



Paola Suarez



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000027521

Bogotá D.C., 23 JUN 2023

Señores:

RODOLFO GARCIA ROMERO (CC. 11.388.637)

Predio denominado LOTE 1 (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)

Predio denominado LOTE NUMERO (1) (Según Escritura Pública)

Vereda Soacha (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)

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: Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No. 202350000002281 del 20 de abril de 2023. Predio TCBG-6-911.

Respetados señores:

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

En virtud de lo anterior, el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, el día 20 de abril de 2023 expidió la Oferta Formal de Compra No. 202350000002281 por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un predio denominado LOTE 1 (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Predio denominado LOTE NUMERO (1) (Según Escritura Pública), Vereda Soacha (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Municipio de SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de Granada (Según Escritura Pública), Departamento de Cundinamarca identificado con la Cédula Catastral No. **253120000000000020282000000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **051-214127** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha

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. 20235000027521

ubicados en las siguientes abscisas, 1) Abscisa Inicial: K018+008,86 – Abscisas Final: K018+017,10; cuyo titular del derecho real de dominio es el señor **RODOLFO GARCIA ROMERO (CC. 11.388.637)**.

Que el día 23 de marzo de 2023, se envió la citación con radicado No. 20235000002291, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a través de la empresa de correo certificado SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A. 4/72, con número de guía RA417445367CO, **RECLAMADO el día 30 de marzo de 2023**, donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal, así las cosas y transcurridos cinco (5) hábiles días siguientes al recibo de dicha comunicación sin que a la fecha se haya podido realizar la notificación personal a **RODOLFO GARCIA ROMERO (CC. 11.388.637)**.

Que el día 10 de mayo de 2023, se envió la Notificación por aviso al propietario **RODOLFO GARCIA ROMERO (CC. 11.388.637)**, para la notificación de la Oferta arriba indicada, a través de la empresa de correo certificado SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A. 4/72, con número de guía CU003446517CO, con **DEVOLUCION el día 29 de MAYO de 2023**.

En consecuencia, se procede a 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





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000002281

Bogotá D.C., 20 ABR 2023

Señor:

RODOLFO GARCIA ROMERO (C.C. 11.388.637)

Predio denominado LOTE 1 (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Predio denominado LOTE NUMERO (1) (Según Escritura Pública)

Vereda Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

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 K018+008,86 Abscisa Final: K018+017,10 localizado en la margen Derecha del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT**, unidad Funcional 6, a segregarse del Predio denominado LOTE 1 (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), LOTE NUMERO (1) (Según Escritura Pública), Vereda Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de Granada (Según Escritura Pública), departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **2531200000000002028200000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **051-214127** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha y Ficha Predial No. **TCBG-6-911**.



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000002281

Respetado Señor:

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

De acuerdo con el mencionado Contrato de Concesión y con fundamento en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-** ha delegado a **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, la totalidad del proceso de adquisición predial de los inmuebles necesarios para la ejecución del mencionado Proyecto Vial.

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere por motivos de utilidad pública y de conformidad al artículo 58 de la ley 388 de 1997, un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. TCBG-6-911, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio Denominado LOTE 1 (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), LOTE NUMERO (1) (Según Escritura Pública), Vereda Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de Granada (Según Escritura Pública), departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **2531200000000002028200000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **051-214127** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **SESENTA Y UNO COMA TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS (61,37 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 **14 de OCTUBRE de 2022**, por la suma de: **OCHO MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$8.634.759)** 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)

3905013
www.via40express.com





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000002281

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m2	61,37	\$ 104.700	\$ 6.425.439
TOTAL TERRENO				\$ 6.425.439
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m2	61,37	\$ 36.000	\$ 2.209.320
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 2.209.320
TOTAL AVALÚO				\$ 8.634.759

TOTAL, AVALÚO: OCHO MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE \$8.634.759,00

INTERVENCIÓN

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 2º del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la ley 1882 de 2018, a partir de la notificación de la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual el(la)(los) propietario(a)(s) tendrá(n) un término de **quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad**, bien sea aceptándola o rechazándola, con ocasión de lo cual deberá manifestarlo al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse al número telefónico 3133415685 o a los correos electrónicos correspondencia@consorcioruta40.com, predial@consorcioruta40.com y zlopez@consorcioruta40.com.

Por otra parte, el Artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el Artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, que fue modificado por el Artículo 10º de la Ley 1882 de 2018, indica que será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles

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. 20235000002281

después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

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

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

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

Por lo anterior, y atendiendo a lo establecido en el numeral 8.5 (c) del Apéndice 7 Gestión Predial del Contrato de Concesión APP No. 4 el 18 de octubre de 2016, mediante el presente escrito solicitamos a la vez su aceptación para suscribir un permiso de intervención voluntaria que facilite la ejecución de las obras civiles propias del proceso constructivo del proyecto, conforme a lo establecido por el artículo 27 de la ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018.

Que sobre el inmueble objeto de adquisición parcial existe la siguiente medida cautelar, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 051-214127 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha:

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. 20235000002281

- Medida cautelar, consistente en Embargo Ejecutivo con acción personal constituida mediante Oficio 5650 del 14 de Noviembre de 2019, emitido por el Banco de Bogotá D.C., debidamente registrado en la anotación No. 008.

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-6-911, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el **14 de OCTUBRE 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] SANDRA NEGRETTE |

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

3966013
www.via40express.com





PROYECTO

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

FICHA PREDIAL

TCBG-6-911

ANEXO FICHA PREDIAL: INFORME DE CONFRONTACIÓN DE ÁREAS

REPORTE DIFERENCIA DE ÁREAS Y LINDEROS

ÁREA REPORTADA EN EL CERTIFICADO CATASTRAL

0 Ha. 495,00 m²

ÁREA REGISTRADA EN EL TÍTULO DEL PREDIO

477,73 m²

CONCEPTO TÉCNICO

Según la tradición a 20 años y de conformidad con la Escritura Pública No. 1120 del 17 de octubre de 2014 de la notaría única de Silvania el área del predio es de 477,73 m².

El área registrada en folio de matrícula inmobiliaria 051-214127 es de 0 Ha 477,73 m².

De acuerdo a lo consignado en el certificado catastral del predio, el área del inmueble es de 0 Ha 495,00 m².

La diferencia de áreas entre la escritura pública No. 1120 del 17 de octubre de 2014 de la notaría única de Silvania y el folio de matrícula inmobiliaria es de 0,00 m².

La diferencia de áreas entre el certificado catastral y Escritura Pública No.1120 del 17 de octubre de 2014 de la notaría única de Silvania es de 17,27 m².

La diferencia de áreas entre el certificado catastral y el folio de matrícula inmobiliaria es de 17,27 m²

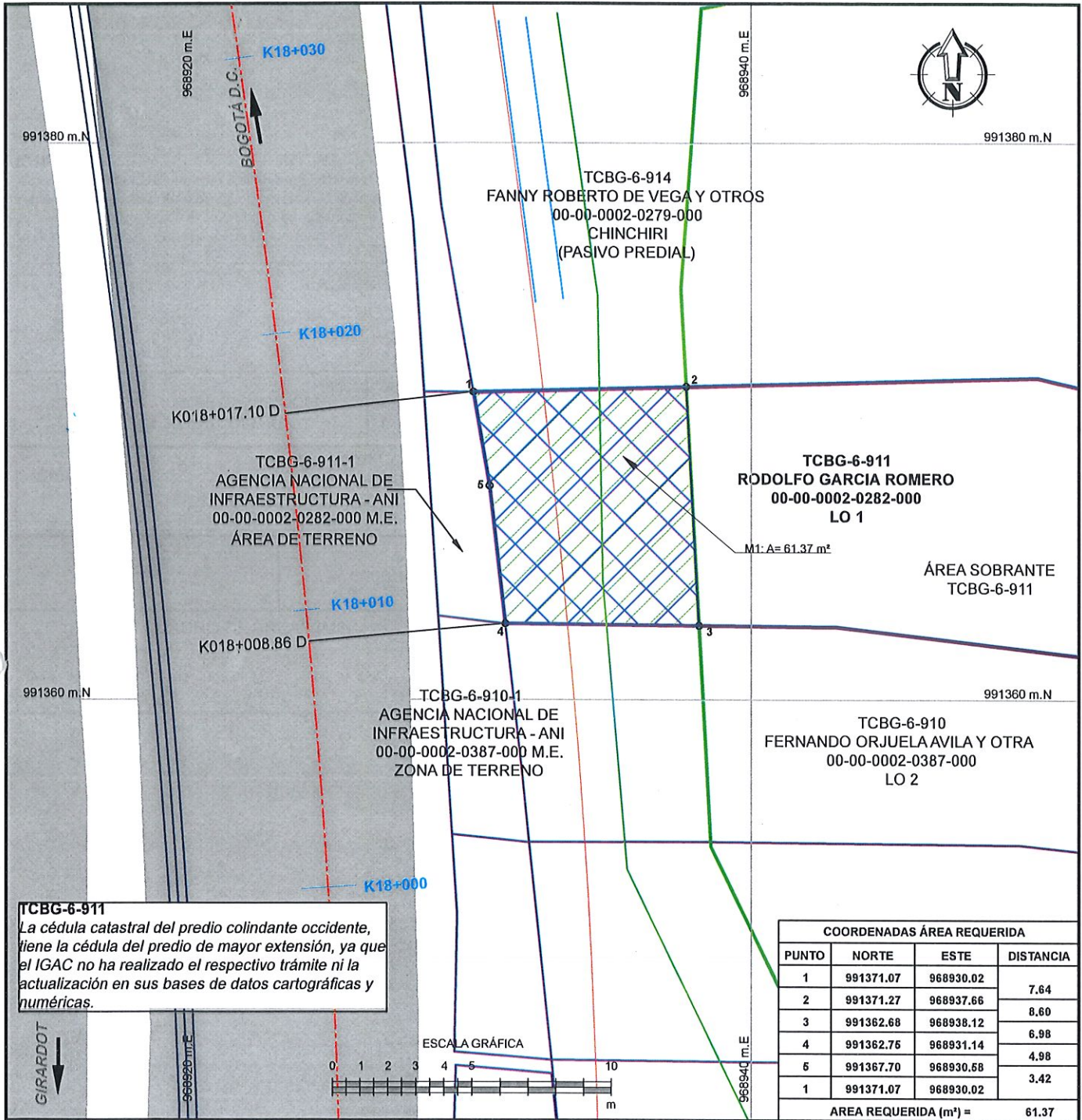
La diferencia de áreas se presenta porque a la fecha la Agencia Catastral de Cuninamarca - ACC no ha realizado la actualización de la compraventa parcial realizada por la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI.

ELABORÓ

Ing. CRISTIAN CAMILO CAMARGO TUTA
M.P: 25335-42248 / CND

FECHA DE ELABORACIÓN:

5/08/2022



TCBG-6-911
 La cédula catastral del predio colindante occidente, tiene la cédula del predio de mayor extensión, ya que el IGAC no ha realizado el respectivo trámite ni la actualización en sus bases de datos cartográficas y numéricas.

COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	991371.07	968930.02	7.64
2	991371.27	968937.66	
3	991362.68	968938.12	8.60
4	991362.75	968931.14	6.98
5	991367.70	968930.58	4.98
1	991371.07	968930.02	3.42
ÁREA REQUERIDA (m²) =			61.37

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

REVISÓ: JUAN CARLOS FORERO
 ING. CATASTRAL Y GEODESISTA
 M.P. 25222-116091 CND
 APROBÓ: NELSON RICARDO CARVAJAL TORRES
 ING. CATASTRAL Y GEODESISTA
 M.P. 25222-327763 CND

INTERVENIENTOS: ANI (Agencia Nacional de Infraestructura), SEG (CONSORCIO SEG-INCOPLAN), CONCESIONARIO: via4000, DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN: Ruta 4000 (CONSORCIO VIAL)

ELABORÓ: CRISTIAN C. CAMARGO T.
 ING. TOPOGRAFICO
 M.P. 25335-422463 CND
 DIBUJÓ: CRISTIAN C. CAMARGO T.
 ING. TOPOGRAFICO
 M.P. 25335-422463 CND

PROPIETARIO:
RODOLFO GARCIA ROMERO

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

CUADRO DE AREAS (M2)				
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST:	ÁREA SOBR:	ÁREA REMAN:
61.37 M2	477.73 M2	0.00 M2	416.36 M2	0.00 M2

FECHA ELAB.: 05/08/2022
 ESCALA: 1:200

UNIDAD FUNCIONAL: 6
 PLANO: 1 De 1

No. CATASTRAL: 2531200000000002028200000000
 FICHA GRAFICA No. TCBG-6-911

Vn 26/sep/22



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-6-911

CLASE DE INMUEBLE: RURAL- LOTE DE TERRENO
DIRECCIÓN: LO 1
VEREDA/BARRIO: LA VEINTIDÓS
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., OCTUBRE 14 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 CONSULTADOS	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	5
4.3.	TOPOGRAFÍA	5
4.4.	CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS	6
4.5.	CONDICIONES AGROLÓGICAS	6
4.6.	SERVICIOS PÚBLICOS	6
4.7.	SERVICIOS COMUNALES	6
4.8.	VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE	6
5.	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	6
6.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	8
6.1.	UBICACIÓN	8
6.2.	ÁREA DEL TERRENO	8
6.3.	LINDEROS	8
6.4.	VÍAS DE ACCESO AL PREDIO	9
6.5.	SERVICIOS PÚBLICOS:	9
6.6.	UNIDADES FISIOGRAFICAS	9
6.7.	ÁREAS CONSTRUIDAS	9
6.8.	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	9
6.9.	ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES	9



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



1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017 de prestación de servicios Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.5. **MUNICIPIO:** Granada.
- 1.6. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** La veintidós.
- 1.7. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Lo 1.
- 1.8. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K018+008,86 D y abscisa final K018+017,10 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 tiene clasificación rural y cuenta con un uso normativo certificado como SUELO AGROPECUARIO SEMI-MECANIZADO.
- 1.11. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

4

Cedula. Catastral actual	25-312-00-00-00-00-0002-0282-0-00-00-0000
Área de terreno	0 Ha 495,00 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	0,00 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2022	\$ 15.727.000

Fuente: Certificado Catastral.

- 1.12. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 25 de agosto de 2022.
- 1.13. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 14 de octubre de 2022.

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Ficha Predial del Predio TCBG-6-911.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-6-911, 05 de agosto de 2022.
- Certificado Catastral.
- Títulos de Adquisición.
- Folio de matrícula inmobiliaria 051-214127.



3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS

Propietarios	Identificación	%
Rodolfo García Romero	C.C. 11.388.637	100

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Escritura pública no. 1120 del 17 de octubre de 2014, otorgada en la notaría única del círculo de Silvania.

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 051-214127.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria 051-214127, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio no recaen medidas cautelares, limitaciones al dominio, o gravámenes.

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

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: La vereda La Veintidós es una de las veredas localizadas en el municipio de Granada Cundinamarca; La vereda La Veintidós se localiza al oeste de la cabecera municipal de Granada, colinda al norte con las veredas del Hoyo, La Planada y el Ramal, al oriente con la vereda Guasimal; al sur con la vereda San Raimundo; al occidente con el municipio de Viotá.¹

5

LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE GRANADA – CUNDINAMARCA

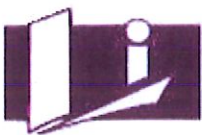


Fuente: Google Maps, Consulta: 14 de octubre de 2022,
<https://www.google.com/maps/place/Granada,+Cundinamarca>

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%).

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



PREDIO TCBG-6-911

- 4.4. **CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico Frío muy 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 MKCe y cuenta con las siguientes características³:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MKCe	Frío muy húmedo	Cenizas volcánicas y rocas sedimentarias	Andic Dystrudepts, Typic Hapludands, Typic Udorthents	Profundos, bien drenados, Fertilidad media baja	No aplica

- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.
- 4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera municipal de Granada - Cundinamarca.
- 4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al Suroeste 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

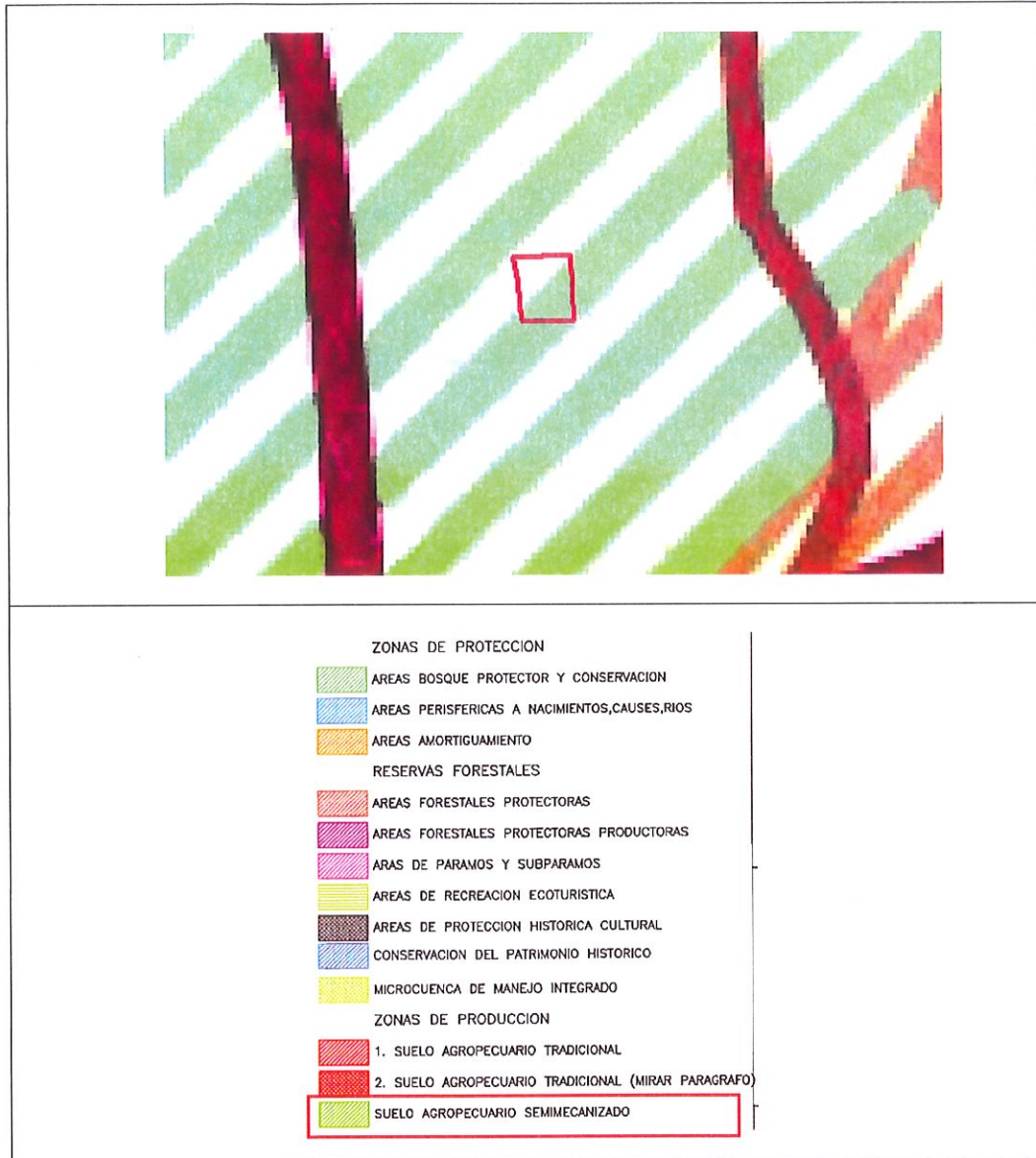
² Alcaldía del municipio.

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.

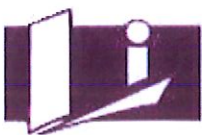


PREDIO TCBG-6-911

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, se evidencia que el predio tiene clasificación rural y cuenta con un uso normativo certificado como SUELO AGROPECUARIO SEMI-MECANIZADO. (Ver anexo 15.2–Certificación uso del suelo).



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 nacional, margen izquierdo en sentido Granada-Soacha a 630 metros de la cabecera municipal de Granada, Cundinamarca.



Fuente: Google Earth, Consulta: 14 de octubre de 2022.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	477,73 m ²
ÁREA REQUERIDA:	61,37 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	416,36 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	61,37 m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-6-911.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	7,64 m	FANNY ROBERTO DE VEGA Y OTROS - PASIVO PREDIAL (Mj 1 - 2)
SUR	6,98 m	FERNANDO ORJUELA ÁVILA Y OTRA (Mj 3 - 4)
ORIENTE	8,60 m	RODOLFO GARCÍA ROMERO (Mj 2 - 3)
OCCIDENTE	8,40 m	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (TCBG-6-911-1) (Mj 4 - 1)

Fuente: Ficha predial TCBG-6-911.



- 6.4. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por vía nacional Granada – Soacha. Esta vía se encuentra pavimentada en buen estado de conservación, con adecuada demarcación en pintura y señalización, la misma cuenta con dos calzadas en doble sentido.
- 6.5. **SERVICIOS PÚBLICOS:** De acuerdo con lo descrito en la Ficha Predial y con lo observado en campo, no se cuenta con acometidas de servicios públicos. (Ver observaciones generales de Ficha predial TCBG 6-911).
- 6.6. **UNIDADES FISIAGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 61,37 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Frio muy Húmedo, con topografía Plana, su uso actual es Agropecuario, cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a suelo agropecuario semi-mecanizado.
- 6.7. **ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.8. **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.9. **ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexos:

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Zona dura con afirmado de 0,10 m de espesor.	61,37	m ²	5	Regular	20

- 6.10. **CULTIVOS ESPECIES:** La franja objeto de adquisición predial al momento de visita no presenta cultivos y/o especies, objeto de avalúo.

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.

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

10

Unidad Fisiográfica 1

Para determinar el valor por hectárea de terreno bajo el régimen normativo agropecuario semi-mecanizado 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 de 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:



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	3115983589	Sandra	Granada	Guasimal alto	Finca	\$ 93.500.000	\$ 84.150.000	0,10	\$ 529.268.293	46,00	\$ 650.000	\$ 29.900.000
2	313 8770968	Eberto Urmeque	Granada	La 22	Finca	\$ 430.000.000	\$ 421.400.000	0,46	\$ 509.130.435	288,00	\$ 650.000	\$ 187.200.000
3	3193619771	Wiviana Meritza Rojas	Granada	Guasimal	Finca	\$ 215.000.000	\$ 210.700.000	0,32	\$ 511.562.500	94,00	\$ 500.000	\$ 47.000.000
MEDIA ARITMETICA						\$ 516.653.742,49	90000					
DESVIACION ESTÁNDAR						10.991.992,21	LIMITE SUPERIOR			\$ 527.645.734,70		
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.

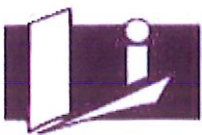
10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Es de considerar que el inmueble objeto de avalúo comercial, presenta como destinación actual un lote adecuado para vivienda rural campesina, en el cual se han desarrollado actividades de adecuación al terreno para dicho propósito, las cuales se encuentran cuantificadas en \$ 52.000 por metro cuadrado de terreno, de conformidad con el soporte que se presenta a continuación, además de la certificación de servicios públicos existente en la zona, expedida el 20 de octubre de 2022 por la oficina de servicios público del municipio de Granada, Cundinamarca:

COSTOS DE ADECUACION LOTE RURAL						
ITEM	DESCRIPCION	UND	CANT.	VR. UNITARIO	VR TOTAL	
PRELIMINARES						
1		UN	1			
1,2	Campamento 9M2	UN	1	\$ 1.017.250,00	\$ 1.017.250	
1,3	Excavaciones A Mano De Zanjas	M3	100	\$ 23.972,00	\$ 2.397.200	
1,4	Localización - Trazado Y Rplanteo	M2	1000	\$ 3.842,00	\$ 3.842.000	
1,5	Descapote a maquina	M2	1000	\$ 10.110,00	\$ 10.110.000	
				VR TOTAL ITEM	\$ 17.366.450	
REDES DE ACUEDUCTO						
3		M3	300	\$ 28.792,00	\$ 8.637.600	
3,1	Relleno material en sitio	M3	300	\$ 31.449,00	\$ 9.434.700	
3,2	Tubería PVC union mecanica 4" RDE 32,5	UND	3	\$ 555.113,00	\$ 1.665.339	
3,3	Valvula compuerta elastica 6"	UND	1	\$ 1.679.455,00	\$ 1.679.455	
3,5	Hidrante Londres 4" extremo liso	UND	1			
				VR TOTAL ITEM	\$ 21.417.094	
REDES DE ENERGIA ELÉCTRICA						
5		UND	1	\$ 6.068.282,00	\$ 6.068.282	
5,1	ACOM AEREA BT CABLE ANTIF.LA 361 CODENSA AE220-1 16 A 30KW	UND	1			
				VR TOTAL ITEM	\$ 6.068.282	
					TOTAL TODOS LOS ITEM	\$ 44.851.826

ANÁLISIS ADECUACION PREDIOS RURALES		
CONCEPTO	ITEM	VALOR TOTAL URBANISMO
ADMINISTRACION (A)	5%	\$ 2.242.591,30
IMPREVISTOS (I)	3%	\$ 1.345.554,78
UTILIDAD (U)	7%	\$ 3.139.627,82
TOTAL AIU (ADMINISTRACION, IMPREVISTOS Y UTILIDAD)	15%	\$ 6.727.773,90
IVA SOBRE UTILIDAD	19%	\$ 596.529,29
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS Y AIU	N/A	\$ 52.176.129,19
VALOR TOTAL M2 ADECUACION DEL TERRENO	1000	\$ 52.176,13
VALOR TOTAL M2 ADOPTADO	1000	\$ 52.000,00

**PREDIO TCBG-6-911**

De acuerdo al estudio de mercado realizado para el valor de terreno se adopta el límite superior encontrado en la zona, teniendo en cuenta la accesibilidad al predio objeto de avalúo, ya que este tiene frente sobre vía panamericana.

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

Por lo cual se establece que el valor por metro cuadrado de terreno final es el siguiente:

UNIDAD DESCRIPCIÓN	UNIDAD		VALOR
Valor unidad fisiográfica	Metro cuadrado	m2	\$52.700
Adecuación al terreno	Metro cuadrado	m2	\$52.000
Valor final adoptado para terreno por m2			\$104.700

12

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

Oferta 1: Finca en la vereda Guasimal alto de Granada Cundinamarca, con un área de terreno de 1025 m², cuenta con una construcción de 46 m², dispone de servicios públicos y vías de acceso. Predio rural

Oferta 2: Finca en Granada Cundinamarca, vereda La 22, tiene un área de terreno de 4600 m², cuenta con una construcción de 288 m², dispone de servicios públicos básicos y vías de acceso. Predio rural

Oferta 3: Casa lote en Granada Cundinamarca, área total 3200 m², cuenta con una construcción de 96 m² aproximadamente, se compone de 3 alcobas dos baños sala comedor cocineta integral y disponibilidad de servicios públicos. Predio rural



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 presenta 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 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 203.

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

13

Construcciones anexas

La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones anexas.

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	5	20	25,00%	3	30,90%	\$ 52.156,26	\$ 16.114,51	\$ 36.041,75	\$ 36.000

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

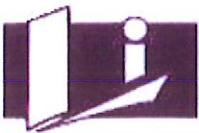
12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

En el área a intervenir no se encuentran cultivos y/o especies objeto de avalúo.



13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El área requerida presenta una ubicación con frente y acceso sobre la vía nacional Granada-Soacha, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El área requerida esta ubicado en un sector donde hay presencia agrícola, ganadera y actividad comercial sobre el corredor vial.
- El área requerida presenta una topografía definida como Plana.
- El predio objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área de terreno 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	m2	61,37	\$ 104.700	\$ 6.425.439
TOTAL TERRENO				\$ 6.425.439
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m2	61,37	\$ 36.000	\$ 2.209.320
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 2.209.320
TOTAL AVALÚO				\$ 8.634.759

TOTAL, AVALÚO: OCHO MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$8.634.759,00)

Bogotá, D.C., 14 de octubre 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



- 15. DOCUMENTOS ANEXOS
- 15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO

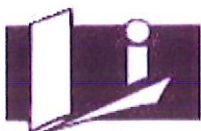


ENTORNO



CONSTRUCCIONES ANEXAS
M1





15.2. CERTIFICADO USO DE SUELO



DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE GRANADA
SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA
Y PLANEACIÓN



Logo: Alberto Serna Paredes / 2011 - 2011

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

CERTIFICA

Que el predio identificado con Cédula Catastral **00-00-0002-0282-000**, denominado **LO 1**, y se encuentra localizado en la Vereda **LA VEINTIDOS**, 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 SEMI-MECANIZADO

ARTÍCULO 42.

2. Suelos de Uso Agropecuario Semi-mecanizado o Semi-intensivo. Son aquellas áreas con suelos de mediana capacidad agrológica, caracterizadas por un relieve de plano a moderadamente ondulado, profundidad efectiva de superficial a moderadamente profunda, con sensibilidad a la erosión, pero que pueden permitir una mecanización controlada o un uso semi-intensivo y se identifican en el Plano Número Ocho (8), de Usos del suelo rural, el cual hace parte integral del presente Acuerdo.

17

Del uso principal: *Agropecuario tradicional a semi-mecanizado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el Quince por ciento (15%) del predio para uso forestal protector-productor para promover la formación de la malla ambiental.*

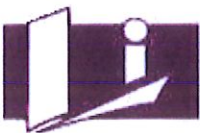
De los usos compatibles: Infraestructura para Distritos de Adecuación de tierras, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas o cuniculas y vivienda del propietario.

De los usos condicionados: Cultivos de flores, granjas porcinas, recreación general, construcción de vías de comunicación, infraestructura de servicios y parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre, siempre y cuando no resulten predios menores a los autorizados por el Municipio para tal fin exploración y explotación petrolífera.

De los usos prohibidos: Usos urbanos y suburbanos, industriales, loteo con fines de construcción de viviendas y extracción de materiales para la construcción.

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

Calle 11 N° 14-28- Granada - C/marca
Teléfonos 3208418887
www.granada-cundinamarca.gov.co



DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE GRANADA
SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA
Y PLANEACIÓN



Leg. Alberto Serna Padilla / 26-01-2021-2021

ARTÍCULO 57.

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:

- **Retrocesos:** toda construcción rural deberá adoptar los retrocesos 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.

18

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 Veintidós (22) días del mes de Enero del año Dos Mil veintiuno (2021). Para los fines pertinentes.

ARQ.KAREN GISSEL FARRA SALGADO
Secretaria de Infraestructura y Planeación

Elaboró: Sora Milena Rojas Cueva-Dic. Administrativo
Aprobó: Karen Gissel Farra Salgado-Dic. Infraestructura y planeación

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

Calle 11 N° 14-28- Granada - C/marca
Teléfonos 3209418887
www.granada-cundinamarca.gov.co



15.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA									
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU									
6-911									
ANEXO	ITEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem
M1	Zona dura con afirmado de 0,10 m de espesor.	Replanteo	m2	\$ 2.862,00	61,37	\$ 175.640,94	\$ 3.200.829,64	\$ 52.156,26	m2
		Descapote de Máquina	m3	\$ 10.110,00	6,14	\$ 62.075,40			
		Excavación manual general	m3	\$ 21.781,00	6,14	\$ 133.735,34			
		Relleno en recebo común compactado	m3	\$ 108.274,00	6,14	\$ 664.602,36			
		Concreto corriente grava común 1500 psi	m3	\$ 295.140,00	6,14	\$ 1.812.159,60			
		Meno de obra	Hc	\$ 22.028,00	16,00	\$ 352.416,00			
		Total costo directo				\$ 3.200.829,64			
		Total Construcción		Area	61,37	\$ 52.156,26			

Fuente: Construdata 203



15.4. 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
- 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

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

El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 14 de octubre del 2022, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante vía correo electrónico el día 8 de agosto del 2022.

20

Bogotá, D.C., 14 de octubre de 2022.
Cordialmente,



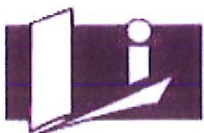
DIESO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1014242133



JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director de comité
RAA AVAL-80095537



ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° TCBG-6-911**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 14 de octubre 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-6-911	\$ 8.634.759

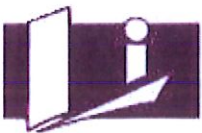
21

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.



COMITÉ DE AVALÚOS



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

22