



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000020651

Bogotá D.C., **05 MAYO 2023**

Señores:

JAIME TORRES DUARTE (C.C N°19.188.745)

Predio denominado SAM ISIDRO

Vereda SOACHA (Según Folio de matrícula inmobiliaria)

Vereda EL SOCHE (Según Escritura Pública)

Municipio de SOACHA (Según Folio de matrícula 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: Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No. 202350000009941 del 14 de abril de 2023. Predio TCBG-7-267.

Respetado señor:

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

En virtud de lo anterior, el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, el día 14 de abril de 2023 expidió la Oferta Formal de Compra No. 202350000009941 del 14 de abril de 2023 por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un Predio denominado SAN ISIDRO, Vereda SOACHA (Según Folio de matrícula inmobiliaria), Vereda EL SOCHE (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. 2531200000000004006800000000, Matrícula Inmobiliaria No. 051-7127 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha ubicados en las siguientes abscisas

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

3905013

www.via40express.com





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000020651

inicial: K000+423,05 – Abscisas Final: K000+466,54; cuyo titular del derecho real de dominio es el señor JAIME TORRES DUARTE (C.C N°19.188.745).

Que el día 17 de abril de 2023, se envió la citación con radicado No. 202350000009951 de fecha 14 de abril de 2023, por medio de la empresa Servicios Postales Nacionales S.A. 4-72, con guía No. RA420382415CO, citación que fue recibida en su lugar de destino el día 26 de abril de 2023 y donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal, así las cosas y transcurridos cinco (5) hábiles siguientes al recibo de dicha comunicación sin que a la fecha se haya podido realizar la notificación personal del señor JAIME TORRES DUARTE (C.C N°19.188.745); en consecuencia, se procede a enviar al domicilio y publicar el presente aviso junto con la copia íntegra de la oferta formal de compra en la cartelera y página Web del concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.

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

Atentamente,



DIEGO ARROYO BAPTISTE

Representante Legal Suplente

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000009941

Bogotá D.C., 14 ABR 2023

Señor:

JAIME TORRES DUARTE (C.C. 19.188.745)

Predio denominado SAN ISIDRO

Vereda SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Vereda EL SOCHE (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: Abscisa Inicial K000+423,05 Abscisa Final: K000+466,54; localizado en la margen Derecha del proyecto AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT, unidad Funcional 7, a segregarse del Predio denominado SAN ISIDRO, Vereda SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Vereda EL SOCHE (Según Escritura Pública) Municipio de SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de GRANADA (Según Escritura Pública), departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **2531200000000004006800000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **051-7127** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha y Ficha Predial No. **TCBG-7-267**.

Respetado Señor:

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

3906013

www.via40express.com





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000009941

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-7-267, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado SAN ISIDRO, Vereda SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Vereda EL SOCHE (Según Escritura Pública) Municipio de SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de GRANADA (Según Escritura Pública), departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **2531200000000004006800000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **051-7127** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **DOSCIENTOS UNO COMA CUARENTA METROS CUADRADOS (201,40 M²)**, junto con sus construcciones, mejoras, cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA IMBILIARIA DE BOGOTA D.C.**, el **04 de NOVIEMBRE de 2022**, por la suma de: **DIECISIETE MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$17.795.342)** Correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones, mejoras, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:

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

3906013
www.via40express.com





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000009941

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,020140	\$ 527.645.000	\$ 10.626.770
TOTAL TERRENO				\$ 10.626.770
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m	5,79	\$ 649.500	\$ 3.760.605
M2	Un	1,00	\$ 3.296.000	\$ 3.296.000
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 7.056.605
CULTIVOS Y/O ESPECIES				
FEIJOA	Un	3,00	\$ 15.696	\$ 47.094
URAPAN	Uri	1,00	\$ 29.584	\$ 29.584
PASTOS NATURALES	m2	138,39	\$ 255	\$ 35.289
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 111.967
TOTAL AVALUO				\$ 17.795.342

TOTAL AVALÚO: DIECISIETE MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$17.795.342,00)

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 valuatorios 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 a los correos electrónicos correspondencia@consorcioruta40.com, mvillada@consorcioruta40.com y predial@consorcioruta40.com.

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

3906013
www.via40express.com





Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No. 20235000009941

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

El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles requeridos por motivos de utilidad pública no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria, de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 4º del artículo 15 de la ley 9ª de 1989.

Así mismo, en caso de adelantar el procedimiento de adquisición por vía de enajenación voluntaria, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** a través de **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** cancelará directamente a la Notaría y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos los gastos de escrituración y registro, respectivamente, tomando este pago como parte de daño emergente.

En la presente oferta se incluye la solicitud de un permiso de intervención voluntaria sobre el inmueble objeto de oferta, en los términos del artículo 27 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018, del cual se hará uso en el evento de requerirse, **CONSTITUYÉNDOSE EN ENTREGA ANTICIPADA** que se hace efectiva con la firma del presente acuerdo y la entrega material del predio.

Por lo anterior, y atendiendo a lo establecido en el numeral 8.5 (c) del Apéndice 7 Gestión Predial del Contrato de Concesión APP No. 4 el 18 de octubre de 2016, mediante el presente escrito solicitamos a la vez su aceptación para suscribir un permiso de intervención voluntaria que facilite la ejecución de las obras civiles propias del proceso constructivo del proyecto,

conforme a lo establecido por el artículo 27 de la ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018.

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

3906013

www.via40express.com





Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No. 20235000009941

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4º del artículo 61 de la ley 388 de 1.997, en concordancia con el artículo 13 de la ley 9ª de 1989, la notificación del presente acto se hará con sujeción a las reglas del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y no dará lugar a recursos en la vía gubernativa.

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

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-7-267, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el **04 de NOVIEMBRE 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 LEGAL] MONICA MILLAN ROMERO | [GERENCIA LEGAL] ERNESTO MURILLO | [GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

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

3906613
www.via40express.com





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000009951

Bogotá D.C., **14 ABR 2023**

Señor:

JAIME TORRES DUARTE (C.C. 19.188.745)
Predio denominado SAN ISIDRO
Vereda SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)
Vereda EL SOCHE (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. 20235000009941. **Predio TCBG-7-267.**

Respetado Señor:

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. 20235000009941, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno que hace parte del Predio denominado SAN ISIDRO, Vereda SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Vereda EL SOCHE (Según Escritura Pública) Municipio de SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de GRANADA (Según Escritura Pública), departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No.

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

3906013
www.via40express.com





Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No. 202350000009951

253120000000000040068000000000, Matrícula Inmobiliaria No. **051-7127** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha y Ficha Predial No. **TCBG-7-267**.

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 indicarles que para efectos de autorizar la notificación electrónica de la oferta formal de compra se podrá comunicar a los correos electrónicos correspondencia@consorcioruta40.com, mvillada@consorcioruta40.com y predial@consorcioruta40.com.

Cordialmente,

DIEGO ARROYO BAPTISTE

Gerente General Suplente

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] MONICA MILLAN ROMERO | [GERENCIA LEGAL] ERNESTO MURILLO | [GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

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

3906013
www.via40express.com





RA420382415CO

CORREO CERTIFICADO NACIONAL
 Centro Operativo: PO.FUSAGASUGA
 Orden de servicio:

Fecha Admisión: 17/04/2023 14:30:34
 Fecha Aprox Entrega: 26/04/2023

Remisor: SR. JAIME TORRES DUARTE
 Dirección: PREDIO SAN ISIDRO VRDA EL SOCHE PR 95 +875 CALZDA DRECHA
 Ciudad: GRANADA CUNDINAMARCA
 Depto: CUNDINAMARCA
 Código Postal: 252219
 Envío: PA30382415CO

Destinatario: SR. JAIME TORRES DUARTE
 Dirección: PREDIO SAN ISIDRO VRDA EL SOCHE PR 95 +875 CALZDA DRECHA
 Ciudad: GRANADA CUNDINAMARCA
 Depto: CUNDINAMARCA
 Código Postal: 252219
 Envío: PA30382415CO

1008
020

Remite
 Nombre/ Razón Social: RUTA 40 CONSORCIO VIAL
 Dirección: CARRERA 27 N° 21 - 36 FUSAGASUGA NIT/C.C/T.I: 901019138-1
 Referencia: Teléfono: Código Postal: 252219
 Ciudad: FUSAGASUGA_CUNDINAMARCA Depto: CUNDINAMARCA
 Código Operativo: 1008000

Destinatario
 Nombre/ Razón Social: SR JAIME TORRES DUARTE
 Dirección: PREDIO SAN ISIDRO VRDA EL SOCHE PR 95 +875 CALZDA DRECHA
 Tel: Código Postal: Código Operativo: 1008020
 Ciudad: GRANADA_CUNDINAMARCA Depto: CUNDINAMARCA

Valores
 Peso Físico(grams): 130
 Peso Volumétrico(grams): 0
 Peso Facturado(grams): 130
 Valor Declarado: \$0
 Valor Flete: \$8.400
 Costo de manejo: \$0
 Valor Total: \$8.400 COP

Dice Contener:
 Observaciones del cliente:

Causal Devoluciones:
 RE Rehusado
 NE No existe
 NS No reside
 NR No reclamado
 DE Desconocido
 Dirección errada
 C1 C2 Cerrado
 N1 N2 No contactado
 FA Fallecido
 AC Apartado Clausurado
 FM Fuerza Mayor

Firma nombre y/o sello de quien recibe:
 C.C. Tel: Hora:

Fecha de entrega: dd/mm/aaaa
 Distribuidor:
 C.C.:

Gestión de entrega:
 1er día de entrega
 2do día de entrega



10080001008020RA420382415CO

1008
000
PO.FUSAGASUGA
CENTRO A



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000009951

Bogotá D.C., **14 ABR 2023**

Señor:

JAIME TORRES DUARTE (C.C. 19.188.745)
Predio denominado SAN ISIDRO
Vereda SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)
Vereda EL SOCHE (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. 202350000009941. **Predio TCBG-7-267.**

Respetado Señor:

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. 202350000009941, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno que hace parte del Predio denominado SAN ISIDRO, Vereda SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Vereda EL SOCHE (Según Escritura Pública) Municipio de SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de GRANADA (Según Escritura Pública), departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No.

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

3906013

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No. 202350000009951

253120000000000040068000000000, Matrícula Inmobiliaria No. **051-7127** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha y Ficha Predial No. **TCBG-7-267**.

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 indicarles que para efectos de autorizar la notificación electrónica de la oferta formal de compra se podrá comunicar a los correos electrónicos correspondencia@consorcioruta40.com, mvillada@consorcioruta40.com y predial@consorcioruta40.com.

Cordialmente,

DIEGO ARROYO BAPTISTE

Gerente General Suplente

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

17 ABR 2023



Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] MONICA MILLAN ROMERO | [GERENCIA LEGAL] ERNESTO MURILLO | [GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

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

3906013

www.via40express.com

Certificado de entrega

Servicios Postales Nacionales S.A.S

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

472		SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A NIT 900.682.917-9																									
CORREO CERTIFICADO NACIONAL		Centro Operativo: PO.FUSAGASUGA		Fecha Admisión: 17/04/2023 14:30:34																							
Orden de servicio:		Fecha Aprox Entrega: 26/04/2023		RA420382415CO																							
1008 020	Remitente	Nombre/Razón Social: RUTA 40 CONDORCITO VSA		Causal Devolución:																							
		Dirección: CARRERA 27 N° 21 - 35 FUSAGASUGA NIT: 901919839-1		<table border="1"> <tr> <td>RE</td> <td>Rechazado</td> <td>CS</td> <td>Cerrado</td> </tr> <tr> <td>NE</td> <td>No existe</td> <td>NC</td> <td>No contactado</td> </tr> <tr> <td>NR</td> <td>No recibe</td> <td>PA</td> <td>Faltado</td> </tr> <tr> <td>NR</td> <td>No reclamado</td> <td>PC</td> <td>Ajustado Clamorado</td> </tr> <tr> <td>DR</td> <td>Desconocido</td> <td>PL</td> <td>Fuerza Mayor</td> </tr> <tr> <td>DR</td> <td>Dirección errada</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		RE	Rechazado	CS	Cerrado	NE	No existe	NC	No contactado	NR	No recibe	PA	Faltado	NR	No reclamado	PC	Ajustado Clamorado	DR	Desconocido	PL	Fuerza Mayor	DR	Dirección errada
RE	Rechazado	CS	Cerrado																								
NE	No existe	NC	No contactado																								
NR	No recibe	PA	Faltado																								
NR	No reclamado	PC	Ajustado Clamorado																								
DR	Desconocido	PL	Fuerza Mayor																								
DR	Dirección errada																										
1008 020	Destinatario	Referencia:		Teléfono:																							
		Código Postal: 282219		Código Operativo: 1004000																							
1008 020	Valores	Nombre/Razón Social: SR JAIME TORRES DUARTE		Firma nombre y/o sello de quien recibe: <i>Fernando Perez</i> c.c. 3125813387																							
		Dirección: PUEBLO SAN ISIDRO VIDA EL SOCHE PR 96 #875 CALZADA DRECHA		Fecha de entrega: 02/05/2023																							
1008 020	Valores	TIC:		Distribuidor: <i>Fanny</i>																							
		Código Postal: Código Operativo: 1008020		C.C. 26 ARR 2023																							
1008 020	Valores	Peso Fisico(gramos): 130		Observaciones del cliente:																							
		Peso Volumétrico(gramos): 130		<table border="1"> <tr> <td>TE</td> <td>Entregado</td> <td>TR</td> <td>Retenido</td> </tr> </table>		TE	Entregado	TR	Retenido																		
TE	Entregado	TR	Retenido																								
1008 020	Valores	Peso Facturado(gramos): 130		<table border="1"> <tr> <td>TE</td> <td>Entregado</td> <td>TR</td> <td>Retenido</td> </tr> </table>		TE	Entregado	TR	Retenido																		
		TE	Entregado	TR	Retenido																						
Valor Declarado: \$0		<table border="1"> <tr> <td>TE</td> <td>Entregado</td> <td>TR</td> <td>Retenido</td> </tr> </table>		TE	Entregado	TR	Retenido																				
TE	Entregado	TR	Retenido																								
1008 020	Valores	Valor Flete: \$8.100		<table border="1"> <tr> <td>TE</td> <td>Entregado</td> <td>TR</td> <td>Retenido</td> </tr> </table>		TE	Entregado	TR	Retenido																		
		TE	Entregado	TR	Retenido																						
Costo de mano de obra: \$0		<table border="1"> <tr> <td>TE</td> <td>Entregado</td> <td>TR</td> <td>Retenido</td> </tr> </table>		TE	Entregado	TR	Retenido																				
TE	Entregado	TR	Retenido																								
1008 020	Valores	Valor Total: \$8.400 COP		<table border="1"> <tr> <td>TE</td> <td>Entregado</td> <td>TR</td> <td>Retenido</td> </tr> </table>		TE	Entregado	TR	Retenido																		
		TE	Entregado	TR	Retenido																						
		10080001008020RA420382415CO		PO.FUSAGASUGA CENTRO A 1008 000																							

Final Report: Cálculo de impuestos y otros servicios. Este certificado es válido para el seguimiento de la entrega de paquetes y no garantiza la entrega en sí misma. Para más información consulte el sitio web de los servicios postales.

Copyright © 2021 4-72. All rights reserved.



Versión 1.0.0

Número de guía: RA420382415CO

Datos del envío

Fecha de envío: 17/04/2023 14:30:34 Tipo de servicio: CORREO CERTIFICADO NACIONAL Cantidad: 1
Peso: 130,00 Valor: 8400,00 Orden de servicio:

Datos del Remitente

Nombre: RUTA 40 CONSORCIO VIAL Ciudad: FUSAGASUGA_CUNDINAMARCA Departamento: CUNDINAMARCA
CA
Dirección: CARRERA 27 N° 21 - 36 FUSAGASUGA Teléfono:

Datos del Destinatario

Nombre: SR JAIME TORRES DUARTE Ciudad: GRANADA_CUNDINAMARCA Departamento: CUNDINAMARCA
Dirección: PREDIO SAN ISIDRO VRDA EL SOCHE PR 96 +875 CALZDA DRECHA Teléfono:

Eventos del envío

Carta asociada: Código envío paquete: Quién recibe: Envío Ida/Regreso asociado:

Fecha	Centro Operativo	Evento	Observaciones
17/04/2023 2:30:35 p.m.	PO.FUSAGASUGA	Admitido	
26/04/2023 8:14:01 a.m.	PO.FUSAGASUGA	Entregado	

REMITE:

CONSORCIO RUTA 40

DIRECCIÓN CARRERA 27 # 21-36

FUSAGASUGÁ – CUNDINAMARCA

Teléfono: 3228091463 – 3148145329

DESTINATARIOS:

Señor:

JAIME TORRES DUARTE (C.C N°19.188.745)

Predio denominado SAN ISIDRO

Vereda Soacha (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)

Vereda EL SOCHE (Según Escritura Pública)

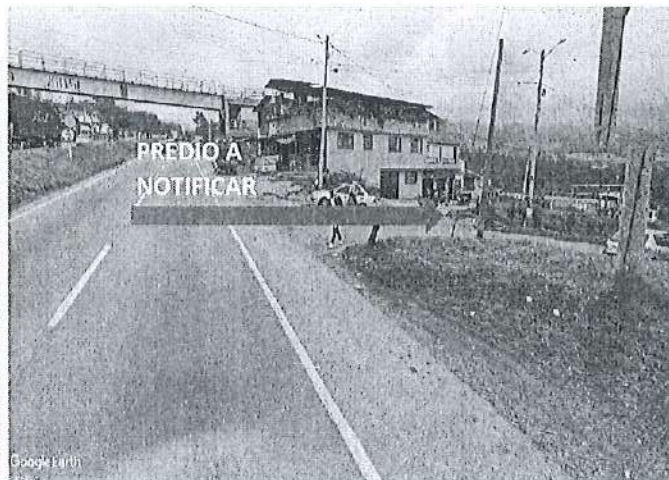
Municipio de Soacha (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)

Municipio de Granada (Según Escritura Pública)

Departamento de Cundinamarca.

Dirección PR: PR: 096+875 Calzada derecha sentido Girardot – Bogotá, antes de Puente Peatonal, sobre carretera de acceso al área urbana del municipio de Granada, como se observa en la imagen.

TCBG-7-267



SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A. NIT 900.062.917-9

Unidad Operativa

CORREO CERTIFICADO NACIONAL

Unidad Operativa: P.O. FUSAGASUGA

Orden de servicio:

Fecha Admisión: 19/05/2023 08:54:02

Fecha Aprox. Entrega: 31/05/2023

Nombre/ Razón Social: RUTA 40 CONSORCIO VAL
Dirección: CARRERA 27 N° 21 - 36 FUSAGASUGA NITC OTI:
Referencia: Código Postal: 252219
Ciudad: FUSAGASUGA_CUNDINAMARCA Depto: CUNDINAMARCA Código Operativo: 1008000

Nombre/ Razón Social: SR JAIME TORRES DUARTE
Dirección: PREDIO SAN ISIDRO VRDA EL SOCHE PR 86 + 875 GDOTR BTA
Tel: Código Postal: 442201
Ciudad: GRANADA_CUNDINAMARCA - Depto: CUNDINAMARCA Código Operativo: 1008020

Valores Destinatario:
Peso Físico (g): 300
Peso Volumétrico (gr): 300
Peso Facturado (gr): 300
Valor Declarado: \$0
Valor Flete: \$8.400
Costo de manejo: \$0
Valor Total: \$8.400 COP

Dice Contener:
Observaciones del cliente:

Causas Devoluciones:
 RE Rehusado
 NE No existe
 NS No reside
 NR No reclamado
 DE Desconocido
 D Dirección errada

Cerrado No contactado
Fallado FAL
Aprobado Clausurado
Fuerza Mayor FIM

Firma nombre y/o sello de quien recibe:

C.C. Hora:

Fecha de entrega: dd/mm/aaaa

Distribuidor:

C.C. Gestión de entrega: dd/mm/aaaa

Tel: 240



RA425705320CO

1008 000

PO. FUSAGASUGA CENTRA A



1068060106802084425705320CO

Procesado, Seguro, etc. Consulta Original: 05.6 y 05.4 de Bogotá / www.42.com.co/track/consultar/consultar.aspx?id=RA425705320CO
El usuario de este sistema debe tener el correo electrónico registrado en el sistema de correo certificado. Para obtener más información consulte la página de Internet: www.42.co



VIGILADO
Superintendencia de Transportes



Agencia Nacional de
Infraestructura



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000020651

Bogotá D.C., 05 MAY 2023

19 MAY 2023



Señores:

JAIME TORRES DUARTE (C.C N°19.188.745)

Predio denominado SAM ISIDRO

Vereda SOACHA (Según Folio de matrícula inmobiliaria)

Vereda EL SOCHE (Según Escritura Pública)

Municipio de SOACHA (Según Folio de matrícula 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: Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No. 202350000009941 del 14 de abril de 2023. Predio TCBG-7-267.

Respetado señor:

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

En virtud de lo anterior, el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, el día 14 de abril de 2023 expidió la Oferta Formal de Compra No. 202350000009941 del 14 de abril de 2023 por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un Predio denominado SAN ISIDRO, Vereda SOACHA (Según Folio de matrícula inmobiliaria), Vereda EL SOCHE (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. 2531200000000004006800000000, Matrícula Inmobiliaria No. 051-7127 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha ubicados en las siguientes abscisas

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

3906013

www.via40express.com



VIGILANCIA
Supertransporte



Agencia Nacional de
Infraestructura



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000020651

inicial: K000+423,05 – Abscisas Final: K000+466,54; cuyo titular del derecho real de dominio es el señor JAIME TORRES DUARTE (C.C N°19.188.745).

Que el día 17 de abril de 2023, se envió la citación con radicado No. 202350000009951 de fecha 14 de abril de 2023, por medio de la empresa Servicios Postales Nacionales S.A. 4-72, con guía No. RA420382415CO, citación que fue recibida en su lugar de destino el día 26 de abril de 2023 y donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal, así las cosas y transcurridos cinco (5) hábiles siguientes al recibo de dicha comunicación sin que a la fecha se haya podido realizar la notificación personal del señor JAIME TORRES DUARTE (C.C N°19.188.745); en consecuencia, se procede a enviar al domicilio y publicar el presente aviso junto con la copia integra de la oferta formal de compra en la cartelera y pagina Web del concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.

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

Atentamente,

DIEGO ARROYO BAPTISTE

Representante Legal Suplente

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

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

3906013

www.via40express.com



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.

 SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A NIT 900.092.917-9 <small>MANEJO CON EXCELENCIA EN COOPERACIÓN</small>		 RA425705320CO																															
CORREO CERTIFICADO NACIONAL Centro Operativo: PO.FUSAGASUGA Fecha Admisión: 19/05/2023 09:54:02 Orden de Servicio: Fecha Aprox Entrega: 21/05/2023																																	
Valores Destacados Recipiente 020	Nombre/Razón Social: RUTA 40 CONSORCIO VIAL Dirección: CARRERA 27 N° 21 - 38 FUSAGASUGA NIT/C.C.I.E. Referencia: Teléfono: Código Postal: 252219 Ciudad: FUSAGASUGA_CUNDINAMARCA Depto: CUNDINAMARCA Código Operativo: 1008000	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>FA</td><td></td><td>Faltado</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></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	FA		Faltado	NR	No reclamado	AC		Apartado Clausurado	DE	Desconocido	FM		Fuerza Mayor		Dirección errada			
	RE	Rehusado	C1	C2	Cerrado																												
NE	No existe	N1	N2	No contactado																													
NR	No reside	FA		Faltado																													
NR	No reclamado	AC		Apartado Clausurado																													
DE	Desconocido	FM		Fuerza Mayor																													
	Dirección errada																																
Nombre/Razón Social: SR. JAIMÉ TORRES CUARTE Dirección: PREDIO SAN ISIDRO MRDA EL SOCHE PR 96 + 875 GDOTR BTA Tel: Código Postal: Código Operativo: 1008020 Ciudad: GRANADA_CUNDINAMARCA Depto: CUNDINAMARCA	Firma nombre y/o sello de quien recibe: <i>Fernando Perez</i> C.C. 3125243387 Hora:		1008 1008 PO.FUSAGASUGA CENTRO A																														
Peso Flaco(gros): 300 Dico Contener: Observaciones del cliente: Peso Volumétrico(gros): 0 Peso Facturado(gros): 300 Valor Declarado: \$0 Valor Flote: \$8.400 Costo de manejo: \$0 Valor Total: \$8.400 COP	Fecha de entrega: <i>23 MAY 2023</i> Distribuidor: Gestión de entrega: <input checked="" type="checkbox"/> 1er. delivery point <input type="checkbox"/> 2do. delivery point																																
 10080001008020RA425705320CO																																	

Atención: Bogotá D.C. División Operativa 256 # 95 A 50 Bogotá / www.472.com.co No aceptar el cargo (020) 4173 de mayo de 2019. El Proveedor Express 0020 de 8 septiembre de 2017. El usuario del correo electrónico es el responsable de la información suministrada en el presente. Atribuciones de correo electrónico: no se permite el uso de correo electrónico para fines comerciales. El correo electrónico no debe ser utilizado para fines comerciales. El correo electrónico no debe ser utilizado para fines comerciales. El correo electrónico no debe ser utilizado para fines comerciales.

La información aquí contenida es auténtica e inmodificable.

➤ Código Postal: 110911
 Diag. 25G # 95A - 55, Bogotá D.C.

Línea Bogotá: (57-1) 472 2005
 Línea Nacional: 01 8000 111 210

www.4-72.com.co

Número de guía: RA425705320CO

Datos del envío

Fecha de envío: 19/05/2023 09:54:02 Tipo de servicio: CORREO CERTIFICADO NACIONAL Cantidad: 1
Peso: 300,00 Valor: 8400,00 Orden de servicio: 236317890

Datos del Remitente

Nombre: RUTA 40 CONSORCIO VIAL Ciudad: FUSAGASUGA_CUNDINAMARCA Departamento: CUNDINAMARCA
Dirección: CARRERA 27 N° 21 - 36 FUSAGASUGA Teléfono:

Datos del Destinatario

Nombre: SR JAIME TORRES DUARTE Ciudad: GRANADA_CUNDINAMARCA Departamento: CUNDINAMARCA
Dirección: PREDIO SAN ISIDRO VRDA EL SOCHE PR 96 + 875 GDOTR BTA Teléfono:

Eventos del envío

Carta asociada: Código envío paquete: Quién recibe: Envío Ida/Regreso asociado:

Fecha	Centro Operativo	Evento	Observaciones
19/05/2023 9:54:02 a. m.	PO.FUSAGASUGA	Admitido	
29/05/2023 11:27:17 a. m.	PO.FUSAGASUGA	Entregado	



PROYECTO DE CONCESIÓN

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CAUADA - BOGOTÁ - GIRARDÓT

CONTRATO No.:

APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2015

PREDIO No.:

TCBG-7-257

ABSC. INICIAL

K000+423,05

ABSC. FINAL

K000+456,54

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

JAIIME TORRES DUARTE

VEREDA/BARRIO:

EL RAVAL

MUNICIPIO:

GRANADA

DPTO:

CUNDINAMARCA

Predio requerido para:

PUNTE PEATONAL

TOPOGRAFIA

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Reglos (0,10x0,20m)	3	.	Un
Urbain (0,10x0,20m)	1	.	Un
Plantas Naturales	138,39	.	m2

TIENE EL INMUEBLE LICENCIA URBANISTICA, URBANIZACION, PERMISO DE CONSTRUCCION, INTERVENCIÓN, ESPECIE PUBLICO?

TIENE EL INMUEBLE REGISTRO DE PROPIEDAD HORIZONTAL LEY 675 DE 2001?

TIENE EL INMUEBLE PROBADO PLANO PARCIAL EN EL MOMENTO DEL LEVANTAMIENTO DE LA FICHA PREDIAL?

APLICA INFORME DE VALORACIÓN DE BIENES REMANENTES?

DE ACUERDO AL ESTUDIO EL TERRENO DE LA FRONTE QUE CORRESPONDE AL CENSO 2770 DEBE SER 441,95M2

FECHA DE ELABORACIÓN:
Bogotá - ENY ROCI BUENO BRITO
M.P. 25.335-9-1213 OND



25/08/2022

Revisó y Aprobó:
ING. NELSON ANDRÉS ORVALVA TORRES
M.P. 25.335-9-1213 OND



AREA TOTAL TERRENO	1.043,00	m ²
AREA REQUERIDA	201,40	m ²
AREA REMANENTE	0,00	m ²
AREA SOBREPANTE	841,60	m ²
AREA TOTAL REQUERIDA	201,40	m ²

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	CÓDIGO	GCSP-F-185
GESTION CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	001
FICHA PREDIAL	FECHA	18/02/2015

UNIDAD FUNCIONAL	7
SECTOR O TRAMO	GRANADA - EL MUÑA
MARGEN LONGITUD EFECTIVA	Derecha 0,00

CEDULA	15.188.745	MATRICULA INMOBILIARIA	051-7127
DIRECCION / EMAIL	3202908978		
DIRECCION DEL PREDIO	SAN ISIDRO	CEBULA CATASTRAL	253120000000000004006800000000

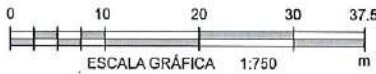
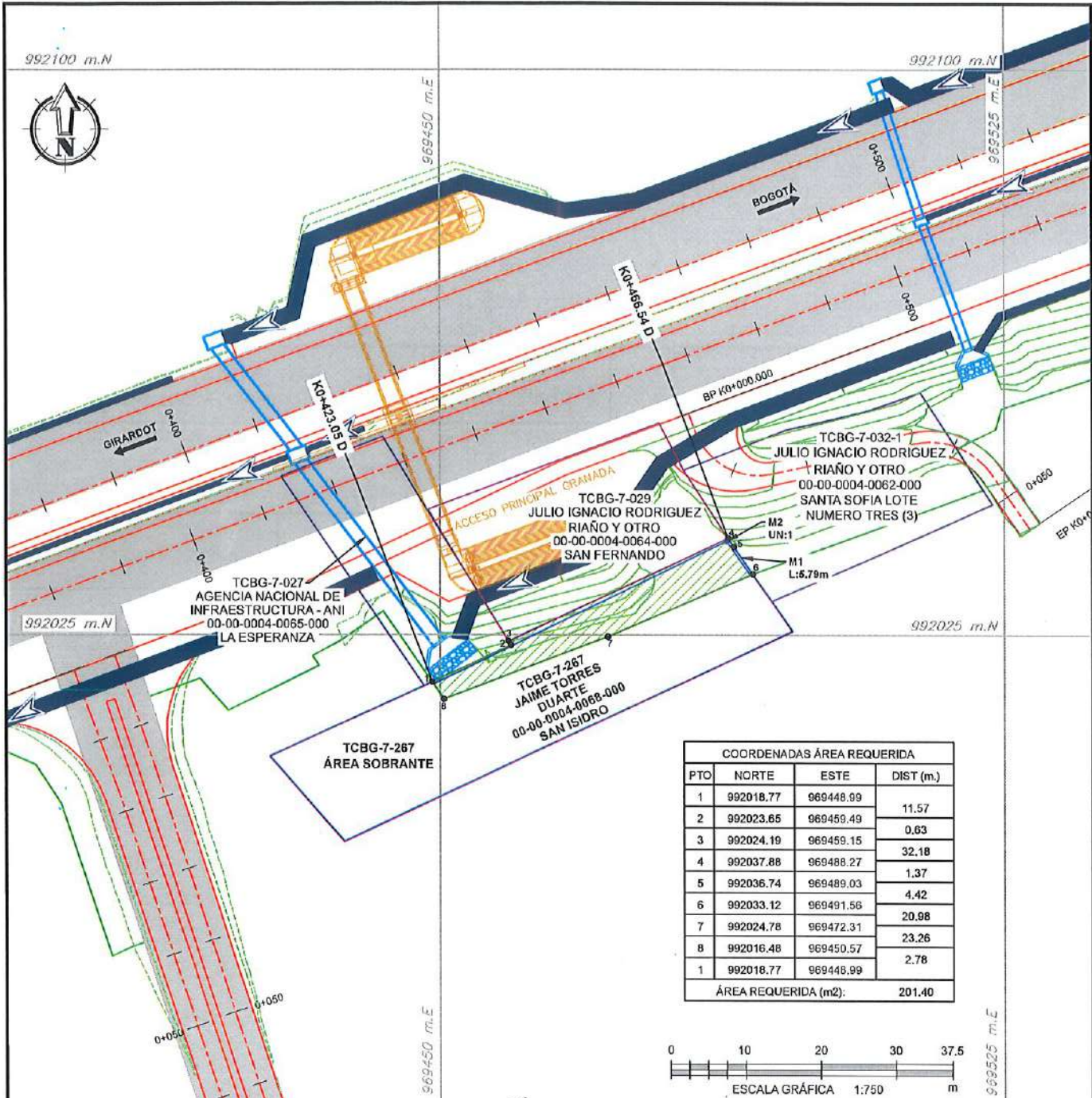
LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	12,21 / 32,18	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (M1 - 3) / JULIO IGNACIO RODRIGUEZ RIANO Y OTRO (M3 - 4)
SUR	44,24	JAIIME TORRES DUARTE (M1 6 - 8)
ORIENTE	5,79	JULIO IGNACIO RODRIGUEZ RIANO Y OTRO (M1 4 - 5)
OCIDENTE	2,78	JAIIME TORRES DUARTE (M1 8 - 1)

ITEM	N/A	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
		TOTAL AREA CONSTRUIDA		m ²
ITEM		DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		m
1		M1: Muro lateral en piedra tallada y concreto de 0.20m de grosor y 1.20m de altura superficial, se encuentra cimentado en viga de anclaje en ferrocemento de (0,20m*0,30m).	5,79	m
2		M2: Caja de paso de aguas negras en ladrillo recocido de (0,50m*0,50m*0,50m de profundidad) cuenta con una tapa en concreto de 0.05m de espesor y un tubo de escape en Grass de 0,30m de diámetro y 48,31m de longitud.	1	Un

SI/NO	
NO	
NO	
NO	
NO	
N/A	

OBSERVACIONES:

- El área total corresponde a la especificada en la Escritura Pública 395 del 27 de Abril de 2000 de la Notaría 63 de Bogotá.
- El folio de matrícula inmobiliaria consignado en la ficha predial corresponde al migrado desde el círculo registral de Bogotá Zona Sur al círculo registral de Soacha pasando de 0505-480352 a 051-7127.
- En la Escritura Pública 385 del 27 de Abril de 2000 de la Notaría 63 de Bogotá se asocia al predio objeto de estudio la cédula catastral 000000002038000, sin embargo, es posible determinar que una vez realizada la migración del FMI al círculo registral de Soacha, se actualizó la cédula catastral del predio, la cual, corresponde a la especificada en la presente ficha predial, de conformidad con el certificado catastral vigente. Es pertinente resaltar que la consulta del código catastral relacionado en el título de propiedad, en la base de datos gráfica y alfanumérica de la Agencia Catastral de Cundinamarca, no arrojó resultados.
- De conformidad con el Acuerdo No 005 del 2002 por el cual se modifica el Acuerdo No 030 del 2000 por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Granada, el predio se encuentra en una clasificación de suelo RURAL, y en la vereda EL RAMAL. Es pertinente mencionar que en el Folio de Matrícula Inmobiliaria 051-7127 se indica de manera incorrecta la vereda "Soacha".
- Dentro del área requerida del predio no se encuentran medidores y/o acomodados de servicios públicos.
- En el lindero norte del predio se encuentra una cerca en postes de concreto espaciados cada 2,30m con tres hilos de alambre de púas, no se incluye en el presente inventario predial ya que en la ejecución de obra esta se repondrá en iguales o mejores condiciones.
- Dentro del área requerida del predio se evidencia un cultivo transitorio de calabaza de 62,76 m², sin embargo, el propietario manifiesta que no produce y por tanto, actualmente tiene un becerro en el predio para que acabe con esto.
- En la vista de campo se identificó que la construcción anexa M2 se encontraba cubierta con malla vegetal, por tal motivo, no se aporta registro fotográfico. Partiendo del principio de buena fe, la descripción de la Cédula especificada en la presente ficha predial, corresponde a la indicada por el propietario.
- El área requerida del predio se encuentra cubierta por 62,76m² de cultivo de calabaza, 0,25m² de M2 y 138,39m² de pastos naturales.
- Se determina una longitud efectiva de 0,00m, teniendo en cuenta que el predio no tiene frentes sobre la vía Bogotá - Girardot y quien libre al comercio para la ejecución de obra son los predios colindantes norte TC85-7-027 y TC86-7-025. Dado lo anterior, se calculan las abscisas como referencia.



AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25722-110201 CID
APROBÓ: NELSON RICARDO CARVAJAL TORRES
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25252-327193 CID

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

Logos for ANI (Agencia Nacional de Infraestructura), SEG (Superintendencia de Infraestructura), TICOPLAN, via400 (Expres), and Ruta 40 (Consorcio Vial).

ELABORÓ: JEIMY ROCIO BUENO BRITO
ING. TOPOGRAFICA
M.P. 25335-34748 CID
DIBUJÓ: JEIMY ROCIO BUENO BRITO
ING. TOPOGRAFICA
M.P. 25335-34748 CID
PROPIETARIO: JAIME TORRES DUARTE

CUADRO DE ÁREAS (M2)				
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST:	ÁREA SOBR:	ÁREA REMAN:
201.40 m ²	1043.00 m ²	0.00 m ²	841.60 m ²	0.00 m ²

FECHA ELAB.: 26/08/2022
ESCALA: 1:750

UNIDAD FUNCIONAL: 7
PLANO: 1 de 1

No. CATASTRAL: 2531200000000004006800000000
FICHA GRAFICA No. TCBG-7-267





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-7-267

CLASE DE INMUEBLE: RURAL- LOTE DE TERRENO

DIRECCIÓN: SAN ISIDRO

VEREDA/BARRIO: EL RAMAL

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° 681F2C7748-61-2017 (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., NOVIEMBRE 04 DE 2022

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

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



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. DEPARTAMENTO	4
1.5. MUNICIPIO	4
1.6. VEREDA O CORREGIMIENTO	4
1.7. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE.....	4
1.8. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA	4
1.9. USO ACTUAL DEL INMUEBLE	4
1.10. USO POR NORMA	4
1.11. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO	4
1.12. FECHA DE VISITA AL PREDIO.....	4
1.13. 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	9
6.1. UBICACIÓN	9
6.2. ÁREA DEL TERRENO	9
6.3. LINDEROS.....	9
6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO	10
6.5. SERVICIOS PÚBLICOS:.....	10
6.5. UNIDADES FISIográfICAS	10
6.6. ÁREAS CONSTRUIDAS	10



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-7-267

6.7. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	10
6.8. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES	10
6.9. CULTIVOS ESPECIES	11
7. MÉTODO DE AVALÚO	11
8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA	12
8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS	12
8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO	12
9. INVESTIGACIÓN DIRECTA	12
9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS	12
10. CÁLCULOS VALOR TERRENO	13
10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)	13
10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE	13
10.3. EJERCICIO RESIDUAL	14
10.4. SERVIDUMBRES	14
10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN	14
11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS	14
11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN	14
11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI	14
12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES	14
12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES	14
13. CONSIDERACIONES GENERALES	15
14. RESULTADO DE AVALÚO	16
15. DOCUMENTOS ANEXOS	17
15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO	17
15.2. CERTIFICADO USO DE SUELO	19
15.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS	21
15.5. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS	22

3



1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017 de prestación de servicios Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.5. **MUNICIPIO:** Granada.
- 1.6. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** El Ramal.
- 1.7. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** San Isidro
- 1.8. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K000+423,05 D y abscisa final K 000+466,54 D.
- 1.9. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso AGROPECUARIO.
- 1.10. **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 predio se encuentra en el suelo rural y su uso por norma es ÁREA DE ALTO RIESGO VEHICULAR y SUELO AGRARIO INTENSIVO.
- 1.11. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

4

Cedula. Catastral actual	25-312-00-00-00-00-0004-0068-0-00-00-0000
Área de terreno	0 Ha 1.043,0 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	0 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2022	\$19.881.000

Fuente: Consulta catastral.

- 1.12. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 13 de octubre de 2022.
- 1.13. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 04 de noviembre de 2022.

2. DOCUMENTOS

- Ficha Predial del PREDIO TCBG-7-267.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-7-267.
- Certificado Agencia Catastral de Cundinamarca.
- Títulos de Adquisición.
- Folio de matrícula inmobiliaria 051-7127.



3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

PROPIETARIO	IDENTIFICACIÓN	PORCENTAJE (%)
JAIME TORRES DUARTE	C.C. 19.188.745	100

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Escritura Pública No. 395 del 27 de abril del 2000, otorgada en la Notaría 63 de Bogotá.
- Escritura Pública No. 659 del 04 de septiembre de 1998, otorgada en la Notaría 63 de Bogotá y aclarada mediante Escritura Pública No. 69 del 11 de febrero de 1999, otorgada en la Notaría única de Silvania.

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 051-7127.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 051-7127 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, que reposa en el expediente, y los títulos de adquisición analizados, se determinó que el predio objeto de estudio se encuentra libre de gravámenes, medidas cautelares y limitaciones, entre otros.

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

5

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: La vereda El Ramal se localiza al Norte de la cabecera municipal de Granada, colinda al norte y al oriente con la vereda San José bajo; al sur con la vereda La Veintidós y el casco urbano del municipio de Granada; al occidente con la vereda El Hoyo del municipio de Granada en el Departamento de Cundinamarca.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 la vía y agricultura con vivienda campestre.
- 4.3. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía plana (0-7%).
- 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 2.450 msnm, y la temperatura media anual es de 11 °C.²
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MLTd y cuenta con las siguientes características³:

6

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MLTd	Frijo húmedo	Cenizas volcánicas y rocas sedimentarias	Typic Hapludands, Andic Dystrudepts	Profundos, bien drenados, Fertilidad baja	Media

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

² Alcaldía del municipio.

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



- 4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera municipal del municipio de Granada - Cundinamarca.
- 4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al Norte de la cabecera municipal, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, se puede acceder en servicio particular, y público colectivo (rutas intermunicipales), 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 **ÁREA DE ALTO RIESGO VEHICULAR y SUELO AGRARIO INTENSIVO** (Ver anexo 15.2–Certificación uso del suelo). No obstante, la franja objeto de avalúo se encuentra ubicada en una zona de la cual su uso es **SUELO AGRARIO INTENSIVO**.

7

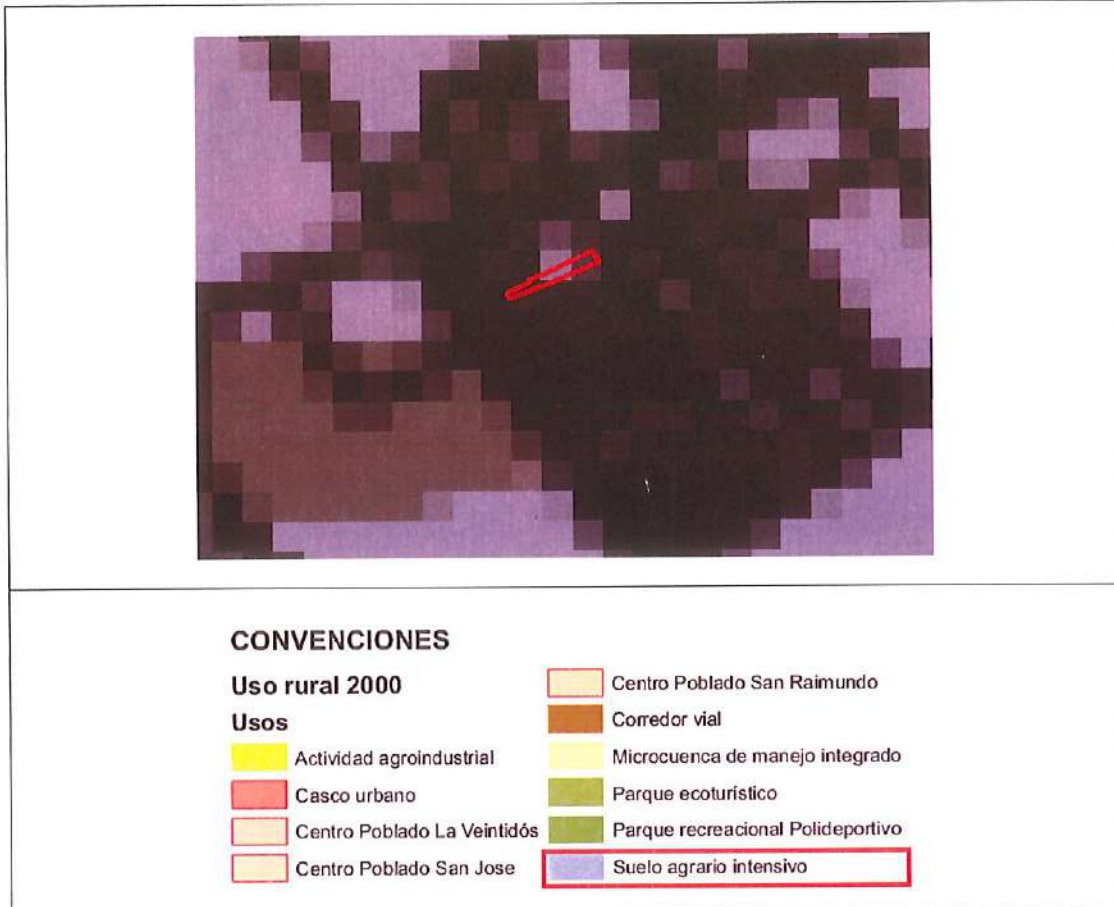


Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-7-267



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



6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN: El bien inmueble objeto de estudio se localiza sobre vía 40, costado izquierdo en sentido Bogotá - Girardot a 422 metros aprox de la cabecera municipal de Granada Cundinamarca.



Fuente: Google Earth, Consulta: 04 de noviembre de 2022.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	1.043,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	201,40 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	841,60 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	201,40 m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-7-267.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	12,21 m / 32,18 m	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI (Mj 1 – 3) / JULIO IGNACIO RODRÍGUEZ RIAÑO Y OTRO (Mj 3 – 4)
SUR	44,24 m	JAIME TORRES DUARTE (Mj 6 - 8)
ORIENTE	5,79 m	JULIO IGNACIO RODRÍGUEZ RIAÑO Y OTRO (Mj 4 - 6)



PREDIO TCBG-7-267

OCCIDENTE

2,78 m	JAIME TORRES DUARTE (Mj 8 - 1)
--------	--------------------------------

Fuente: Ficha predial TCBG-7-267

- 6.4. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por la vía Nacional Soacha-Granada, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con dos calzadas en doble sentido.
- 6.5. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio objeto de avalúo no cuenta con los servicios públicos básicos. (Ver observaciones generales de Ficha predial TCBG-7-267).
- 6.5. **UNIDADES FISIAGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta las siguientes unidades fisiográficas:

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 201,40 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Frio Muy Húmedo, con pendiente plana, su uso actual es Agropecuario, cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a SUELO AGRARIO INTENSIVO.
- 6.6. **ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.7. **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.8. **ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexo.

10

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD APROXIMADA EN AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Muro lateral en piedra tallada y concreto de 0.20m de grosor y 1.20m de altura superficial, se encuentra cimentado en viga de amarre en ferrocemento de (0.20m*0.30m).	5,79	m	15	Bueno a Regular	100
M2: Caja de paso de aguas negras en ladrillo recocido de (0.50m*0.50m*0.50m de profundidad) cuenta con una tapa en concreto de 0.05m de espeso y un tubo de captación y distribución de las aguas en Gress de 0.30m de	1	Un	10	Bueno a Regular	70



diámetro y longitud	y 48,31m de				
---------------------	-------------	--	--	--	--

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

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD
Feijoa (D=0.10-0.20m)	3	Un
Urapan (D=0.10-0.20m)	1	Un
Pastos Naturales	138,39	m ²

7. MÉTODO DE AVALÚO

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

MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.

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

11

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Ya que no se trata de una edificación nueva, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y la depreciación por estado de conservación, para eso se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, para así hallar el valor actual de la construcción.



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

Unidad Fisiográfica 1

Para determinar el valor por hectárea de terreno bajo el régimen normativo SUELO AGRARIO INTENSIVO, se encontraron las siguientes ofertas:

ESTUDIO DE MERCADO AGROPECUARIO MENOR 1 Ha								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (Ha)	AREA CONSTRUIDA (M2)
1	3103210666	Sandra	Granada	Guasimal alto	Finca	\$ 93.500.000,00	0,1025	46,00
2	313 8770968	Eberto Turmequé	Granada	La 22	Finca	\$ 430.000.000,00	0,4600	288,00
3	3193619771	Viviana Maritza Rojas	Granada	Guasimal	Finca	\$ 215.000.000	0,3200	94,00

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

Método de Comparación o de Mercado: Para determinar el valor por Hectárea 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:

12

ESTUDIO DE MERCADO AGROPECUARIO MENOR 1 Ha												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	ÁREA (m ²)	VALOR/m ²	VALOR TOTAL
1	311563388	Sandra	Granada	Guasimal alto	Finca	\$ 93.500.000	\$ 84.150.000	0,10	\$ 526.268.293	46,00	\$ 850.000	\$ 29.900.000
2	313 8770968	Eberto Turmequé	Granada	La 22	Finca	\$ 430.000.000	\$ 421.400.000	0,46	\$ 509.130.435	288,00	\$ 850.000	\$ 187.200.000
3	3193619771	Viviana Maritza Rojas	Granada	Guasimal	Finca	\$ 215.000.000	\$ 210.700.000	0,32	\$ 511.562.500	94,00	\$ 500.000	\$ 47.000.000
MEDIA ARITMETICA						\$ 316.653.742,49	96000					
DESVIACION ESTÁNDAR						12.891.592,21	LIMITE SUPERIOR	\$ 527.545.734,70				
COEFICIENTE DE VARIACION						2,13%	LIMITE INFERIOR	\$ 505.661.750,28				

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA
9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:

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



10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Unidad Fisiográfica 1

ESTUDIO DE MERCADO AGROPECUARIO MENOR 1 Ha			
ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR TERRENO/Ha
1	Guasimal alto	Finca	\$ 529.268.293
2	La 22	Finca	\$ 509.130.435
3	Guasimal	Finca	\$ 511.562.500
PROMEDIO			\$ 516.653.742
DESVIACION ESTÁNDAR			10.991.992
COEF DE VARIACION			2,13%
LIMITE SUPERIOR			\$ 527.645.735
LIMITE INFERIOR			\$ 505.661.750

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 el área y que el predio objeto de avalúo presenta frente sobre la vía panamericana, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

13

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Hectárea	Ha	\$527.645.000

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad Fisiográfica 1

Oferta 1: Finca a 0.5 kilómetros de la vía panamericana, vereda San José Bajo, topografía plana, con un área de 2250 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. EJERCICIO RESIDUAL

Para el presente informe de avalúo no se realiza ejercicio residual.

10.4. SERVIDUMBRES

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

10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN

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

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

Para la determinación del costo de las construcciones 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 203.

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

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

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	15	100	15,00%	2,5	16,01%	\$773.389,41	\$123.845,17	\$649.544,24	\$ 649.500
M2	10	70	14,29%	2,5	15,59%	\$3.904.747,20	\$608.744,67	\$3.296.002,53	\$ 3.296.000

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

En el área a intervenir se encuentran los siguientes cultivos y/o especies objeto de avalúo (Ver anexo 15.4. Presupuesto Cultivos y Especies).

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Feijoa (D=0.10-0.20m)	3	Un	\$ 15.698
Urapan (D=0.10-0.20m)	1	Un	\$ 29.584
Pastos Naturales	138,39	m ²	\$ 255

Fuente: Estudio Realizado por Lonja Inmobiliaria de Bogotá, 2022



13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El área requerida presenta una ubicación con frente sobre una vía nacional Soacha-Granada, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El área requerida esta ubicada en un sector donde hay presencia agrícola, ganadera y actividad comercial sobre el corredor vial, el sector cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos básicos.
- El área requerida objeto de estudio presenta un topografía definida como plana.
- El predio objeto de avalúo no presenta servidumbres en el area requerida.
- El predio objeto de avalúo no cuenta con zonas de protección en el área de terreno 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.



14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,020140	\$ 527.645.000	\$ 10.626.770
TOTAL TERRENO				\$ 10.626.770
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m	5,79	\$ 649.500	\$ 3.760.605
M2	Un	1,00	\$ 3.296.000	\$ 3.296.000
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 7.056.605
CULTIVOS Y/O ESPECIES				
FEIJOA	Un	3,00	\$ 15.698	\$ 47.094
URAPAN	Un	1,00	\$ 29.584	\$ 29.584
PASTOS NATURALES	m2	138,39	\$ 255	\$ 35.289
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 111.967
TOTAL AVALUO				\$ 17.795.342

TOTAL AVALÚO: DIECISIETE MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$17.795.342,00)

Bogotá, D.C., 04 de noviembre de 2022.

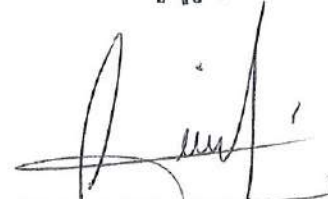
Cordialmente,



DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
 Representante Legal
 RAA AVAL-17035154

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
 Director de comité
 RAA AVAL-80095537

INVENTORIAL
 20 FEB 2023
SEG INCOPLAN



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
 Perito Avaluador
 RAA: AVAL-1014242133



15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO

ENTORNO



ENTORNO



CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1



M2



CULTIVOS Y/O ESPECIES

FEIJOA



URAPAN





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

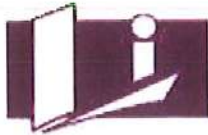
Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



PREDIO TCBG-7-267

PASTOS NATURALES





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-7-267

15.2. CERTIFICADO USO DE SUELO

	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO	 Apoyando los sueños de todos
VERSION: 01	CONDICION: ORIGINAL	FECHA DE EMISIÓN: 13 agosto 2011

SIP-005-2022

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

CERTIFICA

ZONA DEL MUNICIPIO DE GRANADA	RURAL
CODIGO CATASTRAL DEL PREDIO	00-90-0004-0068-000

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 permisiva:

**SUELO AGRARIO INTENSIVO
ALTO RIESGO VEHICULAR**

ARTICULO 42.MODIFICADO POR EL ACUERDO 605 DEL 2002
ARTICULO TERCERO: el artículo 42 del acuerdo 30 del 2000 en la parte de suelo mecanizado o intensivo, queda así: Comprende los suelos de alta capacidad agrícola, en los cuales se pueden implantar sistemas de riego y drenaje, caracterizados por relieve plano, sin erosión, suelos profundos y sin peligro de inundación y se identifican en el Plano Número Nueve (9), de Usos del suelo rural, el cual forma parte integral del presente Acuerdo.
Del Uso Principal:
 Agropecuario semimecanizado o altamente tecnificado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el Diez por ciento (10%) del predio para uso forestal protector, para promover la información de la malta ambiental.
De los Usos Compatibles:
 infraestructura para Distintos de adecuación de tierras, vivienda del propietario, trabajadores y usos institucionales de tipo rural.
De los Uso Condicionados:
 Cultivos de flores, agroindustria, granjas avícolas, canículas y porcinos, infraestructura de servicios centros vacacionales, explotación petrolífera, suburbano y loteo con fines de construcción de vivienda.
De los Usos Prohibidos: industriales y usos urbanos.
Parágrafo 1:
 Todas las actividades que por disposición de la Ley requieran licencia ambiental, que incluye permisos o licencias de localización, aguas y vertimientos (Acuerdo C.A.R. Número Cincuenta y ocho (58) de (1987), concesión de aguas (Acuerdo C.A.R. Número diez (10) de (1988)), deberán cumplir con dichos requerimientos como requisito previo a la ejecución de obras artificiales necesarias para la generación de la actividad productiva.

ARTICULO 87.
De Las Normas Generales Para Construcción Individuales Rurales. con el objeto de controlar la actividad de construcción en las áreas rurales, se tendrán en cuenta lo siguiente:

- **Retiroses:** toda construcción rural deberá adoptar los retiroses de acuerdo al tipo de vía en la cual está ubicada
- **Aislamientos:** el aislamiento respecto al lindero del predio colindante será mínimo de cinco metros (5.00 M) si la construcción es de un solo piso y de diez metros (10.00 M) adicionales, por cada piso construido que exceda al primero.
- El índice de ocupación con la construcción será máximo del quince por ciento (15 %).
- La densidad será máxima de una (1) vivienda por hectárea.
- Los requisitos de trámite para la obtención de la licencia de construcción en cuanto a documentos y planos, serán similares a los establecidos para las áreas urbanas
- La altura máxima de la construcción será de siete metros con cincuenta centímetros (7.50 M)

Para edificaciones como silos, depósitos, galpones, invernaderos y similares, se requiere la licencia de construcción. **ARTICULO 23.**
De las áreas de riesgo y amenazas naturales. Son aquellas áreas que, por presentar características de amenazas, o de ocurrencia de desastres naturales, se delimitarán y están





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MEMBROS

PREDIO TCBG-7-267

	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO	
REVISIÓN 3	00000815/00000815	18 agosto 2011

excluidas de asignarles usos urbanos y residenciales o cualquier otro tipo de uso que tenga o genere alto riesgo. Están comprendidas en el Plano Número Seis (6), el cual forma parte integral de este Acuerdo.

Para efectos del presente acuerdo declárase como zonas de amenaza natural, aquellas que presentan alto riesgo de desastres en razón de la vulnerabilidad de la población, la infraestructura física y las actividades productivas. Estas se identificarán de acuerdo con los resultados del estudio complementario, proyectado en el presente esquema y constituido como prioridad dentro del desarrollo de la implementación del mismo.

ARTÍCULO 24.

En concordancia con el artículo 121 de la Ley 388 de 1997, las áreas catalogadas como de riesgo no recuperable que hayan sido desalojadas a través de planes o proyectos de reubicación de asentamientos humanos, serán entregadas a las corporaciones autónomas regionales o a la autoridad ambiental para su manejo y cuidado de forma tal que se evite una nueva ocupación. En todo caso el Alcalde Municipal respectivo será responsable de evitar que tales áreas se vuelvan a ocupar con viviendas y responderá por este hecho.

ARTÍCULO 67.

De Las Normas Generales Para Construcción Individuales Rurales con el objeto de controlar la actividad de construcción en las áreas rurales, se tendrán en cuenta la siguiente:

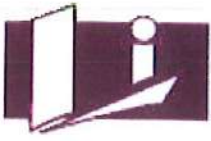
- **Revisos:** toda construcción rural deberá aceptar los revisiones de acuerdo al tipo de vía en la cual está ubicada.
- **Aislamientos:** el aislamiento respecto al lindero del predio colindante será mínimo de cinco metros (5.00 M) si la construcción es de un solo piso y de diez metros (10.00 M) adicionales, por cada piso construido que exceda al primero.
- El índice de ocupación con la construcción será máxima del quince por ciento (15 %).
- La densidad será máxima de una (1) vivienda por hectárea.
- Los requisitos de trámite para la obtención de la licencia de construcción en cuanto a documentos y planos, serán similares a los establecidos para las áreas urbanas.
- La altura máxima de la construcción será de siete metros con cincuenta centímetros (7.50 M).
- Para edificaciones como silos, depósitos, galpones, invamederos y similares, se requiere la licencia de construcción.

"La presente certificación no presta mérito 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 veintiocho (28) días del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022) Para los fines pertinentes.

ING. JAVIER ALFARO CUECA CLAVIJO
Secretario de Infraestructura y Planeación

Estado Corporativo de la Corporación Colombiana de Lonjas y Agremiaciones Inmobiliarias
Asesorado por la Oficina de Estudios Económicos, Infraestructura y Planeación



15.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ										
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU										
TCBG 7-267										
ANEXO	ÍTEM	Descripción del ítem	unidad	valor unit.	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem	
M1	M1: Muro lateral en piedra tallada y concreto de 0.20m de grosor y 1.20m de altura superficial, se encuentra cimentado en viga de alfileres en ferrocemento de (0.20m*0.30m).	Refranteo	m2	\$ 2.682,00	1,16	\$ 3.119,92	\$ 4.477.924,66	\$ 773.389,41	m	
		Excavación manual	m3	\$ 22.883,00	0,40	\$ 9.153,20				
		Viga 30*40 cm	m	\$ 234.816,00	5,78	\$ 1.359.564,64				
		Concreto ciclópeo	m3	\$ 436.218,00	0,35	\$ 152.676,30				
		Zapata corrida 1.20x1.00x0.60m	m	\$ 495.035,00	0,12	\$ 59.404,20				
		Alfileres 1.4 Inpresmabilizado	m3	\$ 31.018,00	1,91	\$ 59.287,18				
		Viga canal en concreto 30x40 CM	m	\$ 259.168,00	0,99	\$ 64.079,10				
		Muro de obra	Hc.	\$ 21.793,00	32,00	\$ 697.376,00				
		Total costo directo				\$ 4.477.924,66				
		Total Construcción		Metros		5,79				\$ 773.389,41
M2	M2: Caja de paso de aguas negras en ladrillo recocido de (0.50m*0.50m*0.50m de profundidad) cubierta con una tapa en concreto de 0.05m de espesor y un tubo de captación y distribución de las aguas en Gres de 0.30m de diámetro y 48.31m de longitud.	Refranteo	m2	\$ 2.562,00	0,25	\$ 718,50	\$ 3.904.747,20	\$ 3.904.747,20	un	
		Excavación manual	m3	\$ 22.883,00	0,13	\$ 2.974,79				
		Piso de concreto 3000 PSI 10 cm Malla Elctrosoldada	m2	\$ 114.868,00	0,56	\$ 67.334,00				
		Muro fachada ladrillo prensado liviano	m2	\$ 95.406,00	1,00	\$ 95.406,00				
		Pañete Impresmabilizado muros 1.4	m2	\$ 38.003,00	1,25	\$ 49.578,75				
		Tubo clase I Concreto sin refuerzo 12"	m	\$ 65.736,00	40,31	\$ 3.175.706,16				
		Muro de obra	Hc.	\$ 21.793,00	24,00	\$ 523.032,00				
		Total costo directo				\$ 3.904.747,20				
		Total Construcción		Unidad		1,00				\$ 3.904.747,20

Fuente: Construdata 203

15.4. PRESUPUESTO CULTIVOS Y/O ESPECIES

ESPECIE	M2
FEIJOA (D=0.10-0.20m)	\$15.698
URAPAN (D=0.10-0.20m)	\$29.584
PASTOS NATURALES	\$255

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



15.5. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.

I. CONSIDERACIONES

- De conformidad con el instructivo para avalúos ANI expedido en el año 2022, el valor de Notariado y Registro, será reconocido 100% por el solicitante, por lo cual no se estima un valor para este concepto.
- Para efectos del presente avalúo comercial corporativo no se liquidará lucro cesante POR CONCEPTO DE PERDIDA DE UTILIDAD POR ACTIVIDAD ECONÓMICA Y CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, toda vez que la documentación suministrada por el Beneficiario al Concesionario no se considera como suficiente, debido a que no cumple con lo estipulado en el artículo 5 de la Resolución IGAC 898 de 2014 "Documentos contables de estados de pérdidas y ganancias, el balance general más reciente. Para quienes no estén obligados a llevar contabilidad, recibos de caja, consignaciones bancarias, facturas, entre otros (...)", de igual el contrato de arrendamiento sobre el inmueble afectado, tampoco cumplen con la resolución anteriormente mencionada.

II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1.1 Notariado y Registro	\$ 0	
1.2 Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0	
1.3 Desconexión de servicios públicos	\$ 0	
1.4 Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
1.5 Impuesto Predial	\$ 0	
1.6 Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
1.7 Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
DAÑO EMERGENTE	\$ 0	
2. LUCRO CESANTE		
2.1 Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0,00	
2.2 Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	
LUCRO CESANTE	\$ 0	
3. INDEMNIZACIÓN		
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 0	
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 28 de octubre del 2022, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante vía correo electrónico el día 30 de septiembre del 2022		



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.


Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



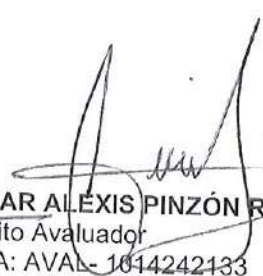
PREDIO TCBG-7-267

Bogotá, D.C., 04 de noviembre de 2022.

Cordialmente,



DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL-1014242133



JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director de comité
RAA AVAL-80095537

23



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-7-267

ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° TCBG-7-267**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 04 de noviembre de 2022, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato N° 68IF2C7748-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS

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

Actuó como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	VALOR
1	TCBG-7-267	\$17.795.342

24

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

Se inició la sesión con la exposición del Comisionado, Sr. Diego Monroy Rodríguez, 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




COMITÉ DE AVALÚOS

PREDIO TCBG-7-267


DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154


SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN
Miembro Comité
RAA AVAL-1024546304


JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director de Comité
RAA AVAL-80095537


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito evaluador
RAA AVAL-1014242133

25