



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202250000028991**

Bogotá D.C., 11 MAY 2022

Señores:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LOS SEÑORES:

**MARTIN NIETO (C.C. No. 389.520)**

**EDELMIRA QUINTERO DE NIETO (C.C. No. 20.880.449)**

Predio denominado LOTE LOS OLIVOS

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. 202250000013411 del 16 de marzo de 2022. Predio TCBG-7-240.

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 16 del mes de marzo del año 2022 expidió la Oferta Formal de Compra No. 202250000013411 por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un predio denominado LOTE LOS OLIVOS, ubicado en el municipio de Soacha, departamento de Cundinamarca, localizado en las abscisas: Inicial K010+573,16 - Final: K010+604,83 identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 051-366 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha y Cedula Catastral No. 25-754-00-00-00-0010-0101-0-00-00-0000, cuyos titulares del derecho real de dominio son: **MARTIN NIETO** identificado con cedula de ciudadanía No.

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

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202250000028991**

389.520 y **EDELMIRA QUINTERO DE NIETO** identificada con la cedula de ciudadanía No. 20.880.449.

Que de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 de la ley 1437 de 2011, se procede a publicar el presente Aviso ante la imposibilidad de poder notificar a todos los interesados, teniendo en cuenta que se envió la citación para notificación personal a la dirección de notificación de los interesados y la empresa de correos 4-72 certificó que la **GUIA CU001981110CO** fue **ENTREGADA el día 05 de abril de 2022**, Así mismo, se publicó la citación en la cartelera del Consorcio Ruta 40 con fecha de fijación el día 24 de marzo de 2022 y desfijado el día 30 de marzo de 2022, sin que hasta la fecha se hayan presentado los interesados, en consecuencia, se procede a publicar el presente aviso junto con la copia integra 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**

Representante Legal Suplente

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |



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

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202250000013411**

Bogotá D.C., 16 MAR 2022

Señores:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LOS SEÑORES:

**MARTIN NIETO (C.C. 389.520)**

**EDELMIRA QUINTERO DE NIETO (C.C. 20.880.449)**

Predio denominado 1) SIN DIRECCIÓN (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)

Predio denominado LOTE LOS OLIVOS (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: abscisas inicial K010+573,16– Abscisas Final: K010+604,83; localizado en el margen Izquierdo del proyecto AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT, unidad Funcional 7, a segregarse del Predio denominado 1) SIN DIRECCIÓN (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Predio denominado "LOTE LOS OLIVOS" (Según Escritura Pública), Vereda El Charquito, Municipio de Soacha, Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **2575400000000010010100000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **051-366** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha y Ficha Predial No. **TCBG-7-240**.

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**

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

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202250000013411**

**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-7-240, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado 1) SIN DIRECCIÓN (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Predio denominado "LOTE LOS OLIVOS" (Según Escritura Pública), Vereda El Charquito, Municipio de Soacha, Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **257540000000000100101000000000**, Matrícula Inmobiliaria No. 051-366 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **OCHOCIENTOS DIECIOCHO COMA CUARENTA Y UNO METROS CUADRADOS (818,41 M<sup>2</sup>)**, junto con sus construcciones, mejoras, cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C**, el 12 de **ENERO** de **2022**, por la suma de: **NUEVE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$9.543.288,00)** 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](http://www.via40express.com)



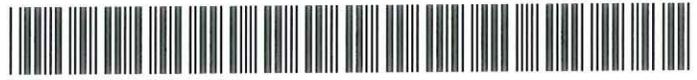
Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 202250000013411

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	Ha	0,081841	76.265.000	\$ 6.241.604
<b>TOTAL TERRENO</b>				\$ 6.241.604
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	m2	143,21	\$23.000	\$ 3.293.830
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				\$ 3.293.830
<b>CULTIVOS Y ESPECIES</b>				
Eucalipto (D= 0,10 m a 0,20 m)	un	2	\$3.927	\$ 7.854
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				\$ 7.854
<b>TOTAL AVALUO</b>				\$ 9.543.288

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@consorciotura40.com](mailto:etorres@consorciotura40.com), [correspondencia@consorcioruta40.com](mailto:correspondencia@consorcioruta40.com) y [predial@consorcioruta40.com](mailto: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 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

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202250000013411**

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 siguiente medida cautelar, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 051-366 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha:

- Medida Cautelar, consistente en Oferta de Compra en bien urbano, constituida mediante el oficio No. 086 del 22 de marzo de 2012 registrada por AGENCIA

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202250000013411**

NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI, debidamente registrado en la anotación No. 002.

Cabe precisar que el predio de su propiedad previamente individualizado, objeto de la presente oferta formal de compra con codificación interna **TCBG-7-240**, y codificación **CABG-1-R-783**, del proyecto Concesión Autopista Bogotá – Girardot, identificado con la matrícula inmobiliaria No. **051-366** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, corresponde parcialmente a un pasivo predial.

No obstante, lo anterior, de conformidad con la ficha predial **TCBG-7-240** de fecha 30 de noviembre de 2021, los insumos prediales objeto de gestión por parte del proyecto Ampliación a tercer carril Bogotá – Girardot se elaboran sobre el área requerida excluyendo el área determinada como pasivo predial.

Esta oferta formal de compra respecto al área contenida en la mencionada ficha predial **CABG-1-R-783**, del proyecto Concesión Autopista Bogotá – Girardot, cuyo saneamiento no se ha realizado por parte de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI, corresponde a un pasivo predial que es necesario para el acometimiento de las obras que tiene que adelantar VIA 40 EXPRESS S.A.S., en el marco del Contrato de Concesión APP No. 4 de 2016, ya que el área anteriormente ofertada, corresponde a un área previamente requerida de 89,75 M2 para la construcción de la Doble Calzada proyecto Concesión Autopista Bogotá – Girardot.

En el entendido de que la ANI "(...) adelantará la gestión para concluir los procesos pendientes de la ejecución del Contrato GG-040 de 2004 y asumirá los costos para la gestión predial y para concluir la adquisición de los predios" del pasivo predial<sup>1</sup>, según lo advirtió en el proceso de selección VJ-VE-APP-IPVSA-004-2016, el Concesionario ha solicitado a la ANI, priorizar y culminar la negociación para la franja de terreno objeto de la precitada oferta formal de compra.

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

<sup>1</sup> "(...) los pasivos prediales están referidos a aquellos procesos de adquisición de predios que fueron requeridos para la ejecución del contrato GG-040 de 2004 y que, al momento de la reversión, aún no han sido concluidos". Definición tomada textualmente de la observación realizada número 20 por la empresa Estructura Plural Vias a Girardot y respuesta dada por la ANI al pliego de condiciones de la selección abreviada menor cuantía con precalificación No. VJ-VE-APP-IPVSA-004-2016, así como a las observaciones realizadas durante la audiencia de aclaraciones al pliego de condiciones.



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202250000013411**

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-7-240, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el 12 de ENERO 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 Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial 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](http://www.via40express.com)



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202250000013421**

Bogotá D.C., 16 MAR 2022

Señores:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LOS SEÑORES:

**MARTIN NIETO (C.C. 389.520)**

**EDELMIRA QUINTERO DE NIETO (C.C. 20.880.449)**

Predio denominado 1) SIN DIRECCIÓN (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Predio denominado LOTE LOS OLIVOS (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 de Citación para Notificación de la Oferta Formal de Compra No.202250000013411. **Predio TCBG-7-240.**

Respetados señores:

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, le solicitamos presentarse personalmente, o por medio de apoderado, en las Oficinas ubicadas en la carrera 27 N° 21-36 Consorcio Vial Ruta 40, en la ciudad de Fusagasugá, de lunes a viernes en horario de 7:30 am a 5:30 pm, con el fin de notificarle personalmente el contenido de la Oferta Formal de Compra No. 202250000013411, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno que hace parte del predio denominado 1) SIN DIRECCIÓN (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Predio denominado "LOTE LOS OLIVOS" (Según Escritura Pública), ubicado en la Vereda El Charquito, jurisdicción del Municipio de Soacha, Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **257540000000000100101000000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **051-366** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha y Ficha Predial No. **TCBG-7-240.**

Para la presentación a la diligencia de notificación personal, se le solicita identificarse con Cédula de Ciudadanía original. En caso de apoderados, el poder debe contar con nota de presentación personal.

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

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202250000013421**

En caso de no presentarse dentro de los cinco (5) días siguientes al recibo de la presente citación, se procederá a efectuar la Notificación por Aviso, mediante el procedimiento establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Por último, nos permitimos indicarle que para efectos de autorizar la notificación electrónica de la oferta formal de compra se podrá comunicar al número telefónico 3117461655 o a los correos electrónicos [etorres@consorcioruta40.com](mailto:etorres@consorcioruta40.com), [correspondencia@consorcioruta40.com](mailto:correspondencia@consorcioruta40.com) y [predial@consorcioruta40.com](mailto:predial@consorcioruta40.com) donde se le explicará el procedimiento a seguir.

Cordialmente,



**DIEGO ARROYO BAPTISTE,**  
Gerente General Suplente  
**VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**

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

Proyectó: CR40.  
Revisó: EM  
[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |



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

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





AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT



UNIDAD FUNCIONAL:	7
PREDIO No. :	TCBG-7-240
NOMBRE PROPIETARIO:	MARTIN NIETO Y EDELMIRA QUINTERO DE NIETO
DIRECCION PREDIO:	LOS OLIVOS

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES	CANTIDAD
	N/A	

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD
M1	Adecuación para carreteable de acceso al predio en tierra y material de recebo	143.21

No.	DESCRIPCION CULTIVOS Y ESPECIES	CANTIDAD
1	Eucalipto (D= 0,10 m a 0,20 m)	2.00

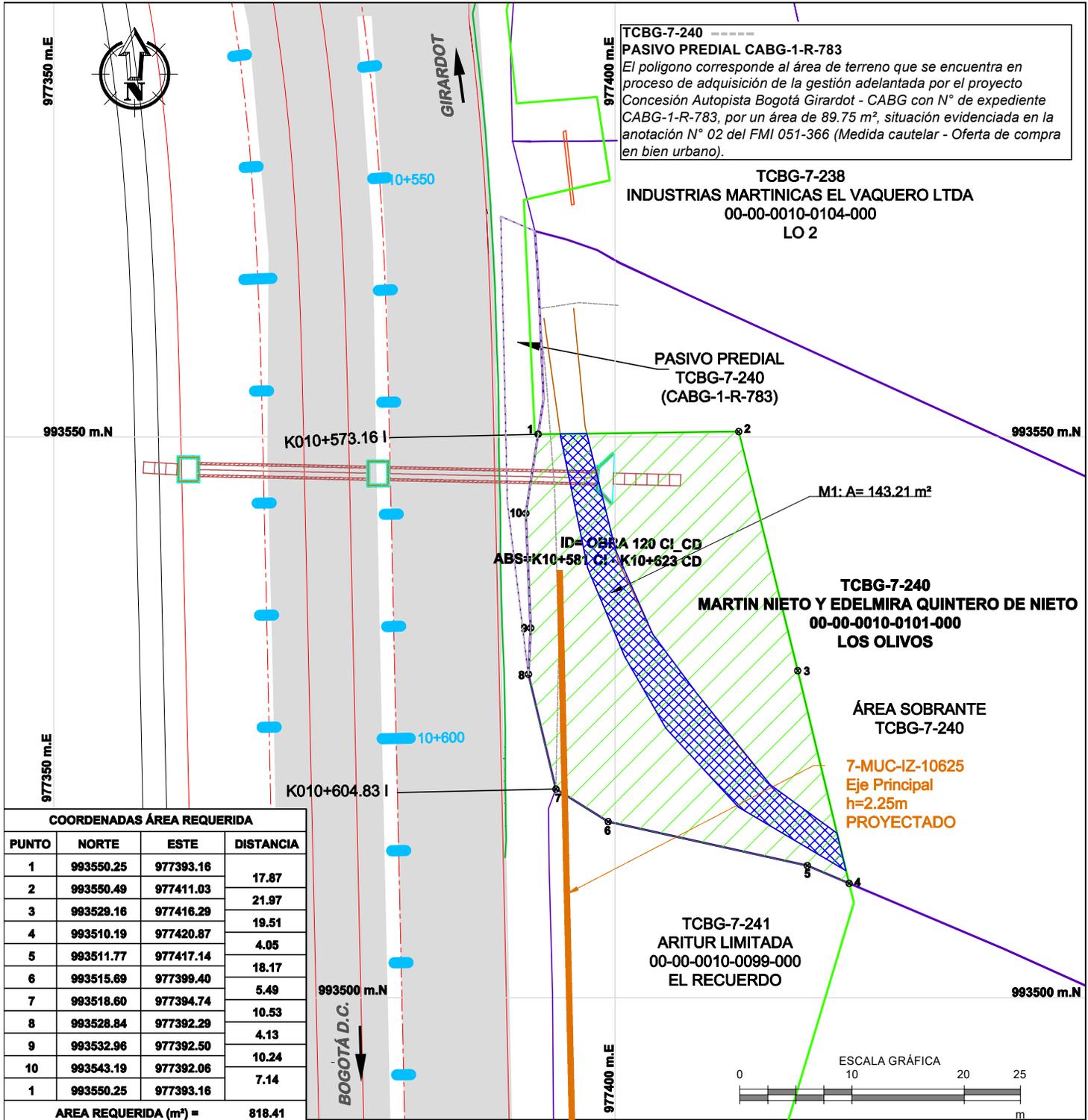
Ing. CRISTIAN CAMILO CAMARGO TUTA  
M.P: 25335-42485 CND

REPRESENTANTE DEL CONCESIONARIO



**PROYECTO****AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT****FICHA PREDIAL****TCBG-7-240****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. 8987.00 m <sup>2</sup>	7,680.00 m <sup>2</sup>	Según la tradición a 20 años y de conformidad con la Escritura Pública No. 2448 del 26 de mayo de 1969 de la notaria séptima de Bogotá el área del predio es de 7680,00 m <sup>2</sup> . El área registrada en folio de matrícula inmobiliaria 051-366 es de 0 Ha 7680,00 m <sup>2</sup> . De acuerdo a lo consignado en el certificado catastral del predio, el área del inmueble es de 0 Ha 8987,00 m <sup>2</sup> .
REVISÓ Y APROBÓ	ELABORÓ	La diferencia de áreas entre la escritura pública No. 2448 del 26 de mayo de 1969 de la notaria séptima de Bogotá y el folio de matrícula inmobiliaria es de 0,00 m <sup>2</sup> .
Ing. ÁNDRES MAURICIO AGUIRRE CANO M.P: 25222-319866 CND	 Ing. CRISTIAN CAMILO CAMARGO TUTA M.P: 25335-422485 CND	La diferencia de áreas entre el certificado catastral y Escritura Pública No. 2448 del 26 de mayo de 1969 de la notaria séptima de Bogotá es de 1307,00 m <sup>2</sup> . La diferencia de áreas entre el certificado catastral y el folio de matrícula inmobiliaria es de 1307,00 m <sup>2</sup> .
FECHA:	FECHA DE ELABORACIÓN: 11/30/2021	Teniendo en cuenta la diferencia existente entre las áreas de terreno señaladas en los títulos traslaticios del predio, el certificado catastral y el folio de matrícula inmobiliaria; se recomienda al propietario, de ser necesario, solicitar a la Entidad Pública correspondiente, efectuar la respectiva actualización de cabida y linderos.



COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	993550.25	977393.16	17.87
2	993550.49	977411.03	21.97
3	993529.16	977416.29	19.51
4	993510.19	977420.87	4.05
5	993511.77	977417.14	18.17
6	993515.69	977399.40	5.49
7	993518.60	977394.74	10.53
8	993528.84	977392.29	4.13
9	993532.96	977392.50	10.24
10	993543.19	977392.06	7.14
1	993550.25	977393.16	

AREA REQUERIDA (m²) = 818.41

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE  
CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

REVISÓ: JUAN CARLOS FORERO  
ING. CATASTRAL Y GEODESTA  
M.P. 25222-11891 CND

APROBÓ: ANDRÉS MAURICIO AGUIRRE CANO  
ING. CATASTRAL Y GEODESTA  
M.P. 25222-31986 CND

INTERVENORIA: ANI (Agencia Nacional de Infraestructura), SEG (CONSORCIO SEG-INCOPLAN), INCOPLAN S.A.

CONCESIONARIO: VIA 400 EXPRESS

DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN: Ruta 40 CONSORCIO VIAL

ELABORÓ: CRISTIAN C. CAMARGO T.  
ING. TOPOGRÁFICO  
M.P. 25335-422485 CND

DIBUJÓ: CRISTIAN C. CAMARGO T.  
ING. TOPOGRÁFICO  
M.P. 25335-422485 CND

PROPIETARIO: MARTIN NIETO Y EDELMIRA QUINTERO DE NIETO

**CONVENCIONES**

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

CUADRO DE AREAS (M2)				
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:
818.41 M2	7680.00 M2	0.00 M2	6861.59 M2	0.00 M2

FECHA ELAB.: 30/11/2021

ESCALA: 1:500

UNIDAD FUNCIONAL: 7

PLANO: 1 De 1

No. CATASTRAL: 2575400000000010010100000000

FICHA GRAFICA No. TCBG-7-240



Al contestar cite Radicado 20214200114271 Id: 149098  
Folios: 4 Fecha: 2021-07-13 10:10:10  
Anexos: 0  
Remitente: DIRECCION DE ESPACIO FISICO Y URBANISMO  
Destinatario: ALEXANDRA RIVAS GARCÍA

Señor:

**ALEXANDRA RIVAS GARCÍA**

Directora Predial y Social  
Calle 99 No. 14-49, Piso 3 Área C Torre EAR  
Bogotá - Colombia

**REFERENCIA:** Ampliación al Tercer Carril de la Doble Calzada Bogotá - Girardot.

**ASUNTO:** Solicitud de certificado de norma de uso de suelo, UF7

En atención a la solicitud contenida en el asunto, de manera atenta nos permitimos informarle, que una vez consultada la base de datos Catastral Municipal, la base de datos de nomenclatura adoptada según Acuerdo Municipal 035 del 26 de diciembre de 2012, así como el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Soacha Cundinamarca – Acuerdo 046 de 2000, se establece lo siguiente:

**NORMATIVA PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ACUERDO 46 DE 2000:**

<b>Predio</b>	257540000000000100101000000000
<b>Cédula catastral</b>	257540000000000100101000
<b>Matricula inmobiliaria anterior</b>	50S-40189510
<b>Matricula inmobiliaria nueva</b>	051- 64785
<b>Dirección anterior</b>	LOS OLIVOS
<b>Dirección actual</b>	LOS OLIVOS
<b>Área Terreno</b>	8987 mts <sup>2</sup> aproximada
<b>Zona urbana</b>	El predio se encuentra ubicado en <b>ZONA RURAL</b> del municipio de Soacha
<b>Comuna/Vereda</b>	El Charquito
<b>Ubicación</b>	
<b>Uso del suelo POT</b>	<b>ZONAS DE DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO: Artículo 430 ZONAS DE DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO.</b>

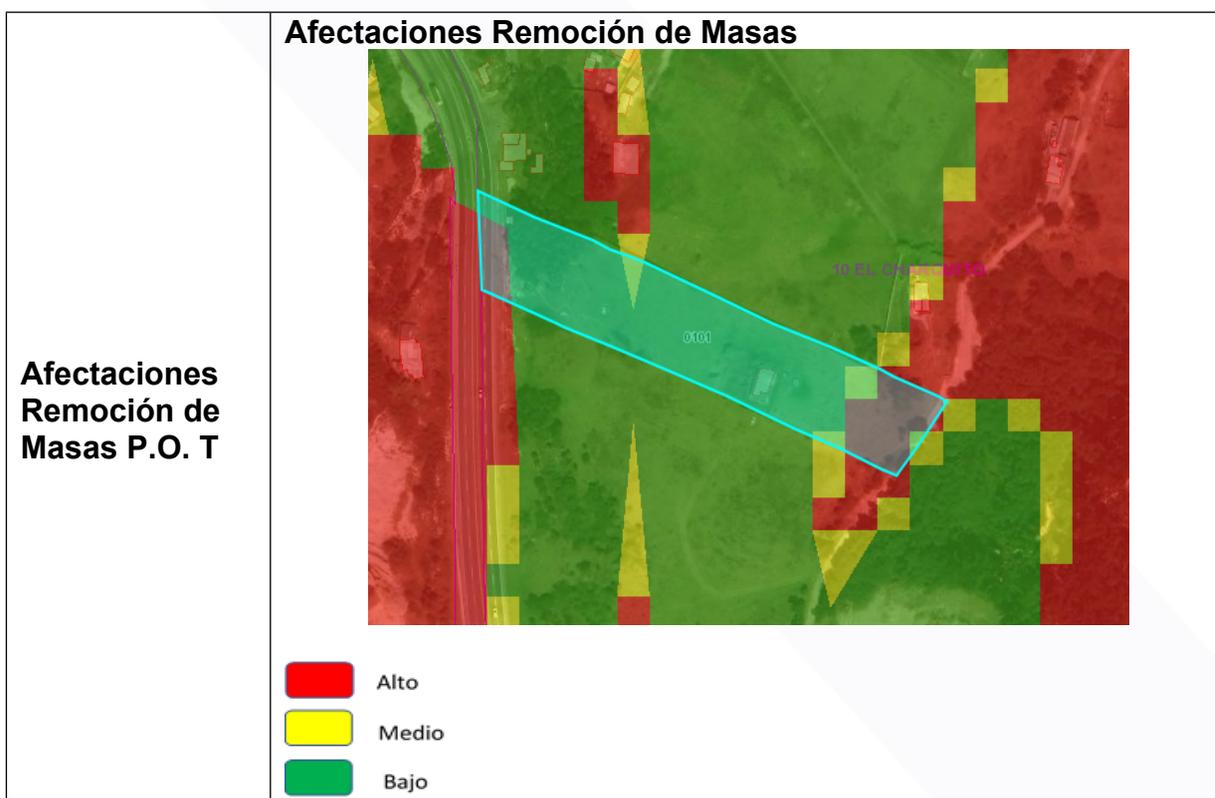


Al contestar cite Radicado 20214200114271 Id: 149098  
Folios: 4 Fecha: 2021-07-13 10:10:10  
Anexos: 0  
Remitente: DIRECCION DE ESPACIO FISICO Y URBANISMO  
Destinatario: ALEXANDRA RIVAS GARCÍA

	<p><i>(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.</i></p>
Usos POT	<p><b>430.1 Usos principales;</b> <i>Labores agrícolas, pecuarias, horticultura, floricultura, pastos, pastoreo, animales de labor, aves de corral, explotaciones forestales, y de preservación de ecosistemas estratégicos.</i></p> <p><b>430.2 Usos Complementarios;</b> <i>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.</i></p> <p><b>430.3 Área mínima por parcela:</b> <i>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</i></p> <p><b>430.4 Área máxima de ocupación y construcción en parcelas dedicadas a la producción:</b> <i>Igual a la exigida para las zonas de agricultura sostenible (Z.A.S.).</i></p> <p><b>430.5 Aislamientos:</b> <i>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.</i></p> <p><b>430.6 Arborización:</b> <i>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.</i></p>



Al contestar cite Radicado 20214200114271 Id: 149098  
Folios: 4 Fecha: 2021-07-13 10:10:10  
Anexos: 0  
Remitente: DIRECCION DE ESPACIO FISICO Y URBANISMO  
Destinatario: ALEXANDRA RIVAS GARCÍA



**Nota 1:** La información catastral no es una delimitación del barrio y/o urbanización, no sanea la titularidad o vicios del inmueble, no constituye un estudio jurídico de títulos o define el titular de la propiedad, ni es una certificación de legalización de barrios.

**Nota 2:** La información final de titularidad de un inmueble la otorga la oficina de Registro de instrumentos públicos a través del Certificado de Libertad y Tradición.

**Nota 3:** El concepto de uso del suelo solo corresponde a información, y **NO** constituye un permiso de funcionamiento de ninguna actividad comercial, **NI** una licencia urbanística, en ninguna de sus modalidades de acuerdo al Decreto 1077 de 2015.

**Nota 4:** Cabe aclarar que la favorabilidad de un concepto de uso de suelo como lo solicita en su petición no lo otorga la secretaria de Planeación y Ordenamiento Territorial sino este se determina por la Norma Urbana.

Sin otro particular.

**Christian Giovanni Alonso Sarmiento**  
Director Espacio Físico y Urbanismo  
Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial

Proyectó: Julian Uribe



Al contestar cite Radicado 20214200114271 Id: 149098  
Folios: 4 Fecha: 2021-07-13 10:10:10  
Anexos: 0  
Remitente: DIRECCION DE ESPACIO FISICO Y URBANISMO  
Destinatario: ALEXANDRA RIVAS GARCÍA

Cargo Profesional- SPOT DEFU



PROYECTO: AMPLIACIÓN A TERCER CARRIL BOGOTÁ GIRARDOT				CONTRATO DE CONCESIÓN No 04 de 2010		
CONTRATISTA: CONSORCIO RUTA 40				AVALÚOS 07 FEBRERO 2022		
CONCESSIONARIO: VIA 40 EXPRESS				AVALÚOS 21 FEBRERO 2022		
INTERVENTORIA: CONSORCIO SEG-INCOPLAN				OBSERVACIONES		
APROBACIÓN AVALÚOS POR INTERVENTORIA						
No	No. Predio	NOMBRE PROPIETARIO	FIGHA PREDIAL	ESTUDIO DE TÍTULOS	FIGHA SOCIAL	AVALÚO
1	TCBG-1-152	BLADIMIR VARGAS ARAGON Y JESUS MARIA VARGAS SANTOS	0	0	0	1
2	TCBG-1-209	LUZ ESPERANZA SOLER DAZA, RAFAEL ANTONIO SOLER DAZA, VILMA SUSANA DEL SOCORRO SOLER DAZA	0	0	0	1
3	TCBG-1-216	SOCORRO BETANCURT & CIA. S.C. A	0	0	0	1
4	TCBG-1-232	EMPRESA DE AGUAS DE GIRARDOT, RICAURTE Y LA REGION S.A. E.S.P. "ACUAGYR S.A. E.S.P."	0	0	0	1
5	TCBG-1-235	POUL SCHROEDER	0	0	0	1
6	TCBG-3-099	MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ	0	0	0	1
7	TCBG-3-347	ERIKA ALVAREZ CASTAÑEDA Y FELIX ANTONIO ROLDAN CAicedo	0	0	0	1
8	TCBG-3-350	ARMANDO EDUARDO ORTEGA JIMENEZ	0	0	0	1
9	TCBG-4-065-1	PABLO ALONSO PRIETO URREGO, LUIS MIGUEL UBAQUE ROA Y MIGUEL JAVIER UBAQUE VALDERRAMA	0	0	0	1
10	TCBG-4-096	JOSE JOAQUIN GUTIERREZ POSADA (USUFRUCTUARIO)	0	0	0	1
11	TCBG-5-099	TAUACORDE DEL CORONADO ACEREA, DE DONDO TRONCOSO GERARDO ANTONIO (NUDO PROPIETARIO), DELGADO ZBIBU ALVARO SANCHEZ, SANDRA PATRICIA VARGAS, BLANCA OLGA MEDINA SANCHEZ, JOSE EDUARDO MEDINA SANCHEZ, MARCELA YULEN MEDINA, ANA ISABEL MEDINA SANCHEZ, LAURA MEDINA SANCHEZ	0	0	0	1
12	TCBG-5-201	JOSE EDUARDO MEDINA SANCHEZ	0	0	0	1
13	TCBG-5-268	JOSE EDUARDO MEDINA SANCHEZ	0	0	0	1
14	TCBG-5-270	JOSE EDUARDO MEDINA SANCHEZ	0	0	0	1
15	TCBG-7-030	CARMEN CECILIA PINILLA PINILLA	0	0	0	1
16	TCBG-7-031	CORDE DE CORDOBA LOPEZ, CORDOBA LOPEZ ANA FRANCIS, CORDOBA LOPEZ CARLOS EDUARDO, GORRES Y LAZAR HERRERA	0	0	0	1
17	TCBG-7-043	CORTES GOMEZ CARMENZA	0	0	0	1
18	TCBG-7-144	SANDRA MILENA HERNANDEZ GOMEZ Y LEONEL DELTRAN VILLARAGA	0	0	0	1
19	TCBG-7-151	LUIS JOSE DOMINGUEZ PARRA	0	0	0	1
20	TCBG-7-173	MOSCOSO HURTADO & CIA S.C.	0	0	0	1
21	TCBG-7-240	EDELMIIRA QUINTERO DE NIETO	0	0	0	1

  
 ANDRÉS VALERIANO AGUIRRE CANO  
 Profesional Predial  
 CONSORCIO SEG-INCOPLAN



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



## AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-7-240

CLASE DE INMUEBLE: RURAL- LOTE DE TERRENO

DIRECCIÓN: LOS OLIVOS

VEREDA/BARRIO: 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  
16-02-2022

BOGOTÁ D.C., ENERO 12 DE 2022



**TABLA DE CONTENIDO**

1. INFORMACIÓN GENERAL
  - 1.1. Solicitante
  - 1.2. Tipo de inmueble.
  - 1.3. Tipo de avalúo.
  - 1.4. Marco Normativo.
  - 1.5. Departamento.
  - 1.6. Municipio.
  - 1.7. Vereda o Corregimiento.
  - 1.8. Dirección del inmueble.
  - 1.9. Abscisado de área Requerida.
  - 1.10. Uso Actual Del Inmueble.
  - 1.11. Uso Por Norma.
  - 1.12. Información Catastral.
  - 1.13. Fecha visita al predio.
  - 1.14. Fecha del informe de avalúo.
  
2. DOCUMENTOS
  
3. INFORMACIÓN JURÍDICA
  - 3.1. Propietario
  - 3.2. Título de adquisición
  - 3.3. Matricula inmobiliaria
  - 3.4. Observaciones jurídicas
  
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR
  - 4.1. Delimitación del sector
  - 4.2. Actividad predominante
  - 4.3. Topografía
  - 4.4. Características climáticas
  - 4.5. Condiciones agrologicas
  - 4.6. Servicios públicos
  - 4.7. Servicios comunales
  - 4.8. Vías de acceso y transporte
  
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
  
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO
  - 6.1. Ubicación
  - 6.2. Área del terreno
  - 6.3. Linderos



- 6.4. Vías de acceso al predio
- 6.5. Unidades fisiográficas
- 6.6. Áreas construidas
- 6.7. Características constructivas
- 6.8. Anexos, otras construcciones
- 6.9. Cultivos y especies
  
7. MÉTODOS VALUATORIOS
  
8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA
  - 8.1. Relación de ofertas obtenidas
  - 8.2. Depuración del mercado
  
9. INVESTIGACIÓN DIRECTA
  - 9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa)
  
10. CÁLCULOS VALOR TERRENO
  - 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
  - 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente
  - 10.3. Servidumbres
  - 10.4. Zonas de protección
  
11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN
  - 11.1. Costos de reposición
  - 11.2. Depreciación (fitto y corvinni)
  
12. CALCULO VALOR ANEXOS
  - 12.1. Costos de reposición
  - 12.2. Depreciación (fitto y corvinni)
  
13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES
  - 13.1. Soportes de valores de cultivos y especies
  
14. CONSIDERACIONES GENERALES
  
15. RESULTADO DE AVALÚO
  
16. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA



**1. INFORMACIÓN GENERAL**

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

**1.2. TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno.

**1.3. TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.

**1.4. MARCO JURÍDICO:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Decreto 1170 de 2015, Decreto 2181 de 2006, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014, Resolución IGAC 316 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.

**1.5. DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.

**1.6. MUNICIPIO:** Soacha.

**1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO:** El Charquito.

**1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** LOS OLIVOS

**1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K010+573,16 l y abscisa final K010+604,83 l.

**1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Lote.

**1.11. USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de planeación y ordenamiento territorial del municipio de Soacha-Cundinamarca el uso por norma del predio es ZONAS DE DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO.

**1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

Cedula. Catastral actual	25-754-00-00-00-00-0010-0101-0-00-00-0000
Área de terreno	0 Ha 8.987,0 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
Área de construcción	93,0 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2021	\$ 14.662.000

Fuente: Consulta catastral IGAC

**1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 13 de diciembre de 2021.

**1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 12 de enero de 2022.

**2. DOCUMENTOS CONSULTADOS**

**DOCUMENTOS SUMINISTRADOS**

- Ficha Predial del PREDIO TCBG-7-240.
- Certificado Uso del Suelo del predio TCBG-7-240.



- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-7-240.
- Certificado Catastral.
- Títulos de Adquisición.

**DOCUMENTOS CONSULTADOS**

- Consulta Catastral del predio.
- Estudio de títulos de PREDIO TCBG-7-240.

**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

**3.1. PROPIETARIOS:**

- Martín Nieto C.C. 389.520 (Fallecido)
- Edelmira Quintero De Nieto C.C. 20.880.449 (Fallecida)

**3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Pública No. 2448 del 26 de mayo de 1969 otorgada en la Notaría Séptima de Bogotá

**3.3. MATRICULA INMOBILIARIA:** 051-366.

**3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 051-366 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, que reposa en el expediente, y los títulos de adquisición analizados, se determinó que sobre el predio objeto de estudio recae:

- **Anotación No. 002** – Oferta de Compra en Bien Urbano, Oficio 0086 del 22 de marzo de 2012, proferida por AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI.

**4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

**4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** La vereda Charquito se encuentra en el sector de Alto de La Cruz, se localiza en el municipio de Soacha, colinda al norte con la vereda Cusio del municipio de San Antonio Del Tequendama; al oriente con las veredas Canoa del municipio de Soacha y la vereda La Unión del municipio de Sibaté; al sur con la vereda Sabaneta del municipio de Granada Cundinamarca y al occidente con la vereda Arracachal del Municipio de San Antonio Del Tequendama.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Página oficial del municipio, <http://www.soacha-cundinamarca.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 ondulada (8 - 25%).
- 4.4. **CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico frío húmedo. La altura promedio es de 2450 msnm, y la temperatura media anual es de 11 °C.<sup>2</sup>
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MLVf, la cual tiene las siguientes características<sup>3</sup>:

6

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	Profundo y superficial, buen drenaje, fertilidad media y alta	No aplica

<sup>2</sup> Alcaldía del municipio.

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

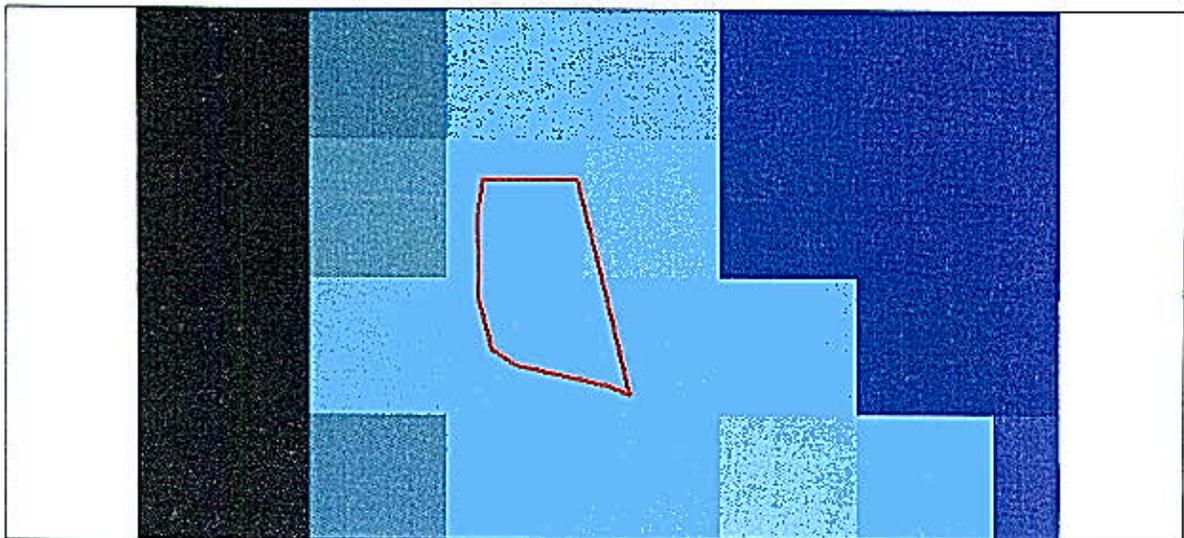


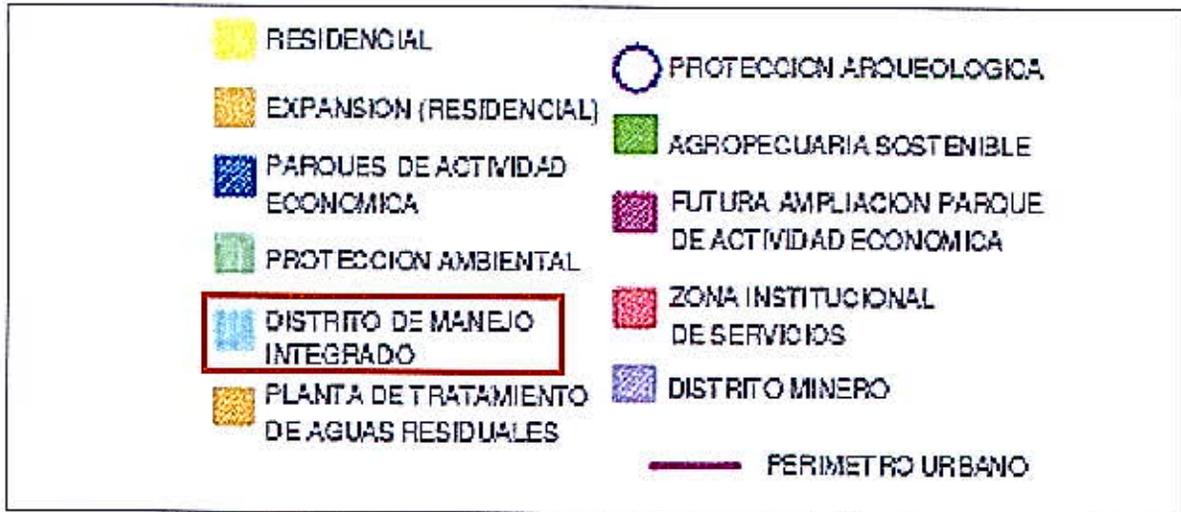
- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.
- 4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Soacha.
- 4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al Occidente del municipio, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, se puede acceder en servicio particular, público 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.

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 Soacha.

**6. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE**

**6.1. UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado a 13,25 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:	7.680,00 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA:	818,41 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE:	0,00 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE:	6.861,59 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	818,41 m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial TCBG-7-240.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	17,87 m	MARTIN NIETO Y EDELMIRA QUINTERO DE NIETO (Mj 1 - 2)
ORIENTE	41,48 m	MARTIN NIETO Y EDELMIRA QUINTERO DE NIETO (Mj 2 - 4)
SUR	27,71 m	ARITUR LIMITADA (Mj 4 - 7)
OCCIDENTE	32,04 m	VÍA BOGOTÁ - GIRARDOT (Mj 7 - 1)

Fuente: Ficha predial TCBG-7-240.

9

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

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

**Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1):** Área: 818,41 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Frio Húmedo, con pendiente Ondulada, su uso actual es Lote, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a zonas 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 las siguientes construcciones tipificadas como anexos:

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD APROXIMADA EN AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Adecuación para carretable de acceso al predio en tierra y material de recebo	143,21	m <sup>2</sup>	N/A	N/A	N/A

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

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD
Eucalipto (D= 0,10 m a 0,20 m)	2	un

Fuente: Ficha predial TCBG-7-240.

## 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.

10

### MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.

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

### MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.

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

Ya que no se trata de una edificación nueva, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y la depreciación por estado de conservación, para eso se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, para así hallar el valor actual de la construcción.



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

**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	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (Ha)	AREA CONSTRUIDA (M <sup>2</sup> )
1	3014201008	Bienes Raíces E Inversiones Sa	Soacha	Arauzo	Finca	\$ 656.000.000,00	8,40	45,00
2	3133667597	Palacios	Sibatá	La unión	Finca	\$ 380.000.000,00	2,99	170,00
3	3106983929	Oscar Ortiz	Sibatá	Arracachal	Finca	\$ 350.000.000,00	3,20	110,00

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

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

ESTUDIO DE MERCADO ZONA DE DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR (m <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL
1	3014201008	Bienes Raíces E Inversiones Sa	Soacha	Arauzo	Finca	\$ 656.000,000	\$ 616.640,000	8,40	\$ 71.534,624	45,00	\$ 350,000	\$ 18.750,000
2	3133667597	Palacios	Sibatá	La unión	Finca	\$ 380.000,000	\$ 349.000,000	2,99	\$ 74.203,936	170,00	\$ 750,000	\$ 127.900,000
3	3106983929	Oscar Ortiz	Sibatá	Arracachal	Finca	\$ 350.000,000	\$ 315.000,000	3,20	\$ 76.050,750	110,00	\$ 650,000	\$ 71.500,000
MEDIA ARITMÉTICA					\$ 73.969,736,75							
DESVIACIÓN ESTÁNDAR					2,295,499,01	LÍMITE SUPERIOR	\$ 76,265,235,77					
COEFICIENTE DE VARIACIÓN					3,10%	LÍMITE 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)**

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

**Unidad fisiográfica 1**

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, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Hectarea	Ha	\$76.265.000

12

**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

**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**

La franja objeto de avalúo presenta zonas de protección. Área: 818,41 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Frio Húmedo, con pendiente Ondulada, su uso actual es Lote, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, 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**

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.

13

**12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI**

La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexas:

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	\$23.040,18	N/A	\$23.040,18	\$ 23.000

**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 m a 0,20 m)	2	un	\$3.927



**14. CONSIDERACIONES GENERALES.**

- El predio presenta una ubicación con frente sobre una vía nacional Soacha-Granada, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El predio está ubicado en un sector donde hay presencia agrícola, ganadera y actividad comercial sobre el corredor vial.
- El predio presenta una topografía definida como ondulada.
- La franja objeto de avalúo presenta zonas de protección. Área: 818,41 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Frio Húmedo, con pendiente Ondulada, su uso actual es Lote, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a Distrito de Manejo Integrado.
- La franja objeto de avalúo no presenta servidumbres.
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaremos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad 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
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	Ha	0,081841	76.265.000	\$ 6.241.604
<b>TOTAL TERRENO</b>				\$ 6.241.604
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	m2	143,21	\$23.000	\$ 3.293.830
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				\$ 3.293.830
<b>CULTIVOS Y ESPECIES</b>				
Eucalipto (D= 0,10 m a 0,20 m)	un	2	\$3.927	\$ 7.854
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				\$ 7.854
<b>TOTAL AVALÚO</b>				\$ 9.543.288

TOTAL AVALÚO: NUEVE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$9.543.288,00).

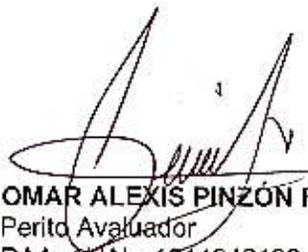
Bogotá, D.C., 12 de enero de 2022.

Cordialmente,

15



**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



VISTA GENERAL



VISTA GENERAL



16

CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1 CARRETEABLE



M1





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-7-240

**CULTIVOS Y/O ESPECIES  
ESPECIES**



17

**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA  
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS  
"CORFELONJAS"**

*6*  
**Telofax: 6123378**  
**Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507**  
**e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com**  
**Bogotá D.C. Colombia**



16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO



Alcaldía de Soacha - Registro 2001420014271 de 1999  
Folio: 4 Fecha: 2014-07-10 10:10  
Área: 0  
Por Ante: DIRECCIÓN DE ESPACIO PÚBLICO Y URBANISMO  
CONTRATANTE: ALEXANDRA RIVAS GARCÍA

Señor:

ALEXANDRA RIVAS GARCÍA  
Directora Predial y Social  
Calle 89 No. 14-49, Piso 3 Área C Torre EAR  
Bogotá - Colombia

REFERENCIA: Ampliación al Tercer Carril de la Doble Calzada Bogotá - Girardot.

ASUNTO: Solicitud de certificado de norma de uso de suelo, UF7

En atención a la solicitud contenida en el asunto, de manera atenta nos permitimos informarle, que una vez consultada la base de datos Catastral Municipal, la base de datos de nomenclatura adoptada según Acuerdo Municipal 035 del 26 de diciembre de 2012, así como el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Soacha Cundinamarca - Acuerdo 046 de 2006, se establece lo siguiente:

**NORMATIVA PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ACUERDO 46 DE 2006:**

Predio	2575400000000010010100000000
Cédula catastral	25754000000000100101000
Matrícula Inmobiliaria anterior	50S-40189510
Matrícula Inmobiliaria nueva	051-64785
Dirección anterior	LOS OLIVOS
Dirección actual	LOS OLIVOS
Área Terreno	8987 m <sup>2</sup> aproximada
Zona urbana	El predio se encuentra ubicado en ZONA RURAL del municipio de Soacha
Comuna/Vereda	El Charquito
Ubicación	
Uso del suelo POT	ZONAS DE DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO: Artículo 43º ZONAS DE DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO.



<http://www.alkaldia-soacha.gov.co/>

Calle 115 - 150 Soacha - Cundinamarca  
Tel: 311 2760000 - Fax: 311 2760000  
Correo electrónico: [atencion@soacha.gov.co](mailto:atencion@soacha.gov.co)



Acto de Inscripción Radicado 20214200114273 IG. M9096  
Folio: 4 Fecha: 2021-07-13 10:50:10  
Área: 0  
Remite a: DIRECCIÓN DE ESPACIO FÍSICO Y URBANISMO  
Desarrollado por: ALEXANDRA RIVAS GARCÍA

	<i>(Z.O.M.I.), son las destinadas al uso agrícola, ganadero y de preservación, en suelos clasificados (V.VI.VII), usos según vocación del suelo.</i>
Usos POT	<p><b>430.1 Usos principales:</b> Labores agrícolas, pecuarias, horticultura, floricultura, pastos, pastoreo, animales de labor, aves de corral, explotaciones forestales, y de preservación de ecosistemas estratégicos.</p> <p><b>430.2 Usos Complementarios:</b> 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.</p> <p><b>430.3 Área mínima por parcela:</b> 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</p> <p><b>430.4 Área máxima de ocupación y construcción en parcelas dedicadas a la producción:</b> Igual a la exigida para las zonas de agricultura sostenible (Z.A.S.).</p> <p><b>430.5 Aislamientos:</b> 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 carrizales 15 metros, todos a partir del eje de la vía.</p> <p><b>430.6 Arborización:</b> 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.</p>

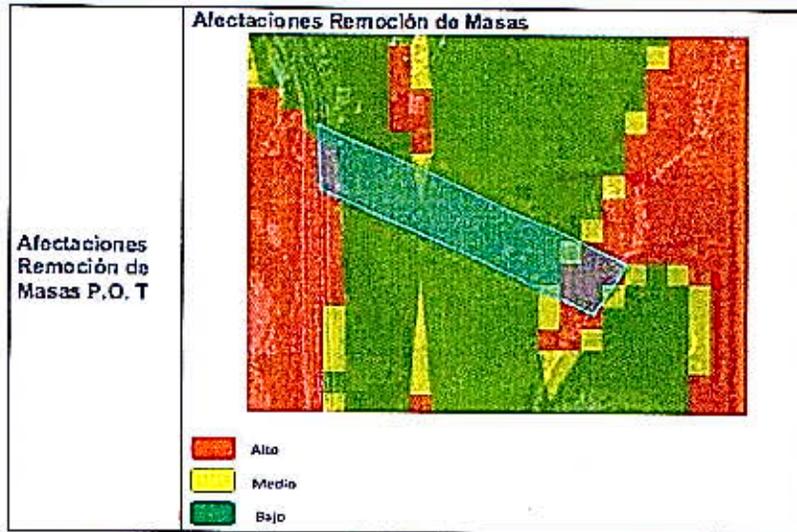


<http://www.caldiasbogota.gov.co/>

Calle 129 - 740 Bogotá - Colombia  
Tel: 311 2160000 - 311 2160000  
corfemobogota@bogotadcc.gov.co



Alcaldía de Bogotá Radicado 201420011427142 19098  
Folios: 4 Fecha: 2021-07-13 10:10:10  
Área: 0  
Remite a: DIRECCIÓN DE ESPACIO FÍSICO Y URBANISMO  
Despachado ALEXANDRA RIVAS GARCÍA



**Nota 1:** La información catastral no es una delimitación del barrio y/o urbanización, no sanea la titularidad o vicios del inmueble, no constituye un estudio jurídico de títulos o define el titular de la propiedad, ni es una certificación de legalización de barrios.

**Nota 2:** La información final de titularidad de un inmueble la otorga la oficina de Registro de instrumentos públicos a través del Certificado de Libertad y Tradición.

**Nota 3:** El concepto de uso del suelo sólo corresponde a información, y NO constituye un permiso de funcionamiento de ninguna actividad comercial, NI una licencia urbanística, en ninguna de sus modalidades de acuerdo al Decreto 1077 de 2015.

**Nota 4:** Cabe aclarar que la favorabilidad de un concepto de uso de suelo como lo solicita en su petición no lo otorga la secretaria de Planeación y Ordenamiento Territorial sino este se determina por la Norma Urbana.

Sin otro particular,

**Christian Giovanni Alonso Sarmiento**  
Director Espacio Físico y Urbanismo  
Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial  
Proyectó: Juan Uribe



<http://www.alcaldiaspacho.gov.co/>

Este PDF fue generado automáticamente por el sistema de información geográfica.



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-7-240



Al consultar cto Radicacion 20214250114371 se: 140096  
Folios: 4 Fecha: 2021-07-13 09:10:10  
Arancel: 0  
Remite a: DIRECCION DE ESPACIO FISICO Y URBANISMO  
Destinatario: ALEXANDRA RIVAS GARCIA

Cargo Profesional - SPOT DE FU



<http://www.alcaldiaesocito.gov.co/>

Calle 125-2-10 Surma - Camacuanza  
Tel. 57-1- 2102000 Fax 57-1-5770550  
cont@esocito.gov.co

**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA  
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS  
"CORFELONJAS"**

**Telofax: 6123378**  
**Avonida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507**  
**e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com**  
**Bogotá D.C. Colombia**



**16.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS**

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ									
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU									
7-240									
ANEXO	ITEM	Descripción del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem
N1	N1: Adquisición para construcción de acceso al predio en tierra y material de recibo	Reporco	m <sup>2</sup>	\$ 2.942,00	143,27	\$ 420.002,83	\$ 3.289.583,70	\$ 23.041,11	+B
		Excavación manual reversa	m <sup>3</sup>	\$ 21.251,00	14,32	\$ 311.003,92			
		Recibo ciment	m <sup>3</sup>	\$ 10.497,00	14,26	\$ 150.317,04			
		Muro de obra	Pc	\$ 20.252,00	125,00	\$ 2.431.360,00			
		Total costo directo				\$ 3.299.583,79			
		Total Construcción		area	143,27	\$ 23.041,11			

**16.4. PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES**

ESPECIE	DAP (0,10- 0,20 m)	DAP (0,21-0,40m)	DAP (0,40-0,60m)	DAP (> 0,61 m)
EUCALIPTOS	\$ 3.927	\$ 31.417	\$ 130.904	\$ 342.096



**16.4. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.**

**I. CONSIDERACIONES**

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

**II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES**

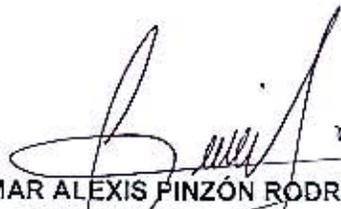
DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0	
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 0	
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
5. Impuesto Predial	\$ 0	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
LUCRO CESANTE		
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0.00	
<b>VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE</b>	<b>\$ 0</b>	

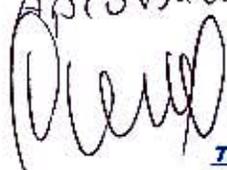
23

Bogotá, D.C., 12 de enero de 2022.

Cordialmente,

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

  
**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**  
 Perito Avaluador  
 RAA: AVAL-1044242133

*Aprobado*  




**ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS**

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.  
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS  
ACTA N° TCBG-7-240**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 12 de enero 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-7-240	\$9.543.288

**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 Fillo 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-7-240**

**COMITÉ DE AVALÚOS**



**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**

Representante Legal  
Matrícula RNAP F-01-96

RAA AVAL-17035154



**SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN**

Miembro Comité  
RAA AVAL-1024546304



**JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO**

Director del proyecto  
RAA AVAL-80095537



**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**

Perito avaluador  
RAA AVAL-1014242133

25

Aprobado  
