR C.C. 17.116.574
- 3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Escritura pública número 2235 del 27 de octubre de 1993 otorgada en la Notaría Treinta y Nueve (39) de Bogotá.
- 3.3. MATRICULA INMOBILIARIA:** 051-38745.
- 3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 051-38745, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio NO recaen gravámenes, medidas cautelares y limitaciones al dominio.

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

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

- 4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** La vereda Alto de la Cruz, se localiza al occidente del perímetro urbano del municipio de Soacha. Este sector limita al norte las veredas San Francisco, Canoas y Bosatama del municipio de Soacha, al occidente las veredas de Sabaneta y Carrizal en el municipio de Granada, al oriente con Perimetro Urbano del municipio de Soacha y al sur con la vereda La Union en el municipio de Sibate¹.

5



- 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente el sector depende principalmente del comercio localizado a lo largo del corredor de servicios y de actividades agropecuarias.
- 4.3. TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía plana.

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



- 4.4. **CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico Frio húmedo. La altura promedio es de 1926 msnm, y la temperatura media anual es de 18° C y su precipitación media anual es de 1254 milímetros.²
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MLVf, y cuenta con las siguientes características³:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLÓGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MLVf	Frio húmedo	Depósitos discontinuos de ceniza volcanica sobre rocas sedimentarias	Humic Lithic Eutrudepts, Typic Placudands, Dystric Eutrudepts	Profundos y superficiales, buen drenaje y fertilidad media y alta.	No Aplica

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

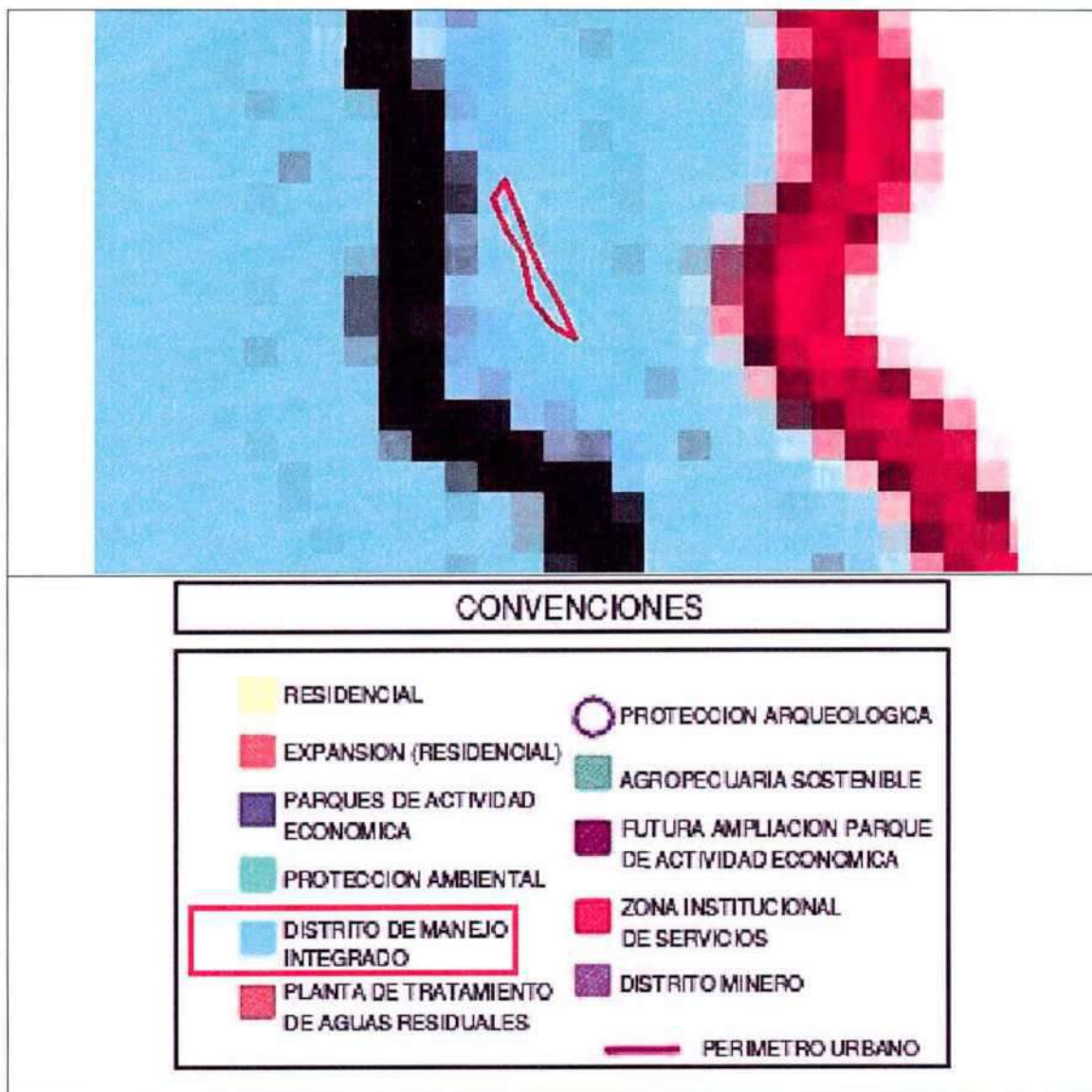
6

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

NORMA URBANÍSTICA APLICADA: De conformidad con el plan 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 DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO (Ver anexo 16.2 – Certificación uso del suelo).

² Ibíd.

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



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

7

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. **UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado a 6,6 km aproximadamente del perímetro urbano del municipio de Soacha-Cundinamarca.



Fuente: Google Earth, Consulta: 22 de julio de 2022.

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

8

ÁREA TOTAL TERRENO:	2.050,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	1.705,10 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	344,90 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	1.705,10 m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-7-246.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	19,39 m	GRUPO ENERGIA DE BOGOTA S A ESP (Mj 1 - 2)
SUR	0,00 m	GRUPO ENERGIA DE BOGOTA S A ESP - LINDERO PUNTUAL (Mj 10)
ORIENTE	109,99 / 33,36 m	ZONA DE CARRETERA NACIONAL (Mj 2-9) / VÍA BOGOTÁ - GIRARDOT (Mj 9 - 10)
OCCIDENTE	136,85 m	GRUPO ENERGIA DE BOGOTA S A ESP (Mj 10 - 1)

Fuente: Ficha predial TCBG-7-246.

6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO: Al predio objeto de avalúo se accede por la carretera Nacional Soacha – Granada esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con doble calzada en cada sentido.



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

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 1.705,10 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Frio húmedo, con pendiente plana, su uso actual es Lote, cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a 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 no presenta construcciones tipificadas como anexo

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

CULTIVO Y/O ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD
Pastos Naturales	1.162,90	m ²
Vegetacion Nativa	305,15	m ²

7. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio se siguen los lineamientos normativos establecidos en el Decreto No. 1170 del 2015, el cual compila las disposiciones del Decreto 1420 del 1998, y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 de 2008.

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

**PREDIO TCBG-7-246**

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:****Unidad Fisiográfica 1**

Para determinar el valor por hectárea de terreno bajo el régimen normativo DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO se encontró las siguientes ofertas.

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 Raices E Inversiones Sa	Soacha	Arazanso	Finca	\$ 656.000.000,00	8,40	45,00
2	3133667597	Palacios	Sibate	La union	Finca	\$ 380.000.000,00	2,99	170,00
3	3106983929	Oscar Ortiz	Sibate	Arracachal	Finca	\$ 350.000.000,00	3,20	110,00

10

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:**Unidad Fisiográfica 1**

Método de Comparación o de Mercado: Para determinar el valor de hectarea 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		
								ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	ÁREA (m2)	VALOR/ m2	VALOR TOTAL
1	3014201008	Bienes Raices E Inversiones Sa	Soacha	Arazanso	Finca	\$ 656.000.000	\$ 616.840.000	8,40	\$ 71.534.524	45,00	\$ 350.000	\$ 15.750.000
2	3133667597	Palacios	Sibate	La union	Finca	\$ 380.000.000	\$ 349.600.000	2,99	\$ 74.280.936	170,00	\$ 750.000	\$ 127.500.000
3	3106983929	Oscar Ortiz	Sibate	Arracachal	Finca	\$ 350.000.000	\$ 315.000.000	3,20	\$ 76.093.750	110,00	\$ 650.000	\$ 71.500.000
MEDIA ARITMETICA						\$ 73.969.736,75						
DESVIACION ESTÁNDAR						2.295.489,01		LIMITE SUPERIOR		\$ 76.265.225,77		
COEFICIENTE DE VARIACION						3,10%		LIMITE INFERIOR		\$ 71.674.247,74		

**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	Arracachal	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

11

De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el límite superior encontrado en la zona teniendo en cuenta que el predio objeto de avalúo presenta frente sobre la vía panamericana y topografía, 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 Arazanso, topografía plana a semiplana, con un área de 8.4 Ha, cuenta con una construcción principal, presenta aguas suficientes, el uso actual es agropecuaria.



PREDIO TCBG-7-246

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 PROTECCIÓN

El predio objeto de avalúo presenta zonas de protección en el área de terreno requerida. Área: 1.705,10 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Frio húmedo, con pendiente plana, su uso actual es Lote, cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

12. CÁLCULOS VALOR ANEXOS

12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

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

12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

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

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:



PREDIO TCBG-7-246

CULTIVO Y/O ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Pastos Naturales	1162,90	m ²	\$ 255
Vegetacion Nativa	305,15	m ²	\$ 833

Fuente: Estudio realizado por la Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá, 2022.



14. CONSIDERACIONES GENERALES

- La franja presenta una ubicación con frente sobre una vía principal Soacha – Granada, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- La franja está ubicada en un sector donde hay presencia de desarrollo urbanístico comercial, el sector cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos básicos.
- La franja presenta una topografía definida como plana.
- La franja objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área requerida.
La franja objeto de avalúo presenta zonas de protección. Área: 1.705,10 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Frio húmedo, con pendiente plana, su uso actual es Lote, cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO.
- De acuerdo a lo establecido por el Decreto 1170 de 2015, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaremos que el avaluador 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	0,170510	\$ 76.265.000	\$ 13.003.945
TOTAL TERRENO				\$ 13.003.945
ESPECIES				
Pastos Naturales	m2	1162,90	\$ 255	\$ 296.540
Vegetacion Nativa	m2	305,15	\$ 833	\$ 254.190
TOTAL ESPECIES				\$ 550.730
TOTAL AVALÚO				\$ 13.554.675

TOTAL AVALÚO: TRECE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$13.554.675,00).

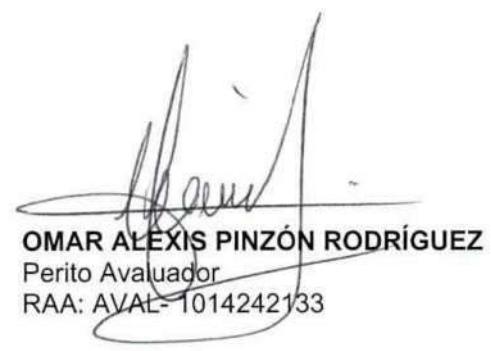
✓ 20/8/2022

Bogotá, D.C., 28 de julio 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

VISTA GENERAL



CULTIVOS Y/O ESPECIES

VEGETACIÓN NATIVA



PASTO NATURAL





16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO



SPM 1180
Soacha, 06 MAR 2019

Señor
JEAN LUC AUDUREAU
Consortio Vial Ruta 40
Director General
Dirección: Calle 99 No 14 – 49, Piso 3 Área C Torre EAR
Bogotá – Colombia

Ref.: Respuesta radicado 7967 de 2019
Asunto: Solicitud Concepto de Norma

Respetado Señor,

En atención a la solicitud contenida en la referencia, de manera atenta nos permitimos informarle, que una vez consultada la base de datos catastral suministrada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la base de datos de Licencias Urbanísticas de la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial y el Acuerdo 046 de Diciembre 27 de 2000, se logró identificar la siguiente información:

ID	CODIGO	USO DE SUELO	VEREDA
1	25754000020000000900230000000000	DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO	ALTO DE LA CRUZ
2	25754000020000000900230000000000	DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO	ALTO DE LA CRUZ
3	25754000020000000900230000000000	DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO	ALTO DE LA CRUZ
4	25754000020000000900230000000000	DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO	ALTO DE LA CRUZ
5	25754000020000000900230000000000	DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO	ALTO DE LA CRUZ

Revisado el Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 046 de diciembre 27 de 2000, se determina la siguiente normativa:

Según el Plano No. 2 soporte del POT, el uso de suelo correspondiente a estos predios es **DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO**, la cual se define en el 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.

NORMATIVA PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL:

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 carreleables 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.

1. Los predios poseen zonas de amenaza por remoción en masas exceptuando el predio identificado con cedula catastral 2575400000000009001700000000 de acuerdo al estudio elaborado por el Servicio Geológico Colombiano – SGC "ZONIFICACIÓN GEOMÉCANICA Y DE AMENAZAS POR MOVIMIENTO EN MASA EN EL MUNICIPIO DE SOACHA CUNDINAMARCA" ESCALA 1:5.000".
2. Ninguno de los cinco (5) predios localizados se encuentra afectado por Ronda de protección o Hidráulica, o por algún cuerpo de agua de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial – POT, Acuerdo 046 de diciembre 27 de 2000.
3. Para el Área mínima desarrollable o de loteo se debe tener en cuenta el Componente Rural, Capítulo I, Título III del Plan de Ordenamiento Territorial – POT, Acuerdo 046 de diciembre 27 de 2000.

El **Concepto de uso de Suelo** para establecimientos comerciales es un documento obligatorio que debe ser solicitado en las **Curadurías Urbanas Del Municipio**, para su presentación ante la autoridad que lo requiera.

Sin otro particular


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


Proyecto Diego Cortés Salazar
Ing. Esc. DEFU - SPOT



16.3. PRESUPUESTO CULTIVOS Y/O ESPECIES

ESPECIE	M2
PASTOS NATURALES	\$ 255
VEGETACION NATIVA	\$ 833

Fuente: Estudio realizado por la Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá, 2022.



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.
- No se hizo entrega de documentación para el calculo de lucro cesante o daño emergente sobre el predio objeto de avaluo.


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	
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE	\$0	

Bogotá, D.C., 28 de julio 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-7-246

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 28 de julio 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.

Actuó como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Total avalúo
1	TCBG-7-246	\$13.554.675

21

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 inmueble.

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 obtuvo como resultado: el valor para el área de terreno y el valor de la construcción en los casos que aplica. La información anterior esta contenida 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-7-246

COMITÉ DE AVALÚOS


DIEGO MONROY RODRIGUEZ

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 evaluador
RAA AVAL-1014242133

22

 Agencia Nacional de Infraestructura	 via400 <small>EXPRESO</small>	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSF-F-185	
		PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		VERSIÓN	001
		FORMATO	FICHA PREDIAL		FECHA	18/02/2015

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-7-246	MARGEN LONGITUD EFECTIVA	Izquierda 141.72
ABSC. INICIAL	K011+229.18		
ABSC. FINAL	K011+370.90		

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	CEDULA	17,116,574	MATRICULA INMOBILIARIA
JORGE ELIECER MEDINA CORREDOR	DIRECCION / EMAIL	3123153820	051-38745
	DIRECCION DEL PREDIO	EL TRIUNFO	CEDULA CATASTRAL
			257540000000000090017000000000

VEREDA/BARRIO:	ALTO DE LA CRUZ	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	SOACHA		LOTE	NORTE	9.55	EMPRESA DE ENERGIA DE BOGOTA S.A. E.S.P. (Mj 1 - 2)
DPTO:	CUNDINAMARCA	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	0 - 7 % Plana	SUR	12.57	EMPRESA DE ENERGIA DE BOGOTA S.A. E.S.P. (Mj 11 - 12)
Predio requerido para:	TERCER CARRIL	TOPOGRAFIA		ORIENTE	146.06	VÍA BOGOTÁ - GIRARDOT (Mj 2 - 11)
				OCIDENTE	129.96	JORGE ELIECER MEDINA CORREDOR (Mj 12 - 1)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN	1			
Pastos Naturales	827.22		m ²				
				TOTAL AREA CONSTRUIDA			
						0	m ²

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
1			
TOTAL AREA CONSTRUIDA ANEXAS			

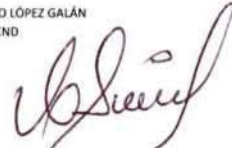
Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público? Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001? Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial? Aplica Informe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

FECHA DE ELABORACIÓN: 19/02/2019 Elaboró: CARLOS BUENO BERMÚDEZ M.P. 25222-344308 CND	<table style="width:100%;"> <tr> <td style="width:30%;">AREA TOTAL TERRENO</td> <td style="width:10%;">2050.00</td> <td style="width:10%;">m²</td> </tr> <tr> <td>AREA REQUERIDA</td> <td>926.75</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>AREA REMANENTE</td> <td>0.00</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>AREA SOBRENTE</td> <td>1123.25</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>AREA TOTAL REQUERIDA</td> <td>926.75</td> <td>m²</td> </tr> </table>	AREA TOTAL TERRENO	2050.00	m ²	AREA REQUERIDA	926.75	m ²	AREA REMANENTE	0.00	m ²	AREA SOBRENTE	1123.25	m ²	AREA TOTAL REQUERIDA	926.75	m²
AREA TOTAL TERRENO	2050.00	m ²														
AREA REQUERIDA	926.75	m ²														
AREA REMANENTE	0.00	m ²														
AREA SOBRENTE	1123.25	m ²														
AREA TOTAL REQUERIDA	926.75	m²														

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 0505-1212261 a 051-38745.
- *La vereda es tomada del plano de Localización veredal del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Soacha, ya que según el Folio de Matrícula Inmobiliaria la vereda que se indica es "SOACHA".
- *El predio presenta uso del suelo como Distrito de Manejo Integrado, tomado del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo No 046 del 2000) de Soacha.
- *El área total del predio es tomada de la Escritura Pública 2235 del 27-10-1993 de la Notaría 39 de Bogotá.
- *El área requerida del predio se encuentra ocupada por pastos naturales con un área de 827,22 m² y un área sin cobertura vegetal de 99,53 m².
- * Según el artículo 39 de la ley 160 de 1994 " Quienes hubieren adquirido del INCORA unidades agrícolas familiares con anterioridad a la vigencia de la presente ley, quedan sometidos al régimen de propiedad parcelaria que en seguida se expresa: Por el solo hecho de adjudicación, se obligan a sujetarse a las reglamentaciones existentes sobre uso y protección de los recursos renovables así como las disposiciones sobre caminos y servidumbres de tránsito y de aguas que al efecto dicte el instituto.
- * Según el artículo 1 del decreto 2770 de 1953, las carreteras de orden nacional de primer categoría la anchura mínima utilizable es de 30 metros, por tal razón se toma del eje de la vía a cada lado 15 metros como zona de derecho de vía. Por lo que para el predio se tiene un área de 177,61 m² en zona de derecho de vía.

Revisó y Aprobó:
 Ing. CESAR AUGUSTO LÓPEZ GALÁN
 M.P. 25222-21137 CND



Pag 1 de 1



PROYECTO

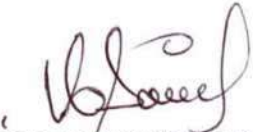

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

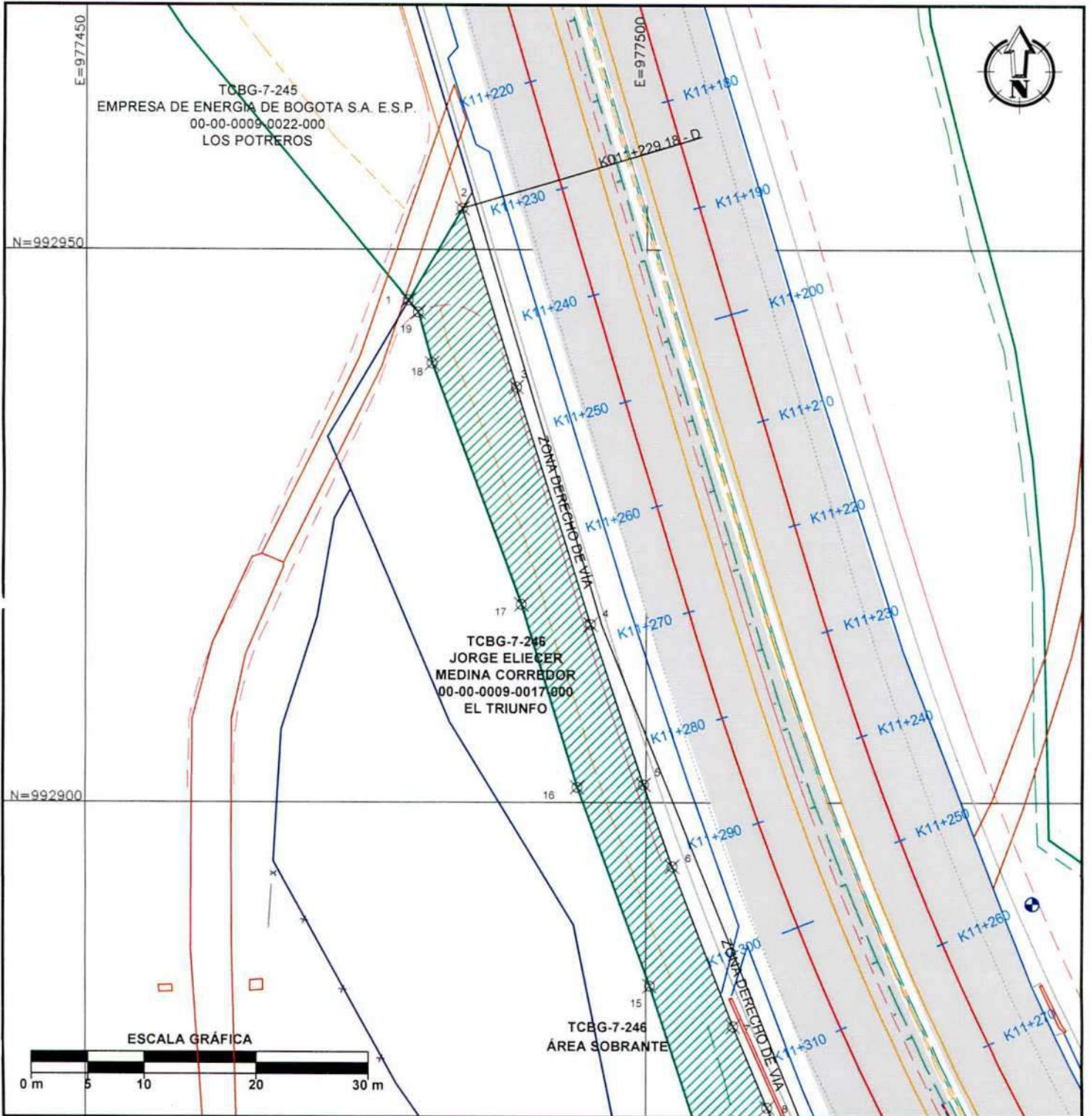
FICHA PREDIAL

TCBG-7-246

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
0 Ha 1819 m ²	2050 m ²	Según la tradición a 20 años y de conformidad con la escritura pública 2235 del 27 de octubre de 1993 otorgada en la Notaria 39 de Bogotá, última Escritura donde se realiza compraventa, el área del predio es de 2050 m ² . El Folio de Matricula 051-38745 registra un área de 2050 m ² .
REVISÓ Y APROBÓ	ELABORÓ	De acuerdo a lo consignado en el certificado catastral del predio, el área del inmueble es de 0 Ha 1819m ² . La diferencia de áreas entre el certificado catastral y la escritura pública 2235 del 27 de octubre de 1993 otorgada en la Notaria 39 de Bogotá es de 231,00 m ² .
 Ing. CESAR AUGUSTO LÓPEZ GALÁN M.P: 25222-21137 CND	 CARLOS BUENO BERMÚDEZ 25222-344308 CND	
FECHA:	FECHA DE ELABORACIÓN: 19-02-2019	



AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE
CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN
ING. CATASTRAL Y GEOGRÁFICO
M.P. 25222-118091 CND

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

ELABORÓ: CARLOS BUENO BERMUDEZ
ING. CATASTRAL Y GEOGRÁFICO
M.P. 25222-344308 CND

DIBUJÓ: CARLOS BUENO BERMUDEZ
ING. CATASTRAL Y GEOGRÁFICO
M.P. 25222-344308 CND

PROPIETARIO:
JORGE ELIECER MEDINA CORREDOR

CONVENCIONES

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

CUADRO DE AREAS (M2)				
AREA REQUERIDA	AREA TOTAL	AREA CONST.	AREA SOBR.	AREA REMAN.
926.75 M2	2050.00 M2	0.00 M2	1123.25 M2	0.00M2

FECHA ELAB.: 19/02/2019

ESCALA: 1:500

UNIDAD FUNCIONAL: 7

PLANO: 1 de 2

No. CATASTRAL: 25754000000000090017000000000

FICHA GRAFICA No. TCBG-7-246



TCBG-7-246
ÁREA SOBRANTE

TCBG-7-246
JORGE ELIECER
MEDINA CORREDOR
00-00-0009-0017-000
EL TRIUNFO

TCBG-7-245
EMPRESA DE ENERGIA DE
BOGOTA S.A. E.S.P.
00-00-0009-0022-000
LOS POTREROS

PUNTO	COORDENADAS		DISTANCIA
	NORTE	ESTE	
1	992945.48	977478.68	9.55
2	992953.73	977483.50	16.76
3	992937.69	977488.37	22.60
4	992916.09	977495.03	15.23
5	992901.62	977499.78	7.81
6	992894.24	977502.36	15.38
7	992879.86	977507.81	7.96
8	992872.51	977510.87	12.15
9	992861.45	977515.90	17.26
10	992846.17	977523.94	30.89
11	992817.48	977535.40	12.57
12	992824.44	977524.93	5.07
13	992828.55	977521.97	38.09
14	992863.50	977506.80	21.03
15	992883.52	977500.35	19.01
16	992901.38	977493.85	17.24
17	992917.88	977488.84	23.37
18	992939.83	977480.82	4.73
19	992944.40	977479.57	1.40

ÁREA REQUERIDA = 926.75 m²



ESCALA GRÁFICA

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE
CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-119081 CND
APROBÓ: CESAR AUGUSTO LOPEZ GALAN
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-21137 CND

CONVENCIONES

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

ELABORÓ: CARLOS BUENO BERMÚDEZ
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-344308 CND
DIBUJÓ: CARLOS BUENO BERMÚDEZ
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-344308 CND
PROPIETARIO: JORGE ELIECER MEDINA CORREDOR

CUADRO DE AREAS (M2)					FECHA ELAB.: 19/02/2019
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST:	ÁREA SOBR:	ÁREA REMAN:	UNIDAD FUNCIONAL: 7
926.75 M2	2050.00 M2	0.00 M2	1123.25 M2	0.00M2	PLANO: 2 de 2
ESCALA: 1:500					No. CATASTRAL 2575400000000009001700000000
					FICHA GRAFICA No. TCBG-7-246

SPM 1180
Soacha, 06 MAR. 2019

Señor
JEAN LUC AUDUREAU
Consortio Vial Ruta 40
Director General
Dirección: Calle 99 No 14 – 49, Piso 3 Área C Torre EAR
Bogotá – Colombia

Ref.: Respuesta radicado 7967 de 2019
Asunto: Solicitud Concepto de Norma

Respetado Señor,

En atención a la solicitud contenida en la referencia, de manera atenta nos permitimos informarle, que una vez consultada la base de datos catastral suministrada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la base de datos de Licencias Urbanísticas de la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial y el Acuerdo 046 de Diciembre 27 de 2000, se logró identificar la siguiente información:

ID	CODIGO	USO DE SUELO	VEREDA
1	25754000000000090015000000000	DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO	ALTO DE LA CRUZ
2	25754000000000090016000000000	DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO	ALTO DE LA CRUZ
3	25754000000000090022000000000	DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO	ALTO DE LA CRUZ
4	25754000000000090017000000000	DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO	ALTO DE LA CRUZ
5	25754000000000090020000000000	DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO	ALTO DE LA CRUZ

Revisado el Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 046 de diciembre 27 de 2000, se determina la siguiente normativa:

Según el Plano No. 2 soporte del POT, el uso de suelo correspondiente a estos predios es **DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO**, la cual se define en el "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.

NORMATIVA PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL:

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.

1. Los predios poseen zonas de amenaza por remoción en masas exceptuando el predio identificado con cedula catastral 25754000000000090017000000000 de acuerdo al estudio elaborado por el Servicio Geológico Colombiano – SGC **"ZONIFICACIÓN GEOMÉCANICA Y DE AMENAZAS POR MOVIMIENTO EN MASA EN EL MUNICIPIO DE SOACHA CUNDINAMARCA" ESCALA 1:5.000**".
2. Ninguno de los cinco (5) predios localizados se encuentra afectado por Ronda de protección o Hidráulica, o por algún cuerpo de agua de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial – POT, Acuerdo 046 de diciembre 27 de 2000.
3. Para el Área mínima desarrollable o de loteo se debe tener en cuenta el Componente Rural, Capítulo I, Título III del Plan de Ordenamiento Territorial – POT, Acuerdo 046 de diciembre 27 de 2000.

El **Concepto de uso de Suelo** para establecimientos comerciales es un documento obligatorio que debe ser solicitado en las **Curadurías Urbanas Del Municipio**, para su presentación ante la autoridad que lo requiera.

Sin otro particular


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


Proyecto: Diego Cortes Salazar
Ing. Esp. DEFU - SPOT