



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000043431

Bogotá D.C., 02 SEP 2022

Señores:

LAURA MARCELA RAMOS ROJAS (C.C. 1.032.469.092)

YAQUELINE SANCHEZ CORTES (C.C. 39.666.003)

FREDY DANIEL CABALLERO CAMACHO (C.C. 80.224.949)

SOFIA ALAGUNA DE CASTIBLANCO (C.C. 20.653.991)

GIL MOISES SAIZ SAIZ (C.C.80.439.398)

Predio denominado LOTE LAS MERCEDES (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Predio denominado EL CARMEN PTE (Según Escritura Pública)

Vereda SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Vereda SABANETA (Según Escritura Pública)

Municipio de SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Municipio de GRANADA (Según Escritura Pública)

Departamento de Cundinamarca

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

ASUNTO: Oficio por el cual se presenta la **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno y sus mejoras ubicados en las siguientes abscisas inicial: K008+289,28 - Abscisas Final: K008+349,60; localizado en el margen Izquierdo del proyecto AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT, unidad Funcional 7, a segregarse del Predio denominado LOTE LAS MERCEDES (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Predio denominado EL CARMEN PTE (Según Escritura Pública), Vereda SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Vereda SABANETA (Según Escritura Pública), Municipio de SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de GRANADA (Según Escritura

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000043431

Pública), departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-312-00-00-00-0009-0111-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **051-200060** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de SOACHA y Ficha Predial No. **TCBG-7-179**.

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, 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-7-179, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado LOTE LAS MERCEDES (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Predio denominado EL CARMEN PTE (Según Escritura Pública), Vereda SOACHA (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Vereda SABANETA (Según Escritura Pública), Municipio de SOACHA (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Municipio de GRANADA (Según Escritura Pública), departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-312-00-00-00-00-0009-0111-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No.

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000043431

051-200060 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de SOACHA. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **MIL VEINTICUATRO COMA CERO NUEVE METROS CUADRADOS (1.024,09 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 FEBRERO de 2022**, por la suma de: **CIENTO NOVENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$194.845.849,00)** Correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones, mejoras, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto.

Discriminados conforme al avalúo que se adjunta a la presente así:

RESULTADO DEL AVALÚO A FAVOR DE TODOS LOS PROPIETARIOS POR CONCEPTO DE TERRENO (ÁREA REQUERIDA), PASTOS NATURALES Y VEGETACIÓN NATIVA: TREINTA Y CUATRO MILLONES CIENTO DIECISEIS MIL CIENTO SESENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$34,116,167,00).

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,102409	\$ 330.000.000	\$ 33.794.970
TOTAL TERRENO				\$ 33.794.970
CULTIVOS ESPECIES				
Eucalipto (D= 0.10-0.20 m)	un	35	\$ 3.927	\$ 137.445
Pastos Naturales	m2	502,50	\$ 245	\$ 123.113
Vegetación nativa	m2	123,25	\$ 492	\$ 60.639
TOTAL CULTIVOS ESPECIES				\$ 321.197
TOTAL AVALUO				\$ 34.116.167

SON: TREINTA Y CUATRO MILLONES CIENTO DIECISEIS MIL CIENTO SESENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$34,116,167,00)



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000043431

RESULTADO DE AVALUO A FAVOS DE LA PROPIETARIA LAURA MARCELA RAMOS ROJAS C.C. 1.032.469.092 POR CONCEPTO DE CONTRUCCIONES PRINCIPALES (C1, C2 Y C3), CONSTRUCCIONES ANEXAS (M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10, M11, M16, M17, Y M18): CIENTO TRECE MILLONES DIEZ MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$113,010,292,00).

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m2	22,28	\$ 1.117.700	\$ 24.902.356
C2	m2	25,00	\$ 880.100	\$ 22.002.500
C3	m2	3,78	\$ 1.936.900	\$ 7.321.482
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 54.226.338
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	un	1	\$ 665.600	\$ 665.600
M2	m2	5,50	\$ 199.600	\$ 1.097.800
M3	m2	23,90	\$ 29.700	\$ 709.830
M4	m2	25,87	\$ 320.900	\$ 8.301.683
M5	m2	59,10	\$ 258.600	\$ 15.283.260
M6	m2	6,93	\$ 177.500	\$ 1.230.075
M7	m2	10,36	\$ 173.900	\$ 1.801.604
M8	m2	0,84	\$ 354.600	\$ 297.864
M9	m2	12,60	\$ 181.900	\$ 2.291.940
M10	m2	57,00	\$ 403.400	\$ 22.993.800
M11	m	28,98	\$ 29.100	\$ 843.318
M16	un	2	\$ 524.400	\$ 1.048.800
M17	m2	5,25	\$ 118.600	\$ 622.650
M18	m2	61,85	\$ 25.800	\$ 1.595.730
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 58.783.954
TOTAL AVALUO				\$ 113.010.292

SON: CIENTO TRECE MILLONES DIEZ MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$113,010,292,00).

RESULTADO DE AVALUO PARA EL PROPIETARIO FREDY DANIEL CABALLERO CAMACHO C.C. 80.224.949, POR CONCEPTO DE CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL (C4), CONSTRUCCIONES ANEXAS (M12, M13, M14 Y M15): CUARENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS DIECINUEVE MIL TRESCIENTOS NOVENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$47,719,390,00).



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000043431

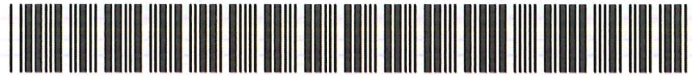
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C4	m2	49,00	\$ 843.800	\$ 41.346.200
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 41.346.200
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M12	m	29,88	\$ 24.300	\$ 726.084
M13	m2	16,15	\$ 27.800	\$ 448.970
M14	m2	17,50	\$ 190.800	\$ 3.339.000
M15	m2	16,84	\$ 110.400	\$ 1.859.136
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 6.373.190
TOTAL AVALUO				\$ 47.719.390

SON: CUARENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS DIECINUEVE MIL TRESCIENTOS NOVENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$47,719,390,00).

Adicionalmente, se reconoce la suma de **UN MILLÓN SEISCIENTOS QUINCE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.615.995,00)**, que corresponde al valor de daño emergente (1. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles, 2. Desconexión de servicios públicos), en aplicación del resarcimiento económico de que trata la Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, que será objeto de reconocimiento adicional. Así:

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 307.752	Traslado Furgón
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 1.308.243	Cancelación servicios Enel y Acueducto
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
5. Impuesto Predial	\$ 0	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
LUCRO CESANTE		
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE	\$ 1.615.995	

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000043431

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 3117461655 o a los correos electrónicos etorres@consorcioruta40.com, correspondencia@consorcioruta40.com y predial@consorcioruta40.com.

Por otra parte, el Artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el Artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, que fue modificado por el Artículo 10° de la Ley 1882 de 2018, indica que será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000043431

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-7-179, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el **28 de FEBRERO de 2022**, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,

DIEGO ARROYO BAPTISTE

Gerente General Suplente

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

Anexo: Copia de la Ficha Predial, Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Certificación de Uso de Suelo expedida por la Oficina de Planeación del municipio de Granada.

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |



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

www.via40express.com



VIA40
EXPRESS



ANI
Agencia Nacional de
Infraestructura



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000043441

Bogotá D.C., 02 SEP 2022

Señores:

LAURA MARCELA RAMOS ROJAS (C.C. 1.032.469.092)
YAQUELINE SANCHEZ CORTES (C.C. 39.666.003)
FREDY DANIEL CABALLERO CAMACHO (C.C. 80.224.949)
SOFIA ALAGUNA DE CASTIBLANCO (C.C. 20.653.991)
GIL MOISES SAIZ SAIZ (C.C.80.439.398)

Predio denominado LOTE LAS MERCEDES (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)
Predio denominado EL CARMEN PTE (Según Escritura Pública)
Vereda SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)
Vereda SABANETA (Según Escritura Pública)
Municipio de SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)
Municipio de GRANADA (Según Escritura Pública)
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"

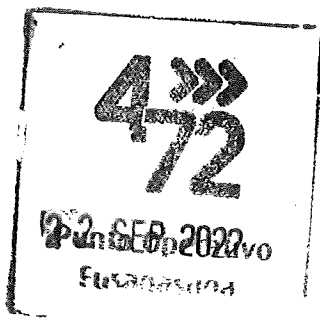
ASUNTO: Oficio de Citación para Notificación de la Oferta Formal de Compra No. 20225000043431 **Predio TCBG-7-179.**

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. 20225000043431, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno que hace parte del predio LOTE LAS MERCEDES (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Predio denominado EL CARMEN PTE (Según Escritura Pública), Vereda SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Vereda SABANETA (Según Escritura Pública), Municipio de SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de GRANADA (Según Escritura Pública), departamento de

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

www.via40express.com



VIA40
EXPRESS



ANI
Agencia Nacional de
Infraestructura



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000043441

Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-312-00-00-00-0009-0111-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **051-200060** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de SOACHA y Ficha Predial No. **TCBG-7-179**.

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.

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, correspondencia@consorcioruta40.com y 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**

FREDY DANIEL CABALLERO CAMACHO
cc 80224999.

02-09-2022 11:00

Laura Marcela Ramos Rojas
cc. 1.032 469.092.

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

472

Servicios Postales Nacionales S.A NIT 900.062.917-9 DG 25 G 95 A 55
Atención al usuario: (57-1) 4722000 - 01 8000 111 210 - servicioalcliente@472.com.co
Mintic Concesión de Correo

Destinatario

Nombre/Razón Social: SRA YAQUELINE SANCHEZ CORTES Y OTROS
Dirección: PR 104 +650 BTA GDOT
Ciudad: GRANADA CUNDINAMARCA CUNDINAMARCA
Departamento: CUNDINAMARCA
Codigo postal: 2209/2022 15:39:56
Fecha admisión:

Remitente

Nombre/Razón Social: RUTA 40 CONSORCIO VIAL
Dirección: CARRERA 27 N° 21 - 36 FUSAGASUGA
Ciudad: FUSAGASUGA CUNDINAMARCA
Departamento: CUNDINAMARCA
Codigo postal: 1008020
Envío: CU002652441CO

1008
020

472

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A NIT 900.062.917-9
Mintic Concesión de Correo/

CORR. PRIORITARIA DOCUMENTOS CON CERTI 2022
Centro Operativo : PO-FUSAGASUGA
Orden de servicio: P-01-FUSAGASUGA
Fecha Admisión: 22/09/2022 15:39:56
Fecha Aprox Entrega: 03/10/2022

Valores	Destinatario	Remitente
Peso Físico(g/s):200 Peso Volumétrico(g/s):0 Valor Declarado:50 Valor Flete:\$8.450 Costo de manejo:50 Valor Total:\$8.450 COP	Nombre/Razón Social: SRA YAQUELINE SANCHEZ CORTES Y OTROS Dirección: P R 104 +650 BTA GDOT Tel: Ciudad:GRANADA_CUNDINAMARCA - CUNDINAMARCA	Nombre/Razón Social: RUTA 40 CONSORCIO VIAL Dirección:CARRERA 27 N° 21 - 36 FUSAGASUGA NIT/C.C.T.I: Ciudad:FUSAGASUGA_CUNDINAMARCA Depro:CUNDINAMARCA Teléfono: Código Postal:252219 Código Operativo:1008000
	Dice Contener : Código Postal: Depito:CUNDINAMARCA	Código Operativo:1008020
	Observaciones del cliente :	



10080001008020CU002652441CO

Principal Bogotá LLC, Calle 100 No. 25 B # 50 A 50 Bogotá / www.472.com.co
Línea Nacional: 01 8000 111 210 / Línea Local: 571 4720000
Mintic Concesión de Correo/



CU002652441CO

Causas Devoluciones:

<input type="checkbox"/> RE	Rehusado	<input type="checkbox"/> C1	Cerrado
<input type="checkbox"/> NE	No existe	<input type="checkbox"/> N1	No contactado
<input type="checkbox"/> NS	No reside	<input type="checkbox"/> FA	Fallido
<input type="checkbox"/> NR	No reclamado	<input type="checkbox"/> AC	Apartado Clausurado
<input type="checkbox"/> DE	Desconocido	<input type="checkbox"/> FM	Fuerza Mayor
<input type="checkbox"/> D	Dirección errada		

Firma nombre y/o sello de quien recibe:

C.C. Tel: Hora:

Fecha de entrega: Distribuidor:

C.C. Gestión de entrega:

Tel: 200

1008
000
PO.FUSAGASUGA
CENTRO A



Entregando lo mejor de los colombianos



Certificación de entrega

Servicios Postales Nacionales S.A.

Certifica:

Que el envío descrito en la guía cumplida abajo relacionada, fue entregado efectivamente en la dirección señalada.

Remitente Katedy Reyes Suesh RUTA 46 CONSORCIO VIAL CARRERA 7ª N° 21-38 PASADIZA FUSAGASUGA, CUNDINAMARCA Ciudad: CUNDINAMARCA Departamento: CUNDINAMARCA Código postal: 2202339 Envío: CU00265241CO	Destinatario SRA VAQUELINE GARCHEZ CORTES Y OTROS Dirección: P R 104 +650 BTA GDOT Tel: Ciudad: GRANADA, CUNDINAMARCA - CUNDINAMARCA Depto: CUNDINAMARCA	Nombre/ Razón Social: RUTA 46 CONSORCIO VIAL Dirección: CARRERA 27 N° 21 - 38 FUSAGASUGA NTIC.CIT.E Referencia: Teléfono: Código Postal: 252216 Ciudad: FUSAGASUGA_CUNDINAMARCA Depto: CUNDINAMARCA Código Operativo: 1008006		Causal Devoluciones: <table border="1"> <tr> <td>RE</td> <td>Rehusado</td> <td>C1</td> <td>C2</td> <td>Cerrado</td> </tr> <tr> <td>NE</td> <td>No existe</td> <td>N1</td> <td>N2</td> <td>No contactado</td> </tr> <tr> <td>NR</td> <td>No reside</td> <td>PA</td> <td></td> <td>Faltación</td> </tr> <tr> <td>NR</td> <td>No reclamado</td> <td>AC</td> <td></td> <td>Apartado Clausurado</td> </tr> <tr> <td>DE</td> <td>Desconocido</td> <td>FM</td> <td></td> <td>Fuerza Mayor</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Dirección errada</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		RE	Rehusado	C1	C2	Cerrado	NE	No existe	N1	N2	No contactado	NR	No reside	PA		Faltación	NR	No reclamado	AC		Apartado Clausurado	DE	Desconocido	FM		Fuerza Mayor	<input type="checkbox"/>	Dirección errada				CU00265241CO 1008 020 1008 000 PO.FUSAGASUGA CENTRO A
		RE	Rehusado	C1	C2	Cerrado																														
		NE	No existe	N1	N2	No contactado																														
		NR	No reside	PA		Faltación																														
		NR	No reclamado	AC		Apartado Clausurado																														
		DE	Desconocido	FM		Fuerza Mayor																														
<input type="checkbox"/>	Dirección errada																																			
Nombre/ Razón Social: SRA VAQUELINE GARCHEZ CORTES Y OTROS Dirección: P R 104 +650 BTA GDOT Tel: Ciudad: GRANADA, CUNDINAMARCA - CUNDINAMARCA Depto: CUNDINAMARCA		Firma nombre y/o sello de quien recibe: <i>Gloria TOVAR</i> C.C. 3208646556																																		
Peso Físico(grams):200 Peso Volumétrico(grams):0 Peso Facturado(grams):200 Valor Declarado:\$0 Valor Flete:\$8.450 Costo de manejo:\$0 Valor Total:\$8.450 COP		Fecha de entrega: 22/09/2022 Distribuidor: C.C. 27 SEP 2022																																		
Observaciones del cliente :		Gestión de entrega: <input checked="" type="checkbox"/> 1er día háb. <input type="checkbox"/> 2do día háb.																																		
Observaciones del cliente :		Observaciones del cliente :																																		
Observaciones del cliente :		Observaciones del cliente :																																		

10080061008020CU00265241CO

Para el Bogotá CC. Envió Especial 75% a \$5.450 Bogotá / restó 70% con envío Regular (Bogotá \$110 / 34 restó) (Bogotá \$59-477000). No. Transporte (C. de cargo (Bogotá) del 20 de mayo de 2019) No. C. Pas. No. Seguro (Espec. B.002) de 3 septiembre de 2022. El usuario debe asegurarse de que los correos de tránsito que son enviados por correo a la oficina de destino. 4-72 no es un día para el envío. Para el envío de los paquetes en Bogotá el día de envío. Para el envío de los paquetes en Bogotá el día de envío. Para el envío de los paquetes en Bogotá el día de envío.

La información aquí contenida es auténtica e inmodificable.

» Código Postal: 1109-11
 Diag. 256 # 95A - 55, Bogotá D.C.

Línea Bogotá: (57-1) 472 2005
 Línea Nacional: 01 8000 131 210

www.472.com.co



Trazabilidad Web

[Ver certificado entrega](#)

N° Guía

Buscar

Para visualizar la guía de version 1 ; sigue las [instrucciones de ayuda para habilitarlas](#)

1 of 1 Find | Next



Guía No. CU002652441CO

Fecha de Envío: 22/09/2022
15:39:56

Tipo de Servicio: CORR. PRIORITARIA DOCUMENTOS CON CERTI 2022

Cantidad: 1 Peso: 200.00 Valor: 8450.00 Orden de servicio: 225568914

Datos del Remitente:



Nombre: RUTA 40 CONSORCIO VIAL Ciudad: FUSAGASUGA_CUNDI
NAMARCA Departamento: CUNDINAMA
RCA
Dirección: CARRERA 27 N° 21 - 36 FUSAGASUGA Teléfono:

Datos del Destinatario:

Nombre: SRA YAQUELINE SANCHEZ CORTES Y OTROS Ciudad: GRANADA_CUNDINAM
ARCA Departamento: CUNDINAMA
RCA
Dirección: P R 104 +650 BTA GDOT Teléfono:

Carta asociada: Código envío paquete: Quien Recibe:
Envío Ida/Regreso Asociado:

Fecha	Centro Operativo	Evento	Observaciones
22/09/2022 03:39 PM	PO.FUSAGASUGA	Admitido	
29/09/2022 03:28 PM	PO.FUSAGASUGA	Entregado	
03/10/2022 11:10 AM	CTP.CENTRO A	Digitalizado	

 Agencia Nacional de Infraestructura		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

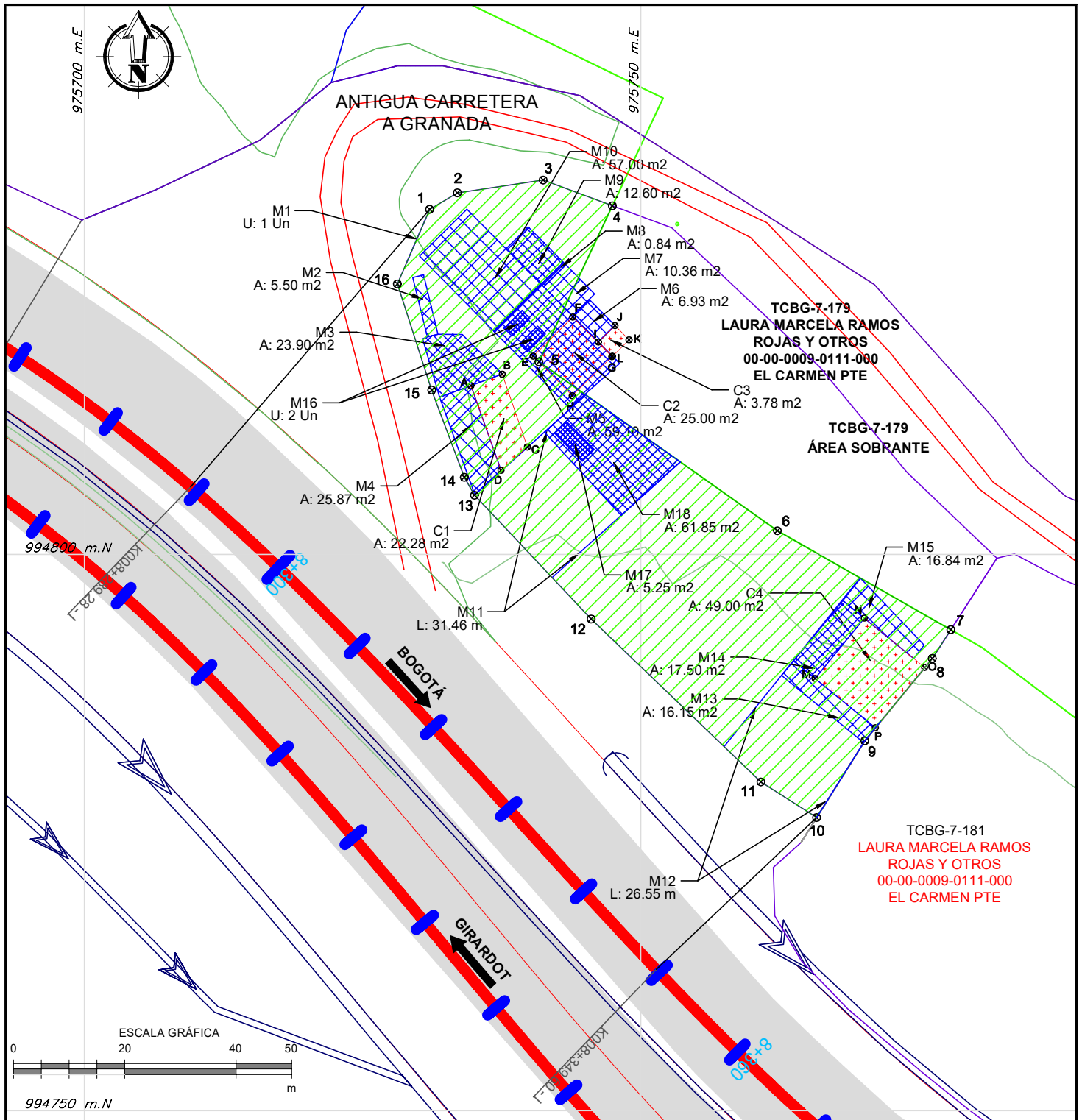
PROYECTO DE CONCESIÓN	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT		UNIDAD FUNCIONAL	7	
CONTRATO No.:	APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016				
PREDIO No.	TCBG-7-179		SECTOR O TRAMO	GRANADA - EL MUÑA	
ABSC. INICIAL	K008+289,28		MARGEN	Izquierda	
ABSC. FINAL	K008+349,60		LONGITUD EFECTIVA	60,32	

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	LAURA MARCELA RAMOS ROJAS Y OTROS		CEDULA	1.032.469.092		MATRICULA INMOBILIARIA	051-200060	
DIRECCION / EMAIL.			DIRECCION DEL PREDIO	EL CARMEN PTE		CEDULA CATASTRAL	2531200000000090111000000000	

VEREDA/BARRIO:	SABANETA	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD (m)	COLINDANTES		
MUNICIPIO:	GRANADA	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	MIXTA	NORTE	17,33	ANTIGUA CARRETERA A GRANADA (Mj 1-4)		
DPTO:	CUNDINAMARCA	TOPOGRAFIA	Mixta	SUR	20,79	MARIA DEL CARMEN GOMEZ PARRA (Mj 7-10)		
Predio requerido para:	TERCER CARRIL			ORIENTE	59,72	LAURA MARCELA RAMOS ROJAS Y OTROS (Mj 4-7)		
				OCIDENTE	42,39 / 27,55	VIA BOGOTÁ GIRARDOT (Mj 10-13)/ ANTIGUA CARRETERA A GRANADA (Mj 13-1)		

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				ITEM		DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES		CANTIDAD	UNID
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN	ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID	SI/NO	
Eucalipto (D= 0.10-0.20 m)	35		UN	1	C1: Construcción de un nivel tipo bodega con dos espacios con estructura en columnas y vigas de amarre, muros en bloque a la vista, carpintería metálica en puertas y ventana, piso en cemento, cubierta a la vista con teja de fibrocemento y estructura en madera. Cuenta con tomas de energía trifásica con tubería eléctrica en PVC.	22,28	m2	NO	Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?
Pastos Naturales	502,50		m2	2	C2: Construcción de un nivel en prefabricado con paneles de concreto pintados, carpintería metálica en puertas y ventanas, cubierta en teja de fibrocemento con estructura en madera, pisos enchapados en tableta cerámica, construida sobre M5	25,00	m2	NO	Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?
Vegetación nativa	123,25		m2	3	C3: Construcción tipo baño de un nivel con estructura en bloque, cubierta en teja de fibrocemento y traslucida, piso en concreto y mobiliario con sanitario, la puerta de ingreso en madera no se encuentra adosada a la construcción.	3,78	m2	NO	Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?
				4	C4: Construcción de un nivel con estructura en bloque pañetado en la parte exterior de la construcción y con bloque a la vista en la parte interna, cubierta con cielo raso en PVC en las habitaciones y el baño y cubierta a la vista en la cocina y sala/comedor, con estructura en perfiles metálicos y teja en fibrocemento, pisos enchapados en tableta cerámica, carpintería metálica en puerta exterior y ventanas y carpintería en madera en puertas de habitaciones y baño, baño con enchape cerámico en pisos y paredes con mobiliario sencillo, cocina abierta con dos mesones en concreto enchapados en tableta cerámica y parcialmente enchapada la pared con tableta cerámica, se distribuye 2 habitaciones, baño, cocina sala/ comedor.	49,00	m2	NO	Aplica Informe de análisis de Área Remanente?
					TOTAL AREA CONSTRUIDA	100,06	m2	N/A	De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?
				1	M1: Portón a dos hojas, una en listones de madera con 4 travesaños en madera de altura aprox. 2,40 m. y la segunda con marco metálico y malla plástica de gallinero con altura aprox. De 1,60 m.	1	Un		
				2	M2: Escaleras en concreto con paso y contra paso irregulares, con longitud aprox. De 5,50 m.	5,50	m2		
				3	M3: Adecuación de terreno con descapote y nivelación para la instalación de un furgón con destino de bodega.	23,90	m2		
				4	M4: Enramada adosada a C1 con columnas y vigas de amarre de estructura, cubierta en teja son estructura en madera y guadua y piso en concreto burdo.	25,87	m2		

FECHA DE ELABORACIÓN:	21/01/2022	AREA TOTAL TERRENO	1350,00 m ²	OBSERVACIONES: 1) El folio de matricula inmobiliaria consignado en la ficha predial corresponde al migrado desde el círculo registral de Bogotá zona sur al círculo registral de Soacha pasando de 0505-40299037 a 051-200060 2) La vereda es tomada del certificado de uso del suelo expedido por la secretaria de infraestructura y planeación del Municipio de Granada 3) En el Folio de Matricula menciona que el predio esta ubicado en el municipio Soacha, pero de acuerdo a la Escritura Pública y al Esquema de Ordenamiento Territorial de Granada del predio, este se ubica en el municipio de Granada. 4) El predio presenta una actividad económica mixta, las cuales son residencial, comercial que corresponde a la producción de casas prefabricadas y agropecuario. 5) El área requerida del predio presenta una topografía mixta, con una zona plana de 379,38 m ² y ondulada con un área de 644,71 m ² .
Elaboró:	CRISTIAN CAMILO ARCELA CHQUIZA M.P.: 25222-400760 CND	AREA REQUERIDA	1024,09 m ²	
		AREA REMANENTE	0,00 m ²	
		AREA SOBRENTE	325,91 m ²	
		AREA TOTAL REQUERIDA	1024,09 m ²	
Revisó y Aprobó:	Ing. ANDRÉS MAURICIO AGUIRRE CANO M.P.: 25222-319866 CND			




AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT		REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25222-116091 CND APROBÓ: ANDRÉS MAURICIO AGUIRRE CANO ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25222-319888 CND	CONVENCIONES BORDE VIA PROYECTADA: EJE VIA PROYECTADA: LINEA DE COMPRA: CHAFLAN DE LLENO: CHAFLAN DE CORTE: EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA: BORDE CICLO RUTA PROYECTADA: CAMINO O SENDERO: VIA EXISTENTE:	AREA REQUERIDA: AREA CONSTRUIDA REQUERIDA: AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS: AREA REMANENTE: LINDERO: POSTE: CERCAS: FUENTES HIDRICAS: ZONA DE PROTECCIÓN: SERVIDUMBRE:
ELABORÓ: CRISTIAN CAMILO ARCILA CHIQUIZA ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25222-400760 CND		PROPIETARIO: LAURA MARCELA RAMOS ROJAS Y OTROS		
DIBUJÓ: CRISTIAN CAMILO ARCILA CHIQUIZA ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25222-400760 CND				

CUADRO DE AREAS (M2)					FECHA ELAB.: 21/01/2022	UNIDAD FUNCIONAL: 7	No. CATASTRAL 2531200000000009011100000000
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:	ESCALA: 1:500	PLANO: 1 de 2	FICHA GRAFICA No. TCBG-7-179
1024.09 M2	1350.00 M2	0.00 M2	325.91 M2	0.00 M2			

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	AVALÚOS 02 JUNIO 2022
APROBACIÓN AVALÚOS POR INTERVENTORIA	AVALÚOS 09 JUNIO 2022

No	No.Predio	NOMBRE PROPIETARIO	FICHA PREDIAL	ESTUDIO DE TÍTULOS	FICHA SOCIAL	AVALÚO	OBSERVACIONES
1	TCBG-1-145	PEÑALISA DE ENTRE RIOS S A EN LIQUIDACIÓN	0	0	0	1	
2	TCBG-1-146	ARMANDO DIAGO MEDINA	0	0	0	1	
3	TCBG-2-034	INVERSIONES INTER SERRANIAS LTDA. "INTERSER LTDA."	0	0	0	1	
4	TCBG-3-072	CARLOS ANDRES VARGAS GARZON	0	0	0	1	
5	TCBG-3-077	HUMBERTO CUELLAR DIAZ	0	0	0	1	
6	TCBG-3-142	CORPORACION EDUCATIVA POLITECNICO CENTRAL DE SANTA MARTA LTDA - EN LIQUIDACIÓN	0	0	0	1	
7	TCBG-3-273-1	ISABEL TRINIDAD CARDENAS FERRO Y OTROS	0	0	0	1	
8	TCBG-3-436	CLARA JANETH SUAREZ POVEDA, MARCO FIDEL SUAREZ POVEDA, JUAN JOSE MORENO SUAREZ, JUAN PABLO VARGAS GALLO, MISAEL SUAREZ POVEDA Y HERNANDO SALCEDO TAMAYO	0	0	0	1	
9	TCBG-3-496	FABIO ALBERTO PATIÑO HERNANDEZ, BLANCA NELLY PATIÑO HERNANDEZ, ELBA ELISA PATIÑO HERNANDEZ, GLADYS HERNANDEZ DE PATIÑO, LUIS EDUARDO PATIÑO HERNANDEZ	0	0	0	1	
10	TCBG-4-121-1	G MARTH S A S	0	0	0	1	
11	TCBG-4-121-2	G MARTH S A S	0	0	0	1	
12	TCBG-4-080	MUNICIPIO DE FUSAGASUGA	0	0	0	1	
13	TCBG-5-123	OBDULIA SAENZ DE NIÑO	0	0	0	1	
14	TCBG-7-070-1	CLAUDIA CAROLINA SALAZAR GARCÍA	0	0	0	1	
15	TCBG-7-070-2	CLAUDIA CAROLINA SALAZAR GARCÍA	0	0	0	1	
16	TCBG-7-070-3	CLAUDIA CAROLINA SALAZAR GARCÍA	0	0	0	1	
17	TCBG-7-070-4	CLAUDIA CAROLINA SALAZAR GARCÍA	0	0	0	1	
18	TCBG-7-115	MARÍA ISABEL HELENA BERMUDEZ DE MORALES	0	0	0	1	
19	TCBG-7-165	EUFRACIO LOPEZ OSORIO, SARA OSORIO DE LOPEZ Y ISIDRO ALFONSO DAZA	0	0	0	1	
20	TCBG-7-179	DUARTE GARZON ALVARO ALFONSO	0	0	0	1	
21	TCBG-7-250	FIDUCIARIA DE BIENES ALBERTO MORALES VARGAS & CIA S EN C EN LIQUIDACION	0	0	0	1	


 NELSON RICARDO CARVAJAL TORRES
 Profesional Predial
 CONSORCIO SEG-INCOPLAN



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-7-179

CLASE DE INMUEBLE: RURAL- LOTE DE TERRENO
CON CONSTRUCCIÓN

DIRECCIÓN: EL CARMEN PTE

VEREDA/BARRIO: SABANETA

MUNICIPIO: GRANADA

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., FEBRERO 28 DE 2022

Handwritten signature and date: 9/6/22

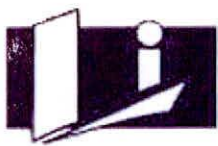


TABLA DE CONTENIDO

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	4
3. INFORMACIÓN JURÍDICA.....	5
3.1. PROPIETARIOS	5
3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN	5
3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA.....	5
3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS.....	5
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	5
4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR	5
4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE.....	6
4.3. TOPOGRAFÍA.....	6
4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS.....	6
4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS	6
4.6. SERVICIOS PÚBLICOS.....	6
4.7. SERVICIOS COMUNALES	7
4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE.....	7
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.....	7
6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE.....	8
6.1. UBICACIÓN	8
6.2. ÁREA DEL TERRENO	8
6.3. LINDEROS.....	9
6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO	9



6.5. UNIDADES FISIOGRAFICAS	9
6.6. ÁREAS CONSTRUIDAS	9
6.7. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS.....	11
6.8. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES.....	12
6.9. CULTIVOS ESPECIES.....	13
7. MÉTODO DE AVALÚO.....	14
8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA.....	14
8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS	14
8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO	15
9. INVESTIGACIÓN DIRECTA	15
9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS.....	15
10. CÁLCULOS VALOR TERRENO.....	15
10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)	15
10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE	16
10.3. SERVIDUMBRES.....	16
10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN	16
11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES	16
11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN.....	16
11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI.....	17
12. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES ANEXAS.....	17
12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN	17
12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI.....	17
13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES	18
13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES	18
14. CONSIDERACIONES GENERALES	18
15. RESULTADO DE AVALÚO	19
15.1. RESULTADO DE AVALÚO PROPIETARIOS.....	21
15.2. RESULTADO DE AVALÚO LAURA MARCELA RAMOS ROJAS C.C. 1.032.469.092	22
15.3. RESULTADO DE AVALÚO FREDY DANIEL CABALLERO CAMACHO C.C. 80.224.94923	
16. DOCUMENTOS ANEXOS	24



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 con construcción.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **MARCO JURÍDICO:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Decreto 1170 de 2015, Decreto 2181 de 2006, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014, Resolución IGAC 316 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.
- 1.5. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.6. **MUNICIPIO:** Granada.
- 1.7. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** Sabaneta.
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** El Carmen Pte.
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K008+289,28 l y abscisa final K008+349,60 l
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Mixto (Residencial, Comercial y Agropecuario).
- 1.11. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Infraestructura y Planeación del Municipio de Granada-Cundinamarca, el uso por norma del predio es SUELO AGROPECUARIO TRADICIONAL.

4

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula. Catastral actual	25-312-00-00-00-0009-0111-0-00-00-0000
Área de terreno	0 Ha 1.350 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	40,0 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2022	\$4.374.000

Fuente: Consulta catastral.

- 1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 09 de febrero de 2022.
- 1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 28 de febrero de 2022.

2. DOCUMENTOS

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Ficha Predial del PREDIO TCBG-7-179.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-7-179.
- Certificado Agencia Catastral de Cundinamarca.



- Títulos de Adquisición.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

NOMBRES	IDENTIFICACION	DERECHO DE CUOTA
LAURA MARCELA RAMOS ROJAS	1.032.469.092	20%
YAQUELINE SANCHEZ CORTES	39.666.003	20%
FREDY DANIEL CABALLERO CAMACHO	80.224.949	20%
SOFIA ALAGUNA DE CASTIBLANCO	20.653.991	20%
GIL MOISES SAIZ SAIZ	80.439.398	20%

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Escritura Pública No. 1738 del 27 de agosto de 2018 de la Notaria 57 de Bogotá D.C.
- Escritura Pública No. 259 del 18 de febrero de 2019 de la Notaria 56 de Bogotá D.C.
- Escritura Pública No. 1066 del 30 de mayo de 2018, otorgada en la Notaría 56 de Bogotá.
- Escritura Pública No. 1892 del 12 de septiembre de 2018, otorgada en la Notaría 56 de Bogotá.
- Escritura Pública No. 857 del 8 de octubre de 2019, otorgada en la Notaría Única de Funza.

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 051-200060.

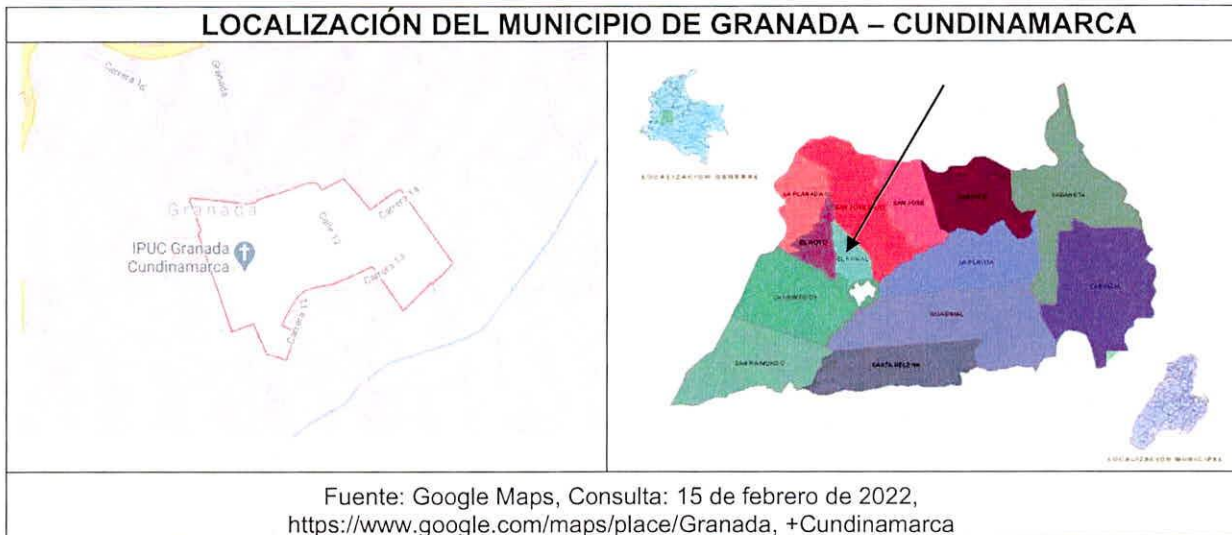
3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria número 051-200060 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio, NO recae gravamen y/o limitación al dominio.

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

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

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

¹ Página oficial del municipio, <http://www.granada-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 mixta (Plana y Ondulada).
- 4.4. **CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico frío húmedo. La altura promedio es de 2450 msnm, y la temperatura media anual es de 11 °C.²
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MLVf y cuenta con las siguientes características³:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MLVf	Frío húmedo	Depósitos discontinuos de ceniza volcánica sobre rocas sedimentarias	Humic Lithic Eutrudepts, Typic Placudands, Dystric Eutrudepts	Profundo y superficial, bien drenados, Fertilidad media y alta	N/A

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

² Alcaldía del municipio.

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

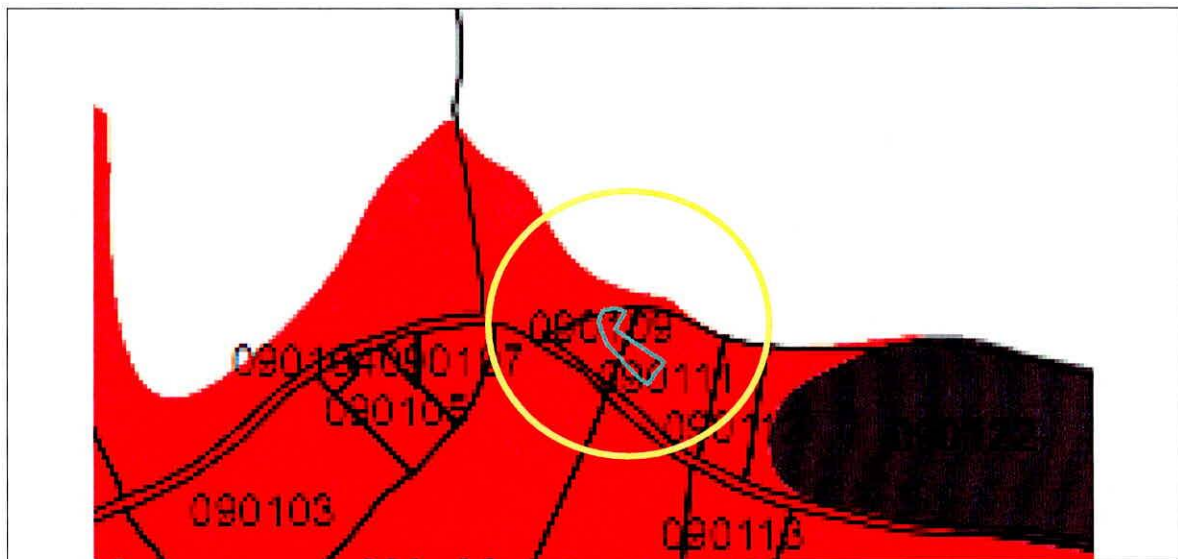


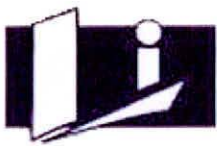
- 4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Granada.
- 4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al Oriente del municipio, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, se puede acceder en servicio particular y 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 GRANADA – Cundinamarca, aprobado mediante Acuerdo 030 del 2000 “POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE GRANADA- CUNDINAMARCA, PARA LOS AÑOS 2.001- 2.009; SE DEFINEN Y REGLAMENTAN LOS USOS DEL SUELO PARA LOS DIFERENTES SECTORES DEL MUNICIPIO; SE ADOPTAN LAS NORMAS DE DESARROLLO URBANÍSTICO MUNICIPAL Y SE DEFINEN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO” , y modificado por el acuerdo 005 del 23 de mayo de 2002 “POR MODIFICACIÓN EXCEPCIONAL DE LA NORMA URBANÍSTICA DE CARÁCTER ESTRUCTURAL Y GENERAL” y conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaria de Infraestructura y Planeación del Municipio de Granada, el predio se encuentra en SUELO AGROPECUARIO TRADICIONAL (Ver anexo 16.2 – Certificación uso del suelo).

7





CONVENCIONES		
Uso rural 2000	Centro Poblado San Raimundo	Suelo agropecuario semimecanizado
Usos	Corredor vial	Suelo agropecuario tradicional
Actividad agroindustrial	Microcuenca de manejo integrado	Áre. protec. aguas residuales residuos sólidos
Casco urbano	Parque ecoturístico	Área de alto riesgo vehicular
Centro Poblado La Veintidós	Parque recreacional Polideportivo	Áreas bosque protector y conservación
Centro Poblado San Jose	Suelo agrario intensivo	Áreas de amortiguamiento

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

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN: Se trata de un predio ubicado a 7,88 Km aproximadamente del perímetro urbano del Municipio de Granada Cundinamarca.

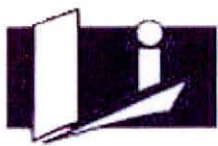


Fuente: Google Earth, Consulta: 15 de febrero de 2022.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	1.350,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	1.024,09 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	325,91m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	1.024,09 m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-7-179.



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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	17,33 m	ANTIGUA CARRETERA A GRANADA (Mj 1-4)
SUR	20,79 m	MARIA DEL CARMEN GOMEZ PARRA (Mj 7-10)
ORIENTE	59,72 m	LAURA MARCELA RAMOS ROJAS Y OTROS (Mj 4-7)
OCCIDENTE	42,39 / 27,55 m	VÍA BOGOTÁ GIRARDOT (Mj 10-13) / ANTIGUA CARRETERA A GRANADA (Mj 13-1)

Fuente: Ficha predial TCBG-7-179.

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 FISOGRÁFICAS: La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

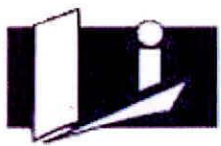
Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 1.024,09 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Frio Húmedo, con topografía mixta (plana y ondulada) su uso actual es Mixto (Residencial, Comercial y Agropecuario), cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a SUELO AGROPECUARIO TRADICIONAL.

9

6.6. ÁREAS CONSTRUIDAS: La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales.

**Construcciones principales pertenecientes a Laura Marcela Ramos Rojas C.C.
1.032.469.092**

CONSTRUCCIÓN	USO	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
C1: Construcción de un nivel tipo bodega con dos espacios con estructura en columnas y vigas de amarre, muros en bloque a la vista, carpintería metálica en puertas y ventana, piso en cemento, cubierta a la vista con teja de fibrocemento y estructura en madera. Cuenta con tomas de energía trifásica con tubería eléctrica en PVC.	Mixto	22,28 m ²	1	Bueno	100



C2: Construcción de un nivel en prefabricado con paneles de concretos pintados, carpintería metálica en puertas y ventanas, cubierta en teja de fibrocemento con estructura en madera, pisos enchapados en tableta cerámica, construida sobre M5	Mixto	25,00 m ²	1	Bueno	70
C3: Construcción tipo baño de un nivel con estructura en bloque, cubierta en teja de fibrocemento y translúcida, piso en concreto y mobiliario con sanitario, la puerta de ingreso en madera no se encuentra adosada a la construcción.	Mixto	3,78 m ²	1	Bueno	70

**Construcción principal perteneciente a Fredy Daniel Caballero Camacho C.C.
80.224.949**

C4: Construcción de un nivel con estructura en bloque pañetado en la parte exterior de la construcción y con bloque a la vista en la parte interna, cubierta con cielo raso en PVC en las habitaciones y el baño y cubierta a la vista en la cocina y sala/comedor, con estructura en perfiles metálicos y teja en fibrocemento, pisos enchapados en tableta cerámica, carpintería metálica en puerta exterior y ventanas y carpintería en madera en puertas de habitaciones y baño, baño con enchape cerámico en pisos y paredes con mobiliario sencillo, cocina abierta con dos mesones en concreto enchapados en tableta cerámica y parcialmente enchapada la pared con tableta cerámica, se distribuye 2 habitaciones, baño, cocina sala/comedor.	Mixto	49,00 m ²	2	Bueno	70
--	-------	----------------------	---	-------	----

10



6.7. **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales.

ÍTEM	CARACTERÍSTICAS	CARACTERÍSTICAS	CARACTERÍSTICAS
	C1	C2	C3
CIMENTACIÓN	Concreto	Ciclópea	Ciclópea
ESTRUCTURA	Vigas y Columnas	Prefabricado	Muros de Carga
ENTREPISO	No aplica	No Aplica	No Aplica
FACHADA	Bloque a la vista	Pintura	Bloque a la vista
CUBIERTA	Teja de Fibrocemento	Teja de Fibrocemento	Teja de Fibrocemento y teja translúcida
CIELO RASO	No aplica	No Aplica	No Aplica
PISOS	Cemento afinado	Cerámica	Cemento afinado
COCINA	No Aplica	No Aplica	No Aplica
BAÑOS	No Aplica	No Aplica	Mobiliario Sencillo
ACABADOS BAÑO	No Aplica	No Aplica	Sin Acabados
ACABADOS MUROS	Sin Acabados	Pintura	Sin Acabados
OTROS	Puerta y ventanas en carpintería metálica. Tomas de Energía Trifásica	Puerta y ventanas en carpintería metálica	Puertas y ventanas metálicas
VETUSTEZ	1 año aprox	1 año aprox	1 año aprox
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno	Bueno	Bueno

11

ÍTEM	CARACTERÍSTICAS
	C4
CIMENTACIÓN	Ciclópea
ESTRUCTURA	Muros de Carga
ENTREPISO	No aplica
FACHADA	Pañete
CUBIERTA	Teja de Fibrocemento
CIELO RASO	PVC
PISOS	Cerámica
COCINA	Mesón en concreto (2)
BAÑOS	Mobiliario sencillo
ACABADOS BAÑO	Enchape Cerámica
ACABADOS MUROS	Enchape
OTROS	Puerta principal y ventanas en carpintería metálica y puertas internas en carpintería de madera
VETUSTEZ	2 año aprox
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno



6.8. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES: La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexos:

**Construcciones anexas pertenecientes a Laura Marcela Ramos Rojas C.C.
1.032.469.092**

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD APROXIMADA EN AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Portón a dos hojas, una en listones de madera con 4 travesaños en madera de altura aprox. 2,40 m. y la segunda con marco metálico y malla plástica de gallinero con altura aprox. De 1,60 m.	1	un	5	Regular	50
M2: Escaleras en concreto con paso y contra paso irregulares, con longitud aprox. De 5,50 m.	5,50	m ²	1	Bueno	100
M3: Adecuación de terreno con descapote y nivelación para la instalación de un furgón con destino de bodega.	23,90	m ²	N/A	N/A	N/A
M4: Enramada adosada a C1 con columnas y vigas de amarre de estructura, cubierta en teja son estructura en madera y guadua y piso en concreto burdo.	25,87	m ²	2	Bueno	70
M5: Zona dura en concreto para la instalación de planchas y casa prefabricada, en concreto con espesor promedio de 0,40 m.	59,10	m ²	1	Bueno	100
M6: Adecuación de terreno con concreto de espesor promedio 0,15 m. de forma irregular.	6,93	m ²	1	Bueno	100
M7: Zona dura irregular en concreto de espesor promedio aprox de 0,20 m.	10,36	m ²	2	Bueno	100
M8: Canaleta de desagüe en concreto con espesor a desnivel y ancho aprox de 0,15 m.	0,84	m ²	2	Bueno	100
M9: Zona dura en concreto con medidas aprox. De 4,50 m. por 2,80 m., de espesor prom. Aprox de 0,30 m.	12,60	m ²	2	Regular	100
M10: Zona dura en concreto de medidas promedio 9,50 m. por 6,00 m. con desnivel y espesor en la parte posterior de 0,70 m. aprox.	57,00	m ²	1	Bueno	100

12



Con tubería interna de 6" para desagüe. Cuenta con 8 guaduas en alrededores para instalación de luminarias enterradas y reforzadas con concreto					
M11: Cerca medianera con postes en madera rolliza aprox cada 2,50 m, y malla plástica de gallinero	28,98	m	2	Bueno	30
M16: Planchas en ferroconcreto con pared externa en bloque pañetado para proceso de elaboración de paneles prefabricados, con medidas de 2,25 m. por 1,00 m y espesor aprox de 0,20 m.	2	un	1	Bueno	100
M17: Corral para la cría de conejos con estructura en guadua y malla plástica de gallinero. Cubierta en caucho de carpa.	5,25	m ²	2	Bueno	30
M18: Adecuación de terreno irregular para la cría de gallinas, patos y pavos, en tierra con descapote y nivelación.	61,85	m ²	N/A	N/A	N/A

**Construcciones anexas pertenecientes a Fredy Daniel Caballero Camacho C.C.
80.224.949**

13

M12: Cerca medianera con postes de madera rolliza separados cada 3,00 m. aprox con alambre de púas.	29,88	m	2	Bueno	30
M13: Adecuación de terreno con descapote y nivelación en la parte posterior de C4	16,15	m ²	N/A	N/A	N/A
M14: Enramada adosada a C4 con estructura y parales en guadua, cubierta en teja de fibrocemento, piso en cemento alisado	17,50	m ²	2	Bueno	50
M15: Adecuación de terreno irregular, con descapote y nivelación parcialmente en concreto.	16,84	m ²	2	Bueno	100

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= 0.10-0.20 m)	35	un
Pastos Naturales	502,50	m ²
Vegetación nativa	123,25	m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-7-179.



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 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.

14

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

Unidad Fisiográfica 1

Para determinar el valor de metro cuadrado de terreno bajo el régimen normativo SUELO AGROPECUARIO TRADICIONAL, se encontraron las siguientes ofertas:

ESTUDIO DE MERCADO GRANADA							
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (M2)
1	3203661437	Hernesto Martínez	Granada	Sabaneta	Finca	\$ 32.000.000	1.050
2	3142050137	Jualian Cardenas	Granada	La playita	Finca	\$ 90.000.000	2.293
3	3006580307	Astrid	Granada	Sabaneta	Finca	\$ 150.000.000	5.000



8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

Unidad Fisiográfica 1

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

ESTUDIO DE MERCADO GRANADA									
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO	
								ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)
1	3203661437	Hernesto Martínez	Granada	Sabaneta	Finca	\$ 32.000.000	\$ 31.680.000	1.050	\$ 30.171
2	3142050137	Juallian Cardenas	Granada	La playita	Finca	\$ 90.000.000	\$ 77.400.000	2.293	\$ 33.755
3	3006580307	Astrid	Granada	Sabaneta	Finca	\$ 150.000.000	\$ 148.500.000	5.000	\$ 29.700
MEDIA ARITMETICA						\$ 31.208,78			
DESVIACION ESTÁNDAR						2.217,57	LIMITE SUPERIOR	\$ 33.426,35	
COEFICIENTE DE VARIACION						7,11%	LIMITE INFERIOR	\$ 28.991,20	

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:

15

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/M2
1	Sabaneta	Finca	\$ 30.171
2	La playita	Finca	\$ 33.755
3	Sabaneta	Finca	\$ 29.700
PROMEDIO			\$ 31.209
DESVIACION ESTÁNDAR			2.218
COEF DE VARIACION			7,11
LIMITE SUPERIOR			\$ 33.426
LIMITE INFERIOR			\$ 28.991



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

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

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad Fisiográfica 1

Oferta 1: Finca sobre la vía panamericana, vereda Sabaneta, topografía plana, con un área de 1050 m², cuenta con disponibilidad inmediata de acueducto veredal, el uso actual es lote.

Oferta 2: Finca a 0.5 kilómetros de la vía panamericana, vereda la Playita, topografía plana a ondulada, con un área de 2293 m², cuenta con disponibilidad inmediata de acueducto veredal, el uso actual es lote.

Oferta 3: Finca a 0.8 kilómetros de la vía panamericana, vereda Sabaneta, topografía plana, con un área de 5000 m², cuenta con disponibilidad inmediata de acueducto veredal, el uso actual es lote.

10.3. SERVIDUMBRES

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

10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN

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

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES

11.1. 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 201.

**11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI**

La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales:

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1	1	100	1,00%	2	3,03%	\$ 1.152.648,35	\$ 34.944,84	\$ 1.117.703,51	\$ 1.117.700
C2	1	70	1,43%	2	3,25%	\$ 909.604,39	\$ 29.517,83	\$ 880.086,56	\$ 880.100
C3	1	70	1,43%	2	3,25%	\$ 2.001.818,96	\$ 64.961,60	\$ 1.936.857,36	\$ 1.936.900
C4	2	70	2,86%	2	3,97%	\$ 878.676,71	\$ 34.879,57	\$ 843.797,14	\$ 843.800

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

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 201.

12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

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

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	5	50	10,00%	3	22,61%	\$860.019,72	\$194.416,92	\$665.602,80	\$ 665.600
M2	1	100	1,00%	2	3,03%	\$205.807,88	\$6.239,48	\$199.568,40	\$ 199.600
M3	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	\$29.652,92	N/A	\$29.652,92	\$ 29.700
M4	2	70	2,86%	2	3,97%	\$334.197,10	\$13.266,14	\$320.930,96	\$ 320.900
M5	1	100	1,00%	2	3,03%	\$266.684,62	\$8.085,08	\$258.599,54	\$ 258.600
M6	1	100	1,00%	2	3,03%	\$183.055,12	\$5.549,68	\$177.505,44	\$ 177.500
M7	2	100	2,00%	2	3,53%	\$180.314,42	\$6.369,61	\$173.944,81	\$ 173.900
M8	2	100	2,00%	2	3,53%	\$367.551,58	\$12.983,76	\$354.567,82	\$ 354.600
M9	2	100	2,00%	3	18,94%	\$224.366,67	\$42.492,58	\$181.874,09	\$ 181.900
M10	1	100	1,00%	2	3,03%	\$416.043,60	\$12.613,19	\$403.430,41	\$ 403.400
M11	2	30	6,67%	2	6,00%	\$31.004,69	\$1.860,02	\$29.144,67	\$ 29.100
M12	2	30	6,67%	2	6,00%	\$25.872,51	\$1.552,13	\$24.320,38	\$ 24.300
M13	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	\$27.788,25	N/A	\$27.788,25	\$ 27.800
M14	2	50	4,00%	2	4,56%	\$199.887,96	\$9.121,89	\$190.766,07	\$ 190.800
M15	2	100	2,00%	2	3,53%	\$114.446,61	\$4.042,83	\$110.403,78	\$ 110.400
M16	1	100	1,00%	2	3,03%	\$540.812,00	\$16.395,80	\$524.416,20	\$ 524.400
M17	2	30	6,67%	2	6,00%	\$126.176,28	\$7.569,50	\$118.606,78	\$ 118.600
M18	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	\$25.802,94	N/A	\$25.802,94	\$ 25.800



13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

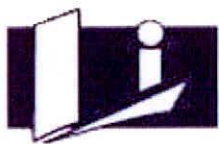
En el área a intervenir se encuentran los siguientes cultivos y/o especies objeto de avalúo:

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Eucalipto (D= 0.10-0.20 m)	35	un	\$3.927
Pastos Naturales	502,50	m ²	\$245
Vegetación Nativa	123,25	m ²	\$492

Fuente: Ficha predial TCBG-7-179.

14. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio presenta una ubicación con frente sobre vía nacional Soacha-Granada, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El predio esta ubicado en un sector donde hay presencia agrícola, ganadera y actividad comercial sobre el corredor vial.
- El predio presenta un topografía definida como Mixta (plana y ondulada).
- El predio objeto de avaluo no presenta servidumbres en el area requerida.
- El predio objeto de avalúo no presenta zonas de protección en el area requerida.
- De acuerdo a lo establecido por el decreto 1170 del 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 evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.

**15. RESULTADO DE AVALÚO**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,102409	\$ 330.000.000	\$ 33.794.970
TOTAL TERRENO				\$ 33.794.970
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m2	22,28	\$ 1.117.700	\$ 24.902.356
C2	m2	25,00	\$ 880.100	\$ 22.002.500
C3	m2	3,78	\$ 1.936.900	\$ 7.321.482
C4	m2	49,00	\$ 843.800	\$ 41.346.200
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 95.572.538
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	un	1	\$ 665.600	\$ 665.600
M2	m2	5,50	\$ 199.600	\$ 1.097.800
M3	m2	23,90	\$ 29.700	\$ 709.830
M4	m2	25,87	\$ 320.900	\$ 8.301.683
M5	m2	59,10	\$ 258.600	\$ 15.283.260
M6	m2	6,93	\$ 177.500	\$ 1.230.075
M7	m2	10,36	\$ 173.900	\$ 1.801.604
M8	m2	0,84	\$ 354.600	\$ 297.864
M9	m2	12,60	\$ 181.900	\$ 2.291.940
M10	m2	57,00	\$ 403.400	\$ 22.993.800
M11	m	28,98	\$ 29.100	\$ 843.318
M12	m	29,88	\$ 24.300	\$ 726.084
M13	m2	16,15	\$ 27.800	\$ 448.970
M14	m2	17,50	\$ 190.800	\$ 3.339.000
M15	m2	16,84	\$ 110.400	\$ 1.859.136
M16	un	2	\$ 524.400	\$ 1.048.800
M17	m2	5,25	\$ 118.600	\$ 622.650
M18	m2	61,85	\$ 25.800	\$ 1.595.730
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 65.157.144
CULTIVOS ESPECIES				
Eucalipto (D= 0.10-0.20 m)	un	35	\$ 3.927	\$ 137.445
Pastos Naturales	m2	502,50	\$ 245	\$ 123.113
Vegetación nativa	m2	123,25	\$ 492	\$ 60.639
TOTAL CULTIVOS ESPECIES				\$ 321.197
TOTAL AVALUO				\$ 194.845.849

Vn 9/6/22




Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-7-179


TOTAL AVALÚO: CIENTO NOVENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$194.845.849,00).

Bogotá, D.C., 28 de febrero 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

20



15.1. RESULTADO DE AVALÚO PROPIETARIOS

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,102409	\$ 330.000.000	\$ 33.794.970
TOTAL TERRENO				\$ 33.794.970
CULTIVOS ESPECIES				
Eucalipto (D= 0.10-0.20 m)	un	35	\$ 3.927	\$ 137.445
Pastos Naturales	m2	502,50	\$ 245	\$ 123.113
Vegetación nativa	m2	123,25	\$ 492	\$ 60.639
TOTAL CULTIVOS ESPECIES				\$ 321.197
TOTAL AVALUO				\$ 34.116.167

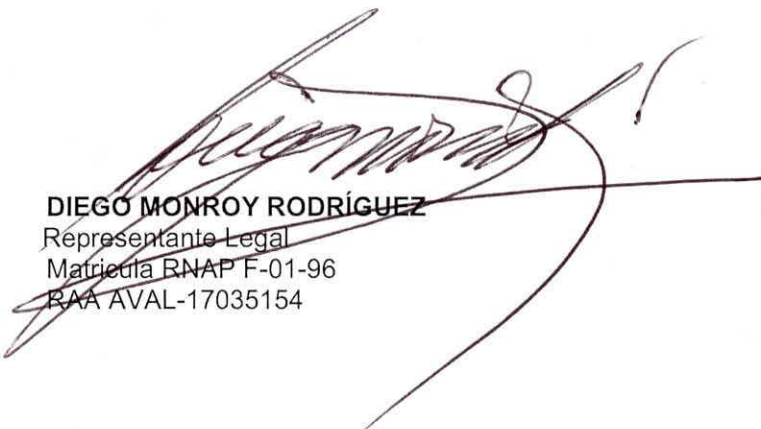
Vn 9/6/22

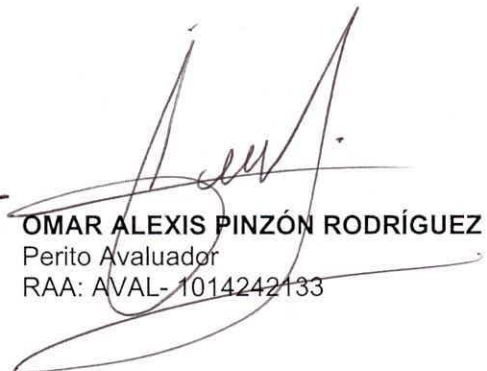
TOTAL, AVALÚO: TREINTA Y CUATRO MILLONES CIENTO DIECISÉIS MIL CIENTO SESENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$34.116.167,00).

Bogotá, D.C., 28 de febrero de 2022.

21

Cordialmente,


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


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
 Perito Avaluador
 RAA: AVAL- 1014242133



**15.2. RESULTADO DE AVALÚO LAURA MARCELA RAMOS ROJAS C.C.
1.032.469.092**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m2	22,28	\$ 1.117.700	\$ 24.902.356
C2	m2	25,00	\$ 880.100	\$ 22.002.500
C3	m2	3,78	\$ 1.936.900	\$ 7.321.482
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 54.226.338
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	un	1	\$ 665.600	\$ 665.600
M2	m2	5,50	\$ 199.600	\$ 1.097.800
M3	m2	23,90	\$ 29.700	\$ 709.830
M4	m2	25,87	\$ 320.900	\$ 8.301.683
M5	m2	59,10	\$ 258.600	\$ 15.283.260
M6	m2	6,93	\$ 177.500	\$ 1.230.075
M7	m2	10,36	\$ 173.900	\$ 1.801.604
M8	m2	0,84	\$ 354.600	\$ 297.864
M9	m2	12,60	\$ 181.900	\$ 2.291.940
M10	m2	57,00	\$ 403.400	\$ 22.993.800
M11	m	28,98	\$ 29.100	\$ 843.318
M16	un	2	\$ 524.400	\$ 1.048.800
M17	m2	5,25	\$ 118.600	\$ 622.650
M18	m2	61,85	\$ 25.800	\$ 1.595.730
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 58.783.954
TOTAL AVALUO				\$ 113.010.292

22


Vn 9/6/22

TOTAL AVALÚO: CIENTO TRECE MILLONES DIEZ MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$113.010.292,00).

Bogotá, D.C., 28 de febrero 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



PREDIO TCBG-7-179

**15.3. RESULTADO DE AVALÚO FREDY DANIEL CABALLERO CAMACHO C.C.
80.224.949**


DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C4	m2	49,00	\$ 843.800	\$ 41.346.200
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 41.346.200
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M12	m	29,88	\$ 24.300	\$ 726.084
M13	m2	16,15	\$ 27.800	\$ 448.970
M14	m2	17,50	\$ 190.800	\$ 3.339.000
M15	m2	16,84	\$ 110.400	\$ 1.859.136
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 6.373.190
TOTAL AVALUO				\$ 47.719.390

TOTAL, AVALÚO: CUARENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS DIECINUEVE MIL TRESCIENTOS NOVENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$47.719.390,00).


Un 9/6/22

Bogotá, D.C., 28 de febrero 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



16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO

ENTORNO



ENTORNO



VISTA GENERAL



VISTA GENERAL



CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

C1



C1





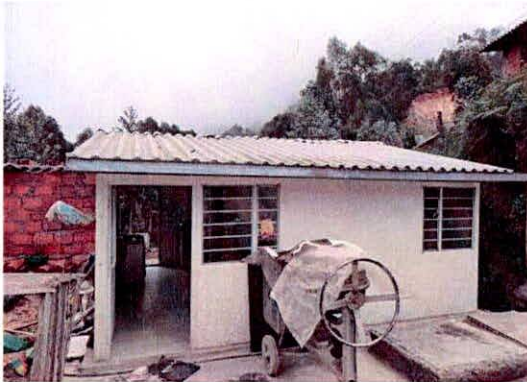
C1



C1



C2



C2



C2



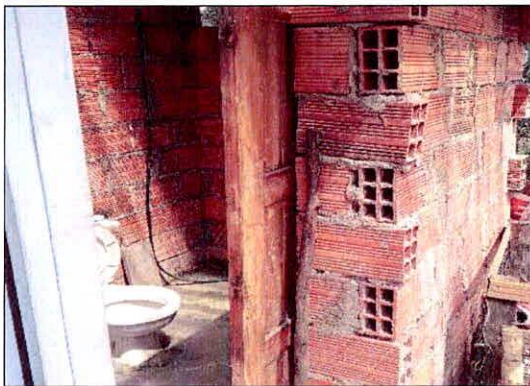
C2





PREDIO TCBG-7-179

C3



C4



C4



C4



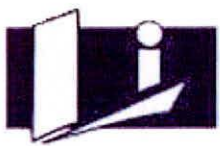
CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1



M2





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



PREDIO TCBG-7-179

M3



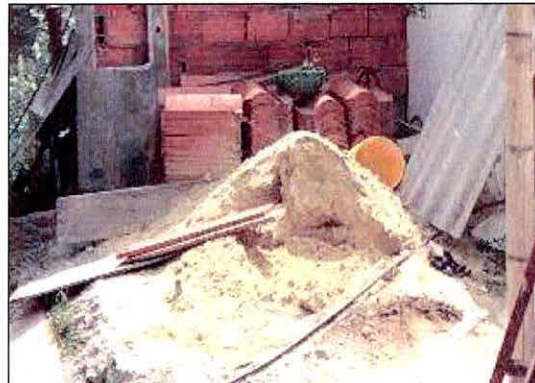
M4



M5



M6



M7



M8





M9



M10



M11



M12

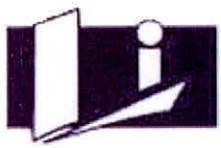


M13



M14





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



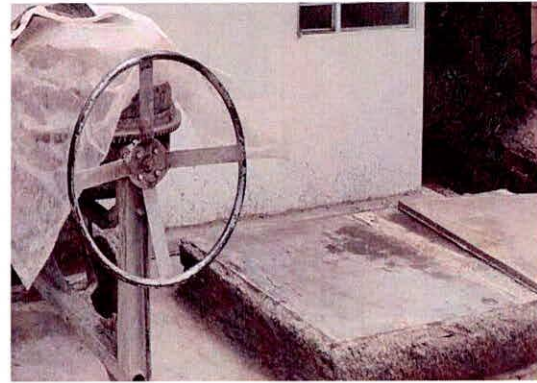
MIEMBROS

PREDIO TCBG-7-179

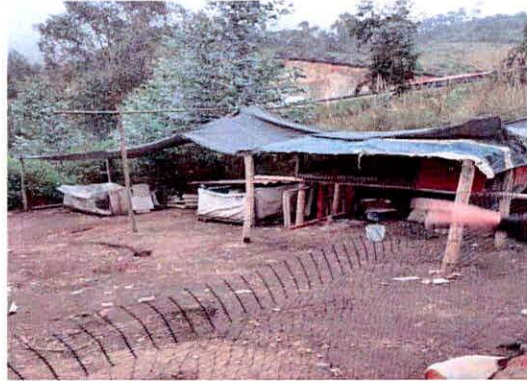
M15



M16



M17 y M18



29

CULTIVOS Y/O ESPECIES

ESPECIES



ESPECIES





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



MIEMBROS

PREDIO TCBG-7-179

ESPECIES



ESPECIES





16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO



DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
 MUNICIPIO DE GRANADA
 SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA
 Y PLANEACIÓN



TIPO DOCUMENTO:	CERTIFICADO USO DE SUELOS	CÓDIGO SGC	
NOMBRE DOCUMENTO:	CERTIFICADO GRANADA - 2020	VERSION	2020 1
		TRO	
		PAGINA	Página 1 de 2

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

CERTIFICA

Que el predio identificado con Cédula Catastral 00-00-0009-0111-000 denominado **EL CARMEN PTE**, se encuentra localizado en la Vereda **SABANETA**, zona rural del Municipio de Granada y según el Esquema de Ordenamiento Territorial vigente (**ACUERDO N°.030 DEL 2000** y **ACUERDO N°.005 Del 2002**) en el municipio le corresponde el siguiente uso de suelo y normatividad permitida.

SUELO AGROPECUARIO TRADICIONAL

31

ARTÍCULO 42.

De las áreas agropecuarias: Son aquellas áreas destinadas a la agricultura y ganadería, para las cuales se considerarán tres (3) categorías:

Suelos de uso agropecuario tradicional: Son aquellas áreas con suelos poco profundos, pedregosos, con relieve quebrado, susceptibles a los procesos erosivos y de mediana capacidad agrológica y se identifican en el **Plano Número Ocho (8), de usos del suelo rural**, el cual forma parte integral del presente Acuerdo.

Del uso principal:

Agropecuario tradicional y forestal. Se debe dedicar como mínimo el **Veinte por ciento (20%)** del predio para uso forestal protector-productor, para promover la formación de la malla ambiental.

SERVIDOR PÚBLICO	ELABORADO	REVISADO	APROBADO
Nombres	Sara Milena Rojas Cuervo	Karen Gisela Peña Salgado	Karen Gisela Peña Salgado
Cargo	Auxiliar administrativo	Secretaria de Infraestructura y planeación	Secretaria de Infraestructura y planeación

"GRANADA CON PROYECCIÓN, GESTIÓN Y EXPERIENCIA"

Carrera 11 N° 14-28- Granada - C/marca
 Teléfonos 3223486112
 www.granada-cundinamarca.gov.co



DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
 MUNICIPIO DE GRANADA
 SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA
 Y PLANEACIÓN



TIPO DOCUMENTO:	CERTIFICADO USO DE SUELOS	CÓDIGO BGC	2020
NOMBRE DOCUMENTO:	CERTIFICADO GRANADA - 2020	TRO	Página 2 de 2
		PAGINA	

De los usos compatibles:

Infraestructura para construcción de distritos de adecuación de tierras, vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, canículas y silvicultura.

De los usos condicionados:

Cultivos de flores, granjas porcinas, recreación, construcción de vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, minería, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los indicados por el municipio para tal fin. Exploración y explotación petrolífera.

De los usos prohibidos:

Agricultura mecanizada, usos urbanos y suburbanos, industria de transformación, manufacturera y explotación de materiales de construcción.

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

La presente se expide, a solicitud del interesado, a los catorce (14) días del mes de febrero del año Dos Mil Veinte (2020). Para los fines pertinentes.

ARQ. KAREN GISSEL PARRA SALGADO
 Secretaria de Infraestructura y Planeación

SERVIDOR PÚBLICO	ELABORADO	REVISADO	APROBADO
Nombre	Bárbara Miliana Torres Cuello	Karen Gissel Parra Salgado	Karen Gissel Parra Salgado
Cargo	Auxiliar administrativo	Secretario de Infraestructura y planeación	Secretario de Infraestructura y planeación

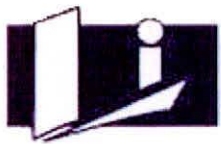
"GRANADA CON PROYECCIÓN, GESTIÓN Y EXPERIENCIA"

Carrera 11 N° 14-28- Granada - C/marca
 Teléfonos 3223486112
www.granada-cundinamarca.gov.co



16.3. PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ														
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU-														
7-179														
CONSTRUCCIÓN	ITEM	Detalle del ítem	Unidad	valor unit	Unidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem					
C1	Construcción de un nivel tipo bodega con dos espacios con estructura colomada y paja de anaco, muros en bloque de este, carpentería metálica en puertas y ventanas, piso en concreto, cubierta a la vista con teja de fibrocemento y estructura en madera. Cuenta con sistema de energía eléctrica con panel eléctrico en PVC.	Acabados	m2	\$ 2.842,00	22,20	\$ 63.319,76	\$ 25.681.005,19	\$ 1.182.848,35	m2					
		Esqueleto manual general	m3	\$ 27.781,00	4,48	\$ 121.436,64								
		Concreto Colado en Bloque	m3	\$ 27.833,00	2,27	\$ 63.389,91								
		Pisca de concreto 2000 psi 10 cm malla electrosoldada	m2	\$ 1.111,14	22,20	\$ 24.657,28								
		Alzado de Placa 4CM	m2	\$ 21.888,00	20,00	\$ 437.760,00								
		Muro de Placa 4CM	m2	\$ 21.147,00	21,10	\$ 446.203,33								
		Muro Diferencial Bloque Estrado No 3	m2	\$ 34.658,00	60,30	\$ 2.090.547,90								
		Muro de Placa 4CM	m2	\$ 21.888,00	22,20	\$ 485.913,60								
		Teja Fibrocemento No.4	m2	\$ 29.823,00	22,28	\$ 663.000,44								
		Estructura Metálica para Teja Fibrocemento	m2	\$ 37.127,00	49,50	\$ 1.837.620,00								
		Acabados de cinta cable CU 3X2+1X1 DAWG 02PVC	m	\$ 260.101,00	1,00	\$ 260.101,00								
		Salidas Eléctricas Luminarias EMT	un	\$ 183.929,00	5,00	\$ 919.645,00								
		Salidas Interruptor doble PVC	un	\$ 174.886,00	1,00	\$ 174.886,00								
		Salida interruptor doble PVC	un	\$ 174.886,00	1,00	\$ 174.886,00								
		Tubos 12 conductos	un	\$ 244.513,00	1,00	\$ 244.513,00								
		Cuerpo F&A 1x1, albedo de seguridad 8 mm	m2	\$ 401.009,00	5,70	\$ 2.285.851,30								
		Puerta Llave C&B 1000 C&B 10	m2	\$ 201.809,00	1,11	\$ 224.007,99								
		Muro de obra	m2	\$ 20.253,00	62,00	\$ 1.255.586,00								
		Total costo directos												
		Administración	3%								\$ 37.967,55			
		Impuestos	2%								\$ 51.720,38			
		Utilidad	7%								\$ 1.810.111,62			
		Total												
Total Construcción m2			AREA	22,68		\$ 1.182.848,35								
C2	Construcción de un nivel en prefabricado con paneles de concreto preacabado, carpentería metálica en puertas y ventanas, cubierta en teja de fibrocemento con estructura en maderas, pisos enchapados en táboles cerámicos, construida sobre M0.	Pisca de concreto 2000 psi 10 cm malla electrosoldada	m2	\$ 1.111,14	22,20	\$ 2.477.850,00	\$ 22.740.109,65	\$ 909.604,39	m2					
		Pisca Placa Fibrocemento Estructura 220x240x40MM x 14MM	un	\$ 417.580,00	18,00	\$ 7.516.440,00								
		Panel 3-58" x 10'14" x 24MM Cal 20	m	\$ 3.555,00	40,00	\$ 142.200,00								
		Puerta C&B 1000 C&B 1000 x 2000 x 20MM E&P	m2	\$ 11.627,00	22,20	\$ 258.139,40								
		Tubo 1" Placa Fina	un	\$ 10,00	229,00	\$ 2.290,00								
		Fibra Placa Fina de Colores Variedad	un	\$ 47.865,00	4,00	\$ 191.460,00								
		Alzado de Placa 4CM	m2	\$ 21.888,00	20,00	\$ 437.760,00								
		Teja Fibrocemento No.4	m2	\$ 29.823,00	25,50	\$ 760.586,50								
		Estructura Metálica para Teja Fibrocemento	m2	\$ 37.127,00	25,50	\$ 946.738,50								
		Cuerpo F&A 1x1, albedo de seguridad 8 mm	m2	\$ 401.009,00	25,50	\$ 1.022.572,95								
		Acabados de cinta cable CU 3X2+1X1 DAWG 02PVC	m	\$ 260.101,00	1,00	\$ 260.101,00								
		Salidas Eléctricas Luminarias EMT	un	\$ 183.929,00	6,00	\$ 1.103.577,40								
		Salidas Eléctricas Tomacorriente dobles	un	\$ 143.909,00	4,00	\$ 575.636,00								
		Salida interruptor doble PVC	un	\$ 174.886,00	3,00	\$ 524.658,00								
		Tubos 12 conductos	un	\$ 244.513,00	1,00	\$ 244.513,00								
		Cuerpo F&A 1x1, albedo de seguridad 8 mm	m2	\$ 401.009,00	3,00	\$ 1.203.027,00								
		Puerta Llave C&B 1000 C&B 10	m2	\$ 201.809,00	1,11	\$ 224.007,99								
		Muro de obra	m2	\$ 20.253,00	62,00	\$ 1.605.746,00								
		Total costo directos												
		Administración	3%								\$ 38.220,42			
		Impuestos	2%								\$ 51.720,38			
		Utilidad	7%								\$ 1.884.186,39			
		Total												
Total Construcción m2			AREA	25,00		\$ 909.604,39								
C3	Construcción tipo bodega con estructura en bloque, carpentería metálica en puertas y ventanas, piso en concreto y marmoleo con sanitario, la puerta de ingreso en maderas no se encuentra adosada a la construcción.	Acabados	m2	\$ 2.842,00	3,78	\$ 10.742,76	\$ 7.566.975,67	\$ 2.081.818,96	m2					
		Esqueleto manual general	m3	\$ 27.781,00	0,31	\$ 8.718,71								
		Concreto Colado	m3	\$ 27.833,00	0,31	\$ 8.616,73								
		Pisca de concreto 2000 psi 10 cm malla electrosoldada	m2	\$ 1.111,14	3,78	\$ 4.200.012,20								
		Alzado de Placa 4CM	m2	\$ 21.888,00	27,20	\$ 595.353,60								
		Muro de Placa 4CM	m2	\$ 21.888,00	3,78	\$ 82.736,64								
		Muro Diferencial Bloque Estrado No 3	m2	\$ 34.658,00	99,00	\$ 3.431.143,00								
		Muro de Placa 4CM	m2	\$ 21.888,00	49,00	\$ 1.072.412,00								
		Teja Fibrocemento No.4	m2	\$ 29.823,00	1,84	\$ 54.872,47								
		Teja Fibrocemento Variedad Estructura 220x240x40MM Cal 20	m2	\$ 1.111,14	1,84	\$ 2.044,10								
		Estructura Metálica para Teja Fibrocemento	m2	\$ 37.127,00	3,78	\$ 140.340,06								
		Acabados GALV 1"	m	\$ 18.777,00	20,00	\$ 375.540,00								
		Esqueleto Manual Prefabricado 1-2m	m3	\$ 28.137,00	3,38	\$ 95.343,06								
		Caja Impulsión 0760	un	\$ 365.349,00	1,00	\$ 365.349,00								
		Control central para control 3000 PSI	un	\$ 423.839,00	2,70	\$ 1.144.355,30								
		Red Santiana Coletores 6"	m	\$ 6.099,00	25,00	\$ 152.475,00								
		Producto tipo 1	un	\$ 343.470,00	1,00	\$ 343.470,00								
		Cable AP. Rodos	un	\$ 27.724,00	1,00	\$ 27.724,00								
		Salida sanitaria 4"	un	\$ 81.008,00	1,00	\$ 81.008,00								
		Tubos PVC 1 1/2"	m	\$ 8.491,00	20,00	\$ 171.820,00								
		Acabados de cinta cable CU 3X2+1X1 DAWG 02PVC	m	\$ 260.101,00	1,00	\$ 260.101,00								
		Salidas Eléctricas Luminarias EMT	un	\$ 183.929,00	1,00	\$ 183.929,00								
		Salida interruptor doble PVC	un	\$ 174.886,00	1,00	\$ 174.886,00								
Tubos 12 conductos	un	\$ 244.513,00	1,00	\$ 244.513,00										
Puerta Llave Social	un	\$ 202.860,00	1,00	\$ 202.860,00										
Muro de obra	m2	\$ 20.253,00	40,00	\$ 810.120,00										
Total costo directos														
Administración	3%					\$ 229.994,79								
Impuestos	2%					\$ 151.336,74								
Utilidad	7%					\$ 408.192,43								
Total														
Total Construcción m2			AREA	3,78		\$ 2.081.818,96								
C4	Construcción de un nivel con estructura en bloque prefabricado en la parte exterior de la construcción y con bloque a la vista en la parte interna, cubierta con teja roja en PVC en las habitaciones, y el baño y cubierta la sala en la cocina y sala-comedor, con estructura en perfiles metálicos y teja de fibrocemento, pisos enchapados en táboles cerámicos, carpentería metálica en puertas exteriores y ventanas y carpentería en maderas en puertas de habitaciones y baño, baño con enchape cerámico en pisos, paredes con marmoleo sencillo, cocina abierta con isla metálica en concreto enchapada en táboles cerámicos y parcialmente enchapada la pared con táboles cerámicos, se distribuye 2 habitaciones, baño, cocina y sala-comedor.	Acabados	m2	\$ 2.842,00	49,00	\$ 139.258,00	\$ 43.055.158,84	\$ 878.876,71	m2					
		Esqueleto manual general	m3	\$ 27.781,00	14,70	\$ 408.107,70								
		Concreto Colado	m3	\$ 27.833,00	9,80	\$ 272.363,40								
		Pisca de concreto 2000 psi 10 cm malla electrosoldada	m2	\$ 1.111,14	49,00	\$ 54.455,86								
		Alzado de Placa 4CM	m2	\$ 21.888,00	49,00	\$ 1.072.412,00								
		Muro de Placa 4CM	m2	\$ 21.888,00	49,00	\$ 1.072.412,00								
		Muro Diferencial Bloque Estrado No 3	m2	\$ 34.658,00	99,00	\$ 3.431.143,00								
		Muro de Placa 4CM	m2	\$ 21.888,00	91,80	\$ 2.008.718,47								
		Teja Fibrocemento No.4	m2	\$ 29.823,00	49,00	\$ 1.451.327,00								
		Estructura Metálica para Teja Fibrocemento	m2	\$ 37.127,00	49,00	\$ 1.819.623,00								
		Acabados de cinta cable CU 3X2+1X1 DAWG 02PVC	m	\$ 260.101,00	1,00	\$ 260.101,00								
		Salidas Eléctricas Luminarias EMT	un	\$ 183.929,00	1,00	\$ 183.929,00								
		Salida interruptor doble PVC	un	\$ 174.886,00	1,00	\$ 174.886,00								
		Tubos 12 conductos	un	\$ 244.513,00	1,00	\$ 244.513,00								
		Puerta Llave Social	un	\$ 202.860,00	1,00	\$ 202.860,00								
		Muro de obra	m2	\$ 20.253,00	40,00	\$ 810.120,00								
		Total costo directos												
		Administración	3%								\$ 379.974,79			
		Impuestos	2%								\$ 253.368,74			
		Utilidad	7%								\$ 650.192,43			
		Total												
		Total Construcción m2			AREA	49,00					\$ 878.876,71			



16.5. PRESUPUESTO TRASLADO

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA									
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU									
7-179									
ANEXO	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem
T1	Sobre M3 se ubica un furgón el cual es objeto de traslado.	Mano de obra	Hc	\$ 20.253,00	12,00	\$ 243.036,00	\$ 307.752,00	\$ 307.752,00	un
		Grúa Manual Para 1 Ton	d	\$ 40.412,00	1,00	\$ 40.412,00			
		Herramienta menor	%		10,00	\$ 24.303,60			
		Total costo directo				\$ 307.751,60			
		Total Construcción		un		1,00			

Fuente: Elaboración Propia

16.6. 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

ESPECIE	M2
PASTOS NATURALES	\$ 245
VEGETACION NATIVA	\$ 492



16.7. 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 cálculo de Lucro Cesante o Daño Emergente sobre el predio objeto de avalúo.

II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 307.752	Traslado Furgón
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 1.308.243	Cancelación servicios Enel y Acueducto
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
5. Impuesto Predial	\$ 0	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
LUCRO CESANTE		
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE	\$ 1.615.995	

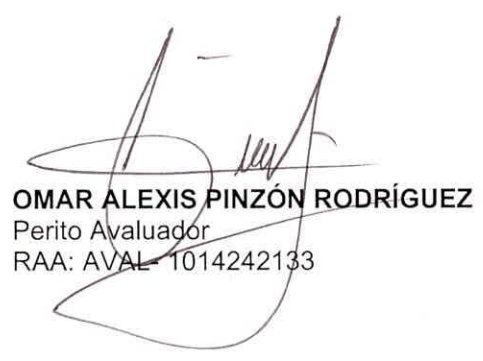
36

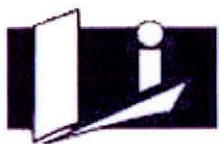
En 9/6/22

Bogotá, D.C., 28 de febrero 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



ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° TCBG-7-179**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 28 de febrero 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° 681F2C7748-61-2017 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	VALOR
1	TCBG-7-179	\$ 194.845.849

37

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

Se inició la sesión con la exposición del Comisionado, Sr. Diego Monroy Trujillo, sobre las características generales y particulares de los inmuebles objeto de estudio en el Municipio de GRANADA Sector rural, aportando la recopilación de toda la información relacionada con las especificaciones de los inmuebles, fundamentalmente ubicación en suelo rural o urbano, área de terreno y construcción, calidad de materiales utilizados en las construcciones, estado de conservación, normas e infraestructura urbanísticas, usos permitidos, alturas e índices de construcción permitidos, análisis económico para llegar al valor de avalúo asignado y demás factores propios aplicables a este tipo de 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 está 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-7-179

COMITÉ DE AVALÚOS



DIEGO MONROY RODRIGUEZ

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



JUAN PABLO CASTRO LOZANO

Miembro Comité
RAA AVAL-1020794859



JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO

Director del proyecto
RAA AVAL-80095537



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ

Perito evaluador
RAA AVAL-1014242133

38

Certificado Catastral

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No 02 de 2000, Ley 962 de 2005(Antitramites), artículo 6, parágrafo 3.

Fecha: **lunes 06 junio 2022**

La Agencia Catastral de Cundinamarca ACC certifica que el siguiente predio se encuentra inscrito en la base de datos catastral de la agencia:

Información Física

Departamento: 25 - Cundinamarca
Municipio: 312 - Granada
Número predial: 253120000000000090109000000000
Número predial anterior: 25312000000090109000
Dirección: LA ESPERANZA
Matrícula inmobiliaria: 50S - 704141
Área terreno: 1900 M2
Área construida: 0.00 M2

Información Económica

Avalúo: \$ 1.448.000,00 M/cte

Información Jurídica

Nombre de los	Tipo de documento	Número de documento
MARIA DEL CARMEN GOMEZ PARRA	Cédula de ciudadanía	20075100

El presente certificado se expide para el interesado



Efraín Eduardo Contreras Ramírez

Nota:

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión. De conformidad con el artículo 2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena. Parágrafo: La inscripción en el catastro no constituye el título de dominio, ni sanea los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio. La base de datos de la Agencia Catastral de Cundinamarca corresponde a los 71 municipios de su jurisdicción de acuerdo con la resolución 1000 expedida el 30 de noviembre de 2020 por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Elaboró: Leidy Sierra

Autenticación:

Para verificar la autenticidad de este certificado puede revisar en la página web acc.gov.co/#/autenticidad e ingresar este serial: 470edfdb-40d7-4695-9a50-232524acce8a



DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE GRANADA
SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA
Y PLANEACIÓN



TIPO DOCUMENTO:	CERTIFICADO USO DE SUELOS	CÓDIGO SGC	
		VERSION	2020
NOMBRE DOCUMENTO:	CERTIFICADO GRANADA - 2020	TRD	
		PAGINA	Página 1 de 2

LA SECRETÍA DE INFRAESTRUCTURA Y PLANEACIÓN
DEL MUNICIPIO DE GRANADA CUNDINAMARCA

CERTIFICA

Que el predio identificado con Cédula Catastral **00-00-0009-0109-000** denominado **LA ESPERANZA**, se encuentra localizado en la Vereda **SABANETA**, zona rural del Municipio de Granada y según el Esquema de Ordenamiento Territorial vigente (**ACUERDO N°.030 DEL 2000 y ACUERDO N°.005 Del 2002**) en el municipio le corresponde el siguiente uso de suelo y normatividad permitida.

SUELO AGROPECUARIO TRADICIONAL

ARTÍCULO 42.

De las áreas agropecuarias: Son aquellas áreas destinadas a la agricultura y ganadería, para las cuales se considerarán tres (3) categorías:

Suelos de uso agropecuario tradicional: Son aquellas áreas con suelos poco profundos, pedregosos, con relieve quebrado, susceptibles a los procesos erosivos y de mediana capacidad agrológica y se identifican en el **Plano Número Ocho (8), de usos del suelo rural**, el cual forma parte integral del presente Acuerdo.

Del uso principal:

Agropecuario tradicional y forestal. Se debe dedicar como mínimo el **Veinte por ciento (20%)** del predio para uso forestal protector-productor, para promover la formación de la malla ambiental.

SERVIDOR PÚBLICO	ELABORADO	REVISADO	APROBADO
Nombres	Sara milena rojas cuervo	Karen Gissel Parra Salgado	Karen Gissel Parra Salgado
Cargo	Auxiliar administrativo	Secretario de Infraestructura y planeación	Secretario de Infraestructura y planeación

“GRANADA CON PROYECCIÓN, GESTIÓN Y EXPERIENCIA”

Carrera 11 N° 14-28- Granada – C/marca

Teléfonos 3223486112

www.granada-cundinamarca.gov.co



DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE GRANADA
SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA
Y PLANEACIÓN



TIPO DOCUMENTO:	CERTIFICADO USO DE SUELOS	CÓDIGO SGC	
NOMBRE DOCUMENTO:	CERTIFICADO GRANADA - 2020	VERSIÓN	2020
		TRD	
		PAGINA	Página 2 de 2

De los usos compatibles:

Infraestructura para construcción de distritos de adecuación de tierras, vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, canículas y silvicultura.

De los usos condicionados:

Cultivos de flores, granjas porcinas, recreación, construcción de vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, minería, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los indicados por el municipio para tal fin. Exploración y explotación petrolífera.

De los usos prohibidos:

Agricultura mecanizada, usos urbanos y suburbanos, industria de transformación, manufacturera y explotación de materiales de construcción.

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

La presente se expide, a solicitud del interesado, a los catorce (14) días del mes de febrero del año Dos Mil Veinte (2020). Para los fines pertinentes.

ARQ. KAREN GISSEL PARRA SALGADO
Secretaria de Infraestructura y Planeación

SERVIDOR PÚBLICO	ELABORADO	REVISADO	APROBADO
Nombres	Sera milena rojas cuervo	Karen Gissel Parra Salgado	Karen Gissel Parra Salgado
Cargo	Auxiliar administrativo	Secretario de Infraestructura y planeación	Secretario de Infraestructura y planeación

=====

"GRANADA CON PROYECCIÓN, GESTIÓN Y EXPERIENCIA"

Carrera 11 N° 14-28- Granada – C/marca
Teléfonos 3223486112
www.granada-cundinamarca.gov.co