



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20241610015071

Bogotá D.C., **15 ABR 2024**

Señores:

ANGELINA VASQUEZ (SIN IDENTIFICAR) (TITULAR INSCRITO)
CARLOS JULIO ARDILA VARGAS (C.C. 148.685) (FALSO TRADENTE)
MIGUEL BOHÓRQUEZ RIAÑO (SIN IDENTIFICAR) (FALSO TRADENTE)
LUIS HERNANDO ARDILA (SIN IDENTIFICAR) (FALSO TRADENTE)
ALEJANDRO AMAYA (C.C. 6.375.725) (FALSO TRADENTE)

Predio denominado 1) SIN DIRECCIÓN 2) LT BELLAVISTA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria y Títulos)

Municipio de Soacha

Departamento de Cundinamarca

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

ASUNTO: Notificación por AVISO de la **OFERTA FORMAL DE COMPRA** con radicado **No.202450000010381**, Predio TCBG-7-223.

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 23 de febrero de 2024 expidió LA OFERTA FORMAL DE COMPRA con radicado No.202450000010381,

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20241610015071

por medio de la cual se dispone la adquisición de una (1) franja de terreno sobre un predio denominado 1) SIN DIRECCIÓN 2) LT BELLAVISTA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria y Títulos), Municipio de Soacha, departamento de Cundinamarca, localizado en las siguientes abscisas: **Abscisa Inicial K010+392,83 - Abscisa Final K010+433,49**, localizadas al margen Izquierdo del proyecto, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. **051-1546** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha y Cedula Catastral No. **25-754-00-00-00-0010-0272-0-00-00-0000**, a nombre de los señores **ANGELINA VASQUEZ (SIN IDENTIFICAR), CARLOS JULIO ARDILA VARGAS (C.C. 148.685), MIGUEL BOHÓRQUEZ RIAÑO (SIN IDENTIFICAR), LUIS HERNANDO ARDILA (SIN IDENTIFICAR) y ALEJANDRO AMAYA (C.C. 6.375.725).**

Que con el fin de citar a los propietarios del predio objeto de adquisición predial, el día veintitrés (23) de febrero de 2024, se remitió al predio mediante servicios postales nacionales 4/72 con guía No.RA466161018CO, No.RA466161035CO, No.RA466158671CO, No.RA466161004CO y No.RA466161021CO, la citación mediante oficio No. 202450000010391 para la Notificación de OFERTA FORMAL DE COMPRA NO. 202450000010381, de igual forma, el día seis (6) de marzo de 2024, se publicó en la página web de la ANI y en la página del Concesionario Vía 40 Express la citación arriba indicada, donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal. Así las cosas y trascurridos cinco (5) hábiles días siguientes a la publicación de dicha comunicación sin que a la fecha se haya podido realizar la notificación personal a los titulares inscritos de dicho inmueble, y de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 de la ley 1437 de 2011, se procede a notificar mediante aviso a través del envío íntegro de la misma, junto con el avalúo comercial correspondiente.

Así mismo, y en virtud de lo consignado en el artículo 69 ibidem, se emite el presente aviso ante la imposibilidad de notificar a los titulares inscritos en consecuencia, y en virtud a lo consignado en el artículo 69 ibidem, se procederá a remitir a la dirección del predio el presente aviso junto con la copia íntegra de la oferta formal de compra, en caso que el documento no sea recibido en su lugar de destino, se realizara la debida publicación en la cartelera y pagina Web del concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI.

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20241610015071

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. 20245000010381

Bogotá D.C., **23 FEB 2024**

Señores:

ANGELINA VASQUEZ (SIN IDENTIFICAR) (TITULAR INSCRITO)
CARLOS JULIO ARDILA VARGAS (C.C. 148.685) (FALSO TRADENTE)
MIGUEL BOHÓRQUEZ RIAÑO (SIN IDENTIFICAR) (FALSO TRADENTE)
LUIS HERNANDO ARDILA (SIN IDENTIFICAR) (FALSO TRADENTE)
ALEJANDRO AMAYA (C.C. 6.375.725) (FALSO TRADENTE)

Predio denominado 1) SIN DIRECCIÓN 2) LT BELLAVISTA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria y Títulos)
Municipio de Soacha
Departamento de Cundinamarca

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

ASUNTO: Oficio por el cual se presenta la **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de unas franjas de terreno y sus mejoras ubicadas en las siguientes abscisas: AREA REQUERIDA: Abscisa Inicial K010+392,83 - Abscisa Final K010+433,49, y localizadas en el margen Izquierdo del proyecto AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT, unidad Funcional 7, a segregarse del Predio denominado 1) SIN DIRECCIÓN 2) LT BELLAVISTA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria y Títulos), Municipio de Soacha, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. 257540000000000100272000000000, Matrícula Inmobiliaria No. 051-1546 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha y Ficha Predial No. **TCBG-7-223**.

Respetados señores:

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

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20245000010381

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-7-223, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado 1) SIN DIRECCIÓN 2) LT BELLAVISTA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria y Títulos), Municipio de Soacha, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. 257540000000000100272000000000, Matrícula Inmobiliaria No. 051-1546 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha. Dicho terreno cuenta con un **Área Requerida de CIENTO TREINTA Y NUEVE COMA SETENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (139,78 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 15 de NOVIEMBRE de 2023, por la suma de: **TRES MILLONES CIENTO SETENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$3.174.795,00)** Correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones, mejoras, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:

14. RESULTADO DE AVALÚO

| DESCRIPCIÓN | UNIDAD | DIMENSIÓN | VALOR UNITARIO | SUB TOTAL |
|----------------------------------|--------|-----------|----------------|---------------------|
| TERRENO | | | | |
| U.F.1 | Ha | 0,013978 | \$ 222.278.000 | \$ 3.107.002 |
| TOTAL TERRENO | | | | \$ 3.107.002 |
| CULTIVOS Y ESPECIES | | | | |
| Pastos Naturales Tipo King Grass | m2 | 139,78 | \$ 485 | \$ 67.793 |
| TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES | | | | \$ 67.793 |
| TOTAL AVALÚO | | | | \$ 3.174.795 |

Nos permitimos informarle que el Avalúo Comercial Corporativo mediante el cual se obtiene el valor de adquisición, se elaboró con fundamento en lo consagrado en el Decreto 422 de 2000, y en desarrollo de los métodos valuatorio previstos por la Resolución 620 de 2008, el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998, los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 del 26 de diciembre de 2014. El mismo, tendrá una vigencia



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20245000010381

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 a los números telefónicos 3102550802 o a los correos electrónicos correspondencia@consorcioruta40.com y csalamanca@consorcioruta40.com.

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20245000010381

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.

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-7-223, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el **15 de NOVIEMBRE de 2023**, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir, uso del suelo y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,



DIEGO ARROYO BAPTISTE

Gerente General Suplente

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

| | | | |
|-----------------------|--|--------------------------|-------------------|
| PROYECTO DE CONCESIÓN | AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT | UNIDAD FUNCIONAL | 7 |
| CONTRATO No.: | APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016 | | |
| PREDIO No.: | TCBG-7-223 | SECTOR O TRAMO | GRANADA - EL MUÑA |
| ABSC. INICIAL | K010+392,83 | | |
| ABSC. FINAL | K010+433,49 | MARGEN LONGITUD EFECTIVA | Izquierda 40,66 |

| | | | | | |
|--------------------------------------|------------------|--------------------------|-------------------------------------|------------------------|------------------------------|
| NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO | ANGELINA VASQUEZ | CEDULA DIRECCION / EMAIL | NO REGISTRA 3214963874 EL CHARQUITO | MATRICULA INMOBILIARIA | 051-1546 |
| | | DIRECCION DEL PREDIO | | CEDULA CATASTRAL | 2575400000000010027200000000 |

| | | | | | | |
|------------------------|-----------------|--------------------------------|---------------|-----------|----------------|---|
| VEREDA/BARRIO: | EL CHARQUITO | CLASIFICACION DEL SUELO | RURAL | LINDEROS | LONGITUD | COLINDANTES |
| MUNICIPIO: | SOACHA | | | NORTE | 12,72 | ANGELINA VASQUEZ. (M) 1-3) |
| DPTO: | CUNDINAMARCA | ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO | AGRICOLA | SUR | 1,97 5,05 | JOSE MARIA CANTOR. (M) 5-6) INCO Ahora AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI. (M) 6-7) |
| Predio requerido para: | PUENTE PEATONAL | TOPOGRAFIA | 0 - 7 % Plana | ORIENTE | 31,50 4,70 | ANGELINA VASQUEZ. (M) 3-5) VIA BOGOTA - GIRARDOT. (M) 7-8) |
| | | | | OCCIDENTE | 23,92 17,80 | ANGELINA VASQUEZ PASIVO PREDIAL FÍSICO UTILIZADO NO INSCRITO (CABG 1-R-045). (M) 8-11) VIA BOGOTÁ - GIRARDOT. (MI 11-1) |

| INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES | | | |
|-----------------------------------|--------|------|----------------|
| DESCRIPCION | CANT | DENS | UN |
| Pastos Naturales Tipo King grass | 139,78 | | m ² |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

| DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES | | |
|--|--|---------------|
| ITEM | DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES | CANTIDAD UNID |
| N/A | | |
| | | |
| | | |
| TOTAL AREA CONSTRUIDA | | |
| | | |
| DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS | | |
| ITEM | DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS | CANTIDAD UNID |
| N/A | | |
| | | |
| | | |

FECHA DE ELABORACIÓN: 09/06/2023
 Elaboró: *Andrés Beatriz Guzmán*
 Nombre Andrés Beatriz Guzmán
 A137232017-1085268451 CPNAA

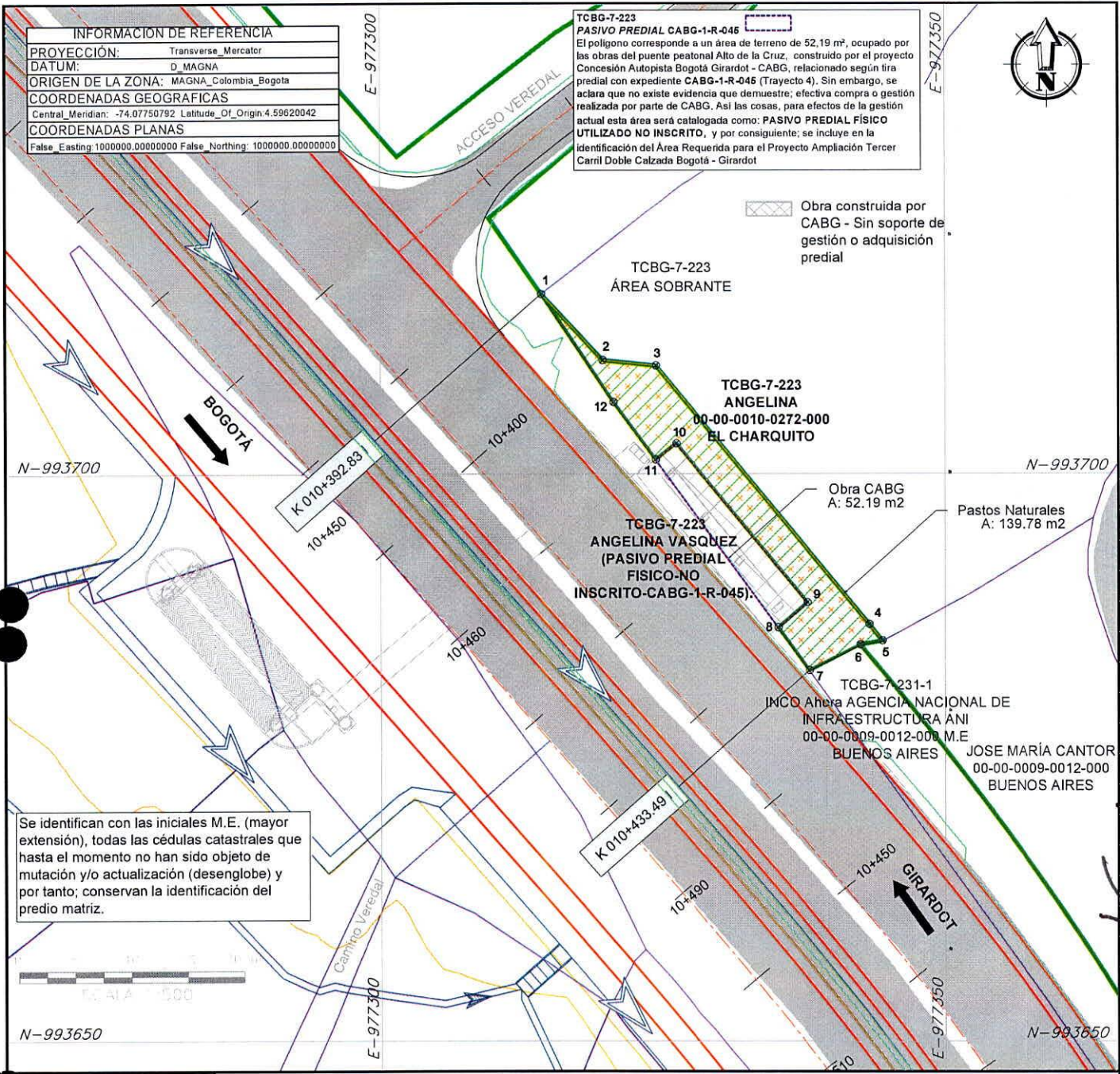
Revisó y Aprobó:
 Ing. NELSON RICARDO CARVAJAL TORRES
 M.P. 25222-32763 CND

| | | |
|----------------------|---------|----------------|
| AREA TOTAL TERRENO | 2795,00 | m ² |
| AREA REQUERIDA | 139,78 | m ² |
| AREA REMANENTE | 0,00 | m ² |
| AREA SOBRANTE | 2655,22 | m ² |
| AREA TOTAL REQUERIDA | 139,78 | m ² |

OBSERVACIONES:

- De conformidad con el Apéndice Técnico 7, capítulo IV, numeral 8.3, (c), (v), (2); el área total del predio se toma de acuerdo a la información reportada por el gestor catastral del Municipio de Soacha, (2795 m²) en razón a que en la tradición del predio no evidencia reporte de área de terreno y/o cabida.
- La dirección del predio es tomada del certificado expedido por el gestor catastral del Municipio de Soacha.
- El nombre de la vereda es tomado de acuerdo a la información consignada en el certificado de usos del suelo y plano No. 2 Zonificación Usos del suelo, expedidos por la Dirección de Espacio Físico y Urbanismo del municipio de Soacha según Acuerdo Municipal 035 del 26 de diciembre de 2012 por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial.
- El folio de matricula inmobiliaria corresponde al migrado desde el FMI 505-109040 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona sur a la DRIP de Soacha.
- La Cobertura del área requerida es de 139,78 m², correspondiente al área ocupada por pastos naturales, tal y como se describe en el aparte de cultivos y especies de la presente ficha predial.
- El polígono del área requerida (predio objeto de estudio), se arma de acuerdo a la información contenida en la base catastral dispuesta por el gestor catastral así como de la colindancia sur, tomada de la tira predial presentada por CABG, con el polígono del predio con código CABG-1-R-046, hoy predio identificado como TCBG-7-213-1.
- El área requerida del predio se encuentra sobre una topografía plana del 0% al 7%.
- El predio que contiene el área requerida se encuentra jurídicamente limitado por la falsa tradición que se ha configurado en el transcurso de su tradición, por cuanto se recomienda acudir a los instrumentos jurídicos dispuestos por la ley 1682 de 2013 - "Ley de Infraestructura" que posibilitan sanear el área requerida y continuar con el proceso de enajenación a favor de la Agencia Nacional de Infraestructura (Saneamiento Automático) - Ver estudio de Títulos.
- El número de teléfono referenciado en la presente ficha predial corresponden al contacto de la Señora, (SANDRA MILENA FUENTES FUENTES) quien es familiar ("heredera" de uno de los propietarios en falsa tradición)
- La presente ficha predial se presenta a mérito del requerimiento para las obras del puente peatonal Alto de la Cruz del proyecto vial Ampliación Tercer Carril Doble Calzada Bogotá - Girardot.
- La Actividad económica es determinada de acuerdo al concepto de Uso del suelo, expedido por la Dirección de Espacio Físico y Urbanismo del municipio de Soacha según Acuerdo Municipal 035 del 26 de diciembre de 2012 por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial, con la claridad de que el día de la visita física no se evidenció uso y/o actividad de producción agrícola.
- La identificación y verificación física realizada en campo, permite identificar que en el predio existe una área de 52,19 m², correspondiente al área ocupada por las obras propias de la doble calzada. Es de aclarar que esta área fue objeto de ocupación mediante gestión de CABG, identificado según tira predial con el código CABG-1-R-045 sin ningún reporte de términos de enajenación con propietarios; pues no cuenta con registro ni notificación de oferta en el FMI 051-1546, que demuestre haya existido un proceso de compraventa a favor de la ANI, por cuanto, se concluye que el predio objeto de esta ficha cumple con los requisitos para ser considerado como PASIVO PREDIAL FÍSICO UTILIZADO NO INSCRITO CABG-1-R-045 - Trayecto 4, por lo tanto esta área se excluye del requerimiento para el Proyecto Ampliación Tercer Carril Doble Calzada Bogotá - Girardot.

✓ en 11/Septiembre/2023



Vn 11/ septiembre / 2023


























| | | | | | | | | |
|--|--|---|--|--------------|-------------------|--------------|------------|------------------------------|
| | | PLANO PREDIAL | | | | | | |
| | | GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE | | | | | | |
| CÓDIGO | GCSP-F-307 | VERSIÓN | 001 | FECHA | 09/08/2022 | | | |
| AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT | | REVISÓ: | OSCAR FABIAN BAUTISTA ORTIZ ING. CATASTRAL Y GEODESIA M.P. 21220-132982 C.M.D. | | | | | |
| | | APROBÓ: | NELSON RICARDO CARVALJA Y. ING. CATASTRAL Y GEODESIA M.P. 21220-132982 C.M.D. | | | | | |
| INTERVENIENES: | CONSORCIO SEG INCOPLAN | CONCESIONARIO: | | | | | | |
| ELABORÓ: | MARIO ANDRÉS BASTIDAS GUACAS ARQUITECTO AUTORIZADO 140828451 | PROPIETARIO: | ANGELINA VASQUEZ | | | | | |
| DIBUJÓ: | MARIO ANDRÉS BASTIDAS GUACAS ARQUITECTO AUTORIZADO 140828451 | | | | | | | |
| CONVENCIONES ESPECÍFICAS | | CUADRO DE ÁREAS (M2) | | FECHA ELAB.: | UNIDAD FUNCIONAL: | | | |
| ZONA DE PROTECCIÓN | | ÁREA REQUERIDA: | ÁREA TOTAL: | ÁREA CONST.: | ÁREA SOBR.: | ÁREA REMAN.: | 09/06/2023 | 7 |
| SERVIDUMBRE | | 139.78 M2 | 2795.00 M2 | 0.00 M2 | 2655.22 M2 | 0.00 M2 | ESCALA: | PLANO: |
| | | | | | | | 1:500 | 1 de 2 |
| | | | | | | | | NÚMERO PREDIAL NACIONAL: |
| | | | | | | | | 2575400000000010027200000000 |
| | | | | | | | | FICHA PREDIAL: |
| | | | | | | | | TCBG-7-223 |

CONVENCIONES

| | | | |
|------------------------------|--|----------------------------|--|
| BORDE VA PROYECTADA | | ÁREA REQUERIDA | |
| EJE VA PROYECTADA | | ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA | |
| LÍNEA DE COMPRA | | ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS | |
| CHAFLAN DE LLENDO | | ÁREA REMANENTE | |
| CHAFLAN DE CORTE | | LINDERO | |
| EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA | | POSTE | |
| BORDE CICLO RUTA PROYECTADA | | CERCAS | |
| CAMINO O SENDERO | | FUENTES HIDRICAS | |
| VIA EXISTENTE | | LÍNEA ALTA TENSIÓN | |

| CUADRO DE COORDENADAS | | | |
|-----------------------|-----------|-----------|-----------|
| ID | NORTE | ESTE | DIST (m.) |
| 1 | 993715.90 | 977314.27 | 7.98 |
| 2 | 993710.05 | 977319.70 | |
| 3 | 993709.56 | 977324.41 | 4.73 |
| 4 | 993686.71 | 977343.28 | 29.63 |
| 5 | 993685.25 | 977344.44 | 1.87 |
| 6 | 993684.90 | 977342.50 | 1.97 |
| 7 | 993682.62 | 977337.99 | 5.05 |
| 8 | 993686.42 | 977335.22 | 4.70 |
| 9 | 993688.63 | 977337.80 | 3.40 |
| 10 | 993702.67 | 977326.21 | 18.20 |
| 11 | 993701.25 | 977324.37 | 2.32 |
| 12 | 993706.33 | 977320.66 | 6.29 |
| 1 | 993715.90 | 977314.27 | 11.51 |
| AREA REQUERIDA (m2): | | | 139.78 |

Va 11/ Septiembre / 2023

| | | | | | | | |
|--|---|---|---|-------------|-----------------------------------|-------------------------------|---|
|  Agencia Nacional de Infraestructura | PLANO PREDIAL | | | | | | |
| | GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE | | | | | | |
| | CÓDIGO | GCSP-F-307 | VERSIÓN | 001 | FECHA | 09/08/2022 | |
| AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT | | REVISÓ: OSCAR FABIAN BAUTISTA ORTIZ <small>ING. CATASTRAL Y GEODÉSIA M.P. 24220-332892 CND</small> | CONVENCIONES | | | | |
| APROBÓ: NELSON RICARDO CARVAJAL Y. <small>ING. CATASTRAL Y GEODÉSIA M.P. 24220-327781 CND</small> | | BORDE VIA PROYECTADA  AREA REQUERIDA  EJE VIA PROYECTADA  AREA CONSTRUIDA REQUERIDA  LINEA DE COMPRA  AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS  CHAFLAN DE LLENO  AREA REMANENTE  CHAFLAN DE CORTE  LINDERO  EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA  POSTE  BORDE CICLO RUTA PROYECTADA  CERCAS  CAMINO O SENDERO  FUENTES HIDRICAS  VIA EXISTENTE  LINEA ALTA TENSIÓN  | | | | | |
| INTERVENIDOR: CONSORCIO SEG-INCOPLAN  | CONCESIONARIO:  | DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN:  |  | | | | |
| ELABORÓ: MARIO ANDRÉS BASTIDAS GUACAS <small>ARQUITECTO A13723217-108284651</small> | | PROPIETARIO: ANGELINA VASQUEZ | | | | | |
| DIBUJÓ: MARIO ANDRÉS BASTIDAS GUACAS <small>ARQUITECTO A13723217-108284651</small> | | | | | | | |
| CONVENCIONES ESPECÍFICAS ZONA DE PROTECCIÓN  SERVIDUMBRE  | | CUADRO DE AREAS (M2) | | | FECHA ELAB.: 09/06/2023 | UNIDAD FUNCIONAL: 7 | NUMERO PREDIAL NACIONAL: 25754000000000010027200000000 |
| AREA REQUERIDA: | AREA TOTAL: | AREA CONST: | AREA SOBR: | AREA REMAN: | ESCALA: NA | PLANO: 2 de 2 | FICHA PREDIAL: TCBG-7-223 |
| 139.78 M2 | 2795.00 M2 | 0.00 M2 | 2655.22 M2 | 0.00 M2 | | | |



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-7-223

| | |
|--------------------|---|
| CLASE DE INMUEBLE: | RURAL- LOTE DE TERRENO |
| DIRECCIÓN: | EL CHARQUITO |
| VEREDA: | EL CHARQUITO |
| MUNICIPIO: | SOACHA |
| DEPARTAMENTO: | CUNDINAMARCA |
| SOLICITANTE: | CONSORCIO RUTA 40 |
| SOLICITANTE: | El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017. Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C. |

BOGOTÁ D.C., NOVIEMBRE 15 DE 2023

**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. | MATRICULA INMOBILIARIA:..... | 5 |
| 3.4. | OBSERVACIONES JURÍDICAS: | 5 |
| 4. | DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR..... | 6 |
| 4.1. | DELIMITACIÓN DEL SECTOR: | 6 |
| 4.2. | ACTIVIDAD PREDOMINANTE: | 6 |
| 4.3. | TOPOGRAFÍA:..... | 6 |
| 4.4. | CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS: | 6 |
| 4.5. | CONDICIONES AGROLÓGICAS:..... | 7 |
| 4.6. | SERVICIOS PÚBLICOS:..... | 7 |
| 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 |
| 6.6. | UNIDADES FISIAGRÁFICAS: | 10 |
| 6.7. | ÁREAS CONSTRUIDAS: | 10 |
| 6.8. | CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS: | 10 |
| 6.9. | ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES: | 10 |
| 6.10. | CULTIVOS ESPECIES:..... | 10 |



PREDIO TCBG-7-223

| | | |
|-------|---|----|
| 7. | MÉTODO DE AVALÚO..... | 11 |
| 8. | INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA | 11 |
| 8.1. | RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS..... | 11 |
| 8.2. | DEPURACIÓN DEL MERCADO | 12 |
| 9. | INVESTIGACIÓN DIRECTA | 12 |
| 9.1. | PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS | 12 |
| 10. | CÁLCULOS VALOR TERRENO | 12 |
| 10.1. | PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)..... | 12 |
| 10.2. | ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE . | 13 |
| 10.3. | EJERCICIO RESIDUAL | 13 |
| 10.4. | SERVIDUMBRES..... | 13 |
| 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/O ESPECIES..... | 14 |
| 13. | CONSIDERACIONES GENERALES..... | 15 |
| 14. | RESULTADO DE AVALÚO | 16 |
| 15. | DOCUMENTOS ANEXOS | 17 |



PREDIO TCBG-7-223

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:** Soacha.
- 1.6. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** El Charquito.
- 1.7. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** El Charquito.
- 1.8. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K010+392,83 I y abscisa final K010+433,49 I.
- 1.9. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene como uso Agrícola.
- 1.10. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del municipio de Soacha – Cundinamarca, el predio se encuentra en suelo rural y el uso por norma del predio es ZONAS DE DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO.

1.11. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

| | |
|----------------------------------|--|
| Cedula. Catastral actual | 25-754-00-00-00-00-0010-0272-0-00-00-0000 |
| Área de terreno | 2.795,00 m ² de la totalidad del predio |
| Área de construcción | 43,00 m ² de la totalidad del predio |
| Avalúo Catastral Año 2023 | \$58.362.000 |

Fuente: Consulta catastral IGAC.

- 1.12. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 18 de octubre de 2023.
- 1.13. **FECHA DE INFORME DE AVALUÓ:** 15 de noviembre de 2023.

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Ficha predial del predio TCBG-7-223
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del predio TCBG-7-223.
- Certificado Catastral.
- Títulos de Adquisición.
- Folio de matrícula inmobiliaria 051-1546.



3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

| Propietario | Documento | % |
|------------------|-------------|----------------|
| ANGELINA VASQUEZ | No registra | Sin determinar |

Observación: Del análisis de los Documentos existentes en el expediente se puede identificar que el Predio nace a la vida jurídica en Falsa Tradición, conforme compraventa de Derechos y Acciones sobre la sucesión ilíquida de la señora ANGELINA VASQUEZ mediante Escritura Publica No. 432 de 01 de febrero de 1949, otorgada por la Notaria Cuarta de Bogotá, acto debidamente registrado en la anotación 001 en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 051- 1546 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha.

Conforme a lo estipulado en la Escritura Pública No. 432 del 01 de febrero de 1949, otorgada en la Notaria Cuarta de Bogotá, la señora ANGELINA VASQUEZ, se encuentra fallecida; razón por la cual, mediante este acto escriturario, sus herederos venden los derechos y acciones que les correspondan o puedan corresponder del referido inmueble; sin embargo, al no contar con el documento idóneo que acredite su fallecimiento, esto es el Registro Civil de Defunción, se presume que su capacidad para contratar es Plena.

No obstante, si durante el proceso de adquisición predial, se allegue el Registro Civil de Defunción que acredite su fallecimiento determinará que su capacidad legal para contratar es Nula.

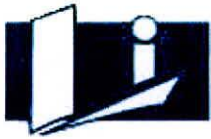
3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Escritura Pública No. No.1324 de 28 de mayo de 1937, otorgada por la Notaria Cuarta de Bogotá.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 051-1546.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria 051-1456, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, y los títulos de adquisición analizados, se determinó que el predio objeto de estudio se encuentra libre de gravámenes, medidas cautelares y limitaciones de dominio.

5

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



PREDIO TCBG-7-223

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: La vereda El Charquito se encuentra en el sector de Alto De La Cruz, se localiza en el municipio de Soacha, colinda al norte con la vereda San Francisco del municipio de Soacha; al oriente con las veredas Canoas y Alto De La Cruz del municipio de Soacha; al sur con la vereda Sabaneta del municipio de Granada y al occidente con la vereda Arracachal del Municipio de San Antonio Del Tequendama en el departamento de Cundinamarca.¹



4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE: Económicamente en el sector se desarrollan actividades de comercio localizado sobre las vías y agricultura con vivienda campestre.

4.3. TOPOGRAFÍA: La superficie del sector es de topografía 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 2450 msnm, y la temperatura media anual es de 11 °C.²

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

² Alcaldía municipal.



PREDIO TCBG-7-223

4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS: El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MLVf la cual tiene las siguientes características ³:

| TIPO DE SUELOS | PISO CLIMA | LITOLOGÍA | TAXONOMÍA | CARACTERÍSTICAS SUELOS | EROSIÓN |
|----------------|-------------|--|---|---|--------------|
| MLVf | Frío húmedo | Depósitos discontinuos de ceniza volcánica sobre rocas sedimentarias | Humic Lithic Eutrudepts, Typic Placudands, Dystric Eutrudepts | Profundo y superficial, bien drenado y con fertilidad media y alta. | Baja a 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.

4.7. SERVICIOS COMUNALES: Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Soacha.

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

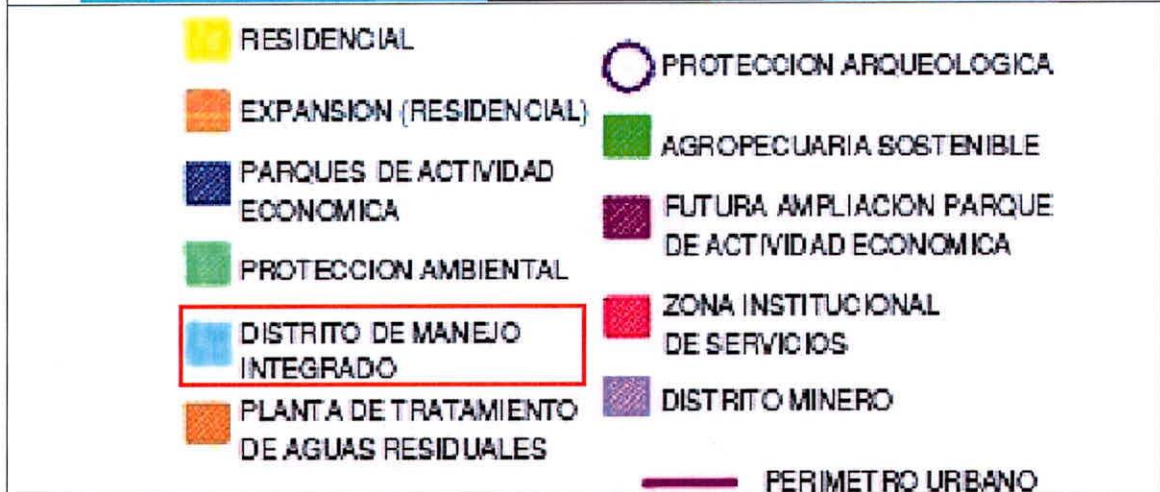
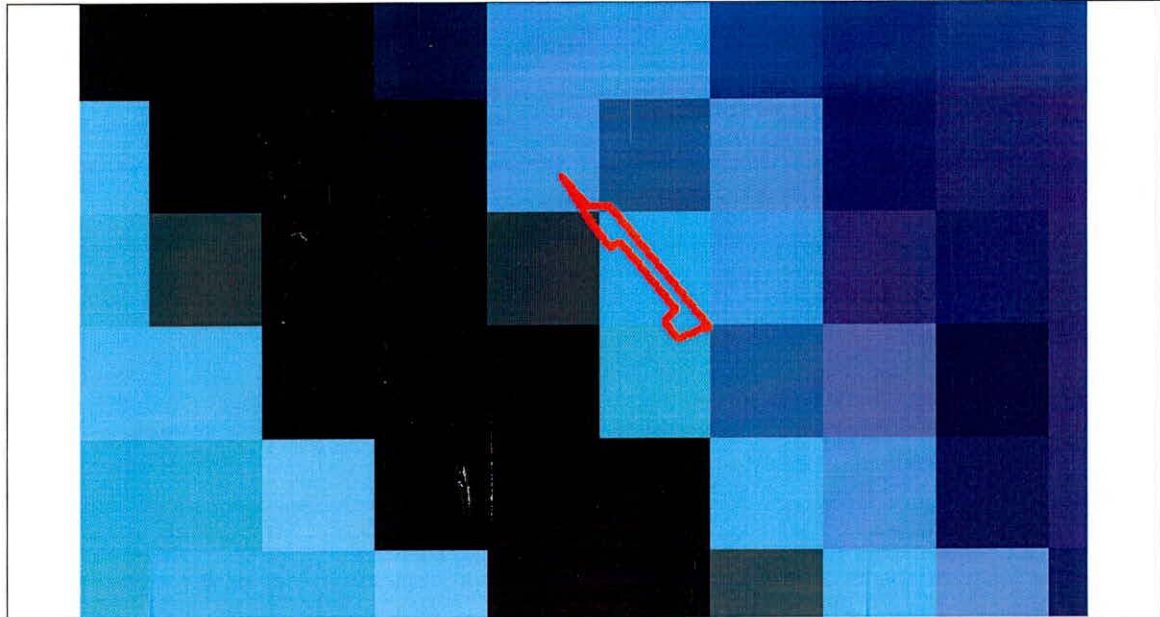
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

NORMA URBANÍSTICA APLICADA: De conformidad con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Soacha – Cundinamarca, aprobado mediante Acuerdo 046 del 27 de diciembre de 2000 “POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SOACHA”, y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaria de planeación y Ordenamiento Territorial del Municipio de Soacha, el predio se encuentra en el suelo rural y su uso por norma es DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO (Ver anexo 15.2 – Certificación uso del suelo).

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-7-223



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



PREDIO TCBG-7-223

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN: Se trata de un predio ubicado a 7,44 Km aproximadamente del perímetro urbano del Municipio de Soacha - Cundinamarca.



Fuente: Google Earth, Consulta: 15 de noviembre de 2023.

9

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

| | |
|------------------------------|-------------------------|
| ÁREA TOTAL TERRENO: | 2.795,00 m ² |
| ÁREA REQUERIDA: | 139,78 m ² |
| ÁREA REMANENTE: | 0,00 m ² |
| ÁREA SOBRANTE: | 2.655,22 m ² |
| ÁREA TOTAL REQUERIDA: | 139,78 m ² |

Fuente: Ficha predial TCBG-7-223.

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

| LINDEROS | LONGITUD | COLINDANTES |
|-----------|----------|---|
| NORTE | 12,72 m | ANGELINA VASQUEZ. (Mj1-3) |
| SUR | 1,97 m | JOSE MARIA CANTOR. (Mj 5-6) |
| | 5,05 m | INCO Ahora AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI. (Mj 6-7) |
| ORIENTE | 31,50 m | ANGELINA VASQUEZ . (Mj 3-5) |
| OCCIDENTE | 4,70 m | VÍA BOGOTÁ - GIRARDOT. (Mj 7-8) |
| | 23,92 m | ANGELINA VASQUEZ PASIVO PREDIAL FÍSICO UTILIZADO NO INSCRITO (CABG-1-R-045). (Mj 8-11) |
| | 17,80 m | VÍA BOGOTÁ - GIRARDOT. (Mj 11-1) |

Fuente: Ficha predial TCBG-7-223.



PREDIO TCBG-7-223

- 6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por la vía Nacional Bogotá- Girardot, 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 dentro del área requerida.
- 6.6. UNIDADES FISIAGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:
- Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1):** Área: 139,78 m². Correspondiente a suelos con unidad climática frío húmedo, con pendiente Plana (0-7%), su uso actual es de agrícola, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO.
- 6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** El predio objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales
- 6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES:** El predio objeto de adquisición predial no presenta construcciones tipificadas como anexos.
- 6.10. CULTIVOS ESPECIES:** La franja objeto de adquisición predial al momento de visita presenta como cultivos y/o especies, objeto de avalúo, los siguientes ítems:

10

| CULTIVO / ESPECIE | CANTIDAD | UNIDAD |
|----------------------------------|----------|----------------|
| Pastos Naturales Tipo King grass | 139,78 | m ² |

Fuente: Ficha predial TCBG-7-223.



PREDIO TCBG-7-223

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.

11

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

Unidad Fisiográfica 1

Para determinar el valor por hectárea de terreno bajo el régimen normativo Distrito de Manejo Integrado se encontraron las siguientes ofertas:

| ITEM | TEL CONTACTO | NOMBRE CONTACTO | UBICACIÓN - MUNICIPIO | SECTOR - VEREDA | DIRECCIÓN - NOMBRE | VALOR OFERTA | ÁREA TERRENO (Ha) | ÁREA CONSTRUIDA (M2) |
|------|----------------------------|--------------------|-----------------------|-----------------|--------------------|----------------|-------------------|----------------------|
| 1 | 301 5152581 324 2796208 | Diego Rodriguez | Granada | La Floresta | Finca | \$ 950.000.000 | 2,50 | 450,00 |
| 2 | 3106280815 | Yeison Bermudez | Granada | Santa Helena | Finca | \$ 700.000.000 | 3,16 | 60,00 |
| 3 | 3115382406 | Humberto Rodriguez | Granada | Guasimal | Finca | \$ 380.000.000 | 1,20 | 0,00 |



PREDIO TCBG-7-223

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:

| ITEM | TEL CONTACTO | NOMBRE CONTACTO | UBICACIÓN - MUNICIPIO | SECTOR - VEREDA | DIRECCIÓN - NOMBRE | VALOR OFERTA | VALOR AJUSTADO | TERRENO | | CONSTRUCCIONES | | | CULTIVOS |
|---------------------------------|----------------------------|--------------------|-----------------------|-----------------|--------------------|--------------------------|----------------|------------------------|----------------|--------------------------|------------|----------------|---------------|
| | | | | | | | | ÁREA (Ha) | VALOR (Ha) | ÁREA (m2) | VALOR / m2 | VALOR TOTAL | VALOR TOTAL |
| 1 | 301 5152581 324 2796208 | Diego Rodríguez | Granada | La Floresta | Finca | \$ 950.000.000 | \$ 931.000.000 | 2,50 | \$ 219.400.000 | 450,00 | \$ 850.000 | \$ 382.500.000 | \$ - |
| 2 | 3106280915 | Yeison Bermudez | Granada | Santa Helena | Finca | \$ 700.000.000 | \$ 693.000.000 | 3,16 | \$ 207.436.709 | 60,00 | \$ 625.000 | \$ 37.500.000 | \$ - |
| 3 | 3115382406 | Humberto Rodríguez | Granada | Guasimal | Finca | \$ 380.000.000 | \$ 323.000.000 | 1,20 | \$ 240.000.000 | 0,00 | | \$ - | \$ 35.000.000 |
| MEDIA ARITMÉTICA | | | | | | \$ 222.278.902,95 | | | | | | | |
| DESVIACIÓN ESTÁNDAR | | | | | | 16.471.431,15 | | LÍMITE SUPERIOR | | \$ 238.750.334,10 | | | |
| COEFICIENTE DE VARIACIÓN | | | | | | 7,41% | | LÍMITE INFERIOR | | \$ 205.807.471,80 | | | |

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.

12

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Unidad Fisiográfica 1

| ITEM | SECTOR - VEREDA | DIRECCIÓN - NOMBRE | VALOR TERRENO/Ha |
|----------------------------|-----------------|--------------------|-----------------------|
| 1 | La Floresta | Finca | \$ 219.400.000 |
| 2 | Santa Helena | Finca | \$ 207.436.709 |
| 3 | Guasimal | Finca | \$ 240.000.000 |
| PROMEDIO | | | \$ 222.278.903 |
| DESVIACIÓN ESTÁNDAR | | | 16.471.431 |
| COEF DE VARIACIÓN | | | 7,41% |
| LÍMITE SUPERIOR | | | \$ 238.750.334 |
| LÍMITE INFERIOR | | | \$ 205.807.472 |



PREDIO TCBG-7-223

De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el valor promedio encontrado en la zona teniendo en cuenta que el predio objeto de avalúo se comporta de manera similar a los puntos de investigación del mercado, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

| UNIDAD FISIOGRAFICA | UNIDAD | | VALOR |
|---------------------|----------|----|----------------|
| U.F.1 | Hectárea | Ha | \$ 222.278.000 |

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad Fisiográfica 1

Oferta 1: Finca ubicada en Granada – Cundinamarca, con casa, con un área de terreno de 25.000 m² cuenta con casa principal con área de 450 m² con 5 habitaciones y la principal con baño privado y balcón, casa para actividades familiares, sociales y cancha de tejo, casa del mayordomo, zona de BBQ completa exterior, tiene 2 depósitos, cocina americana con isla, cuarto de juegos en 2do nivel, sala con chimenea independiente, comedor independiente, 3 accesos para la casa, terraza con 25 m², grandes pastales para ganado, perreras.

13

Oferta 2: Finca en Granada- Cundinamarca en la vereda Santa Helena, a 15 del perímetro urbano, con un área total de 31.600 m². Cuenta con casa que consta de tres amplias habitaciones, baño y cocina, disponibilidad de servicios públicos y vías de acceso.

Oferta 3: Finca ubicada en Granada- Cundinamarca en la vereda Santa Lucía, con un área de 12.000 m², a 400 metros de la vía Panamericana, topografía plana, cuenta con cultivos de mora y no tiene construcciones.

10.3. EJERCICIO RESIDUAL

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

10.4. SERVIDUMBRES

La franja objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área de terreno requerida.



PREDIO TCBG-7-223

10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN

La franja objeto de avalúo no presenta zonas de protección en el área de terreno requerida.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales ni anexos.

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales ni anexos.

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y/O ESPECIES

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

| CULTIVO / ESPECIE | CANTIDAD | UNIDAD | VALOR |
|----------------------------------|----------|----------------|-------|
| Pastos Naturales Tipo King Grass | 139,78 | m ² | \$485 |

14

Nota: se adopta el valor de la especie "Pastos Naturales Tipo King Grass" como nombre común de la especie "Pastos Mejorados"

Fuente: Estudio realizado por Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá, 2023.



PREDIO TCBG-7-223

13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio presenta una ubicación con frente sobre una vía nacional Bogotá – Girardot vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El predio está ubicado en un sector donde hay presencia agrícola, ganadera y actividad comercial sobre el corredor vial.
- La franja objeto de avalúo presenta un topografía definida como plana (0– 7%).
- La franja objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área requerida.
- La franja objeto de avalúo no presenta zonas de protección en el área 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.
- Aclaramos 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 | | | | |
| U.F.1 | Ha | 0,013978 | \$ 222.278.000 | \$ 3.107.002 |
| TOTAL TERRENO | | | | \$ 3.107.002 |
| CULTIVOS Y ESPECIES | | | | |
| Pastos Naturales Tipo King Grass | m2 | 139,78 | \$ 485 | \$ 67.793 |
| TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES | | | | \$ 67.793 |
| TOTAL AVALÚO | | | | \$ 3.174.795 |


TOTAL AVALÚO: TRES MILLONES CIENTO SETENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 3.174.795,00)

Bogotá, D.C., 15 de noviembre de 2023.

Cordialmente,



DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL1014242133



JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director del comité
RAA AVAL-80095537

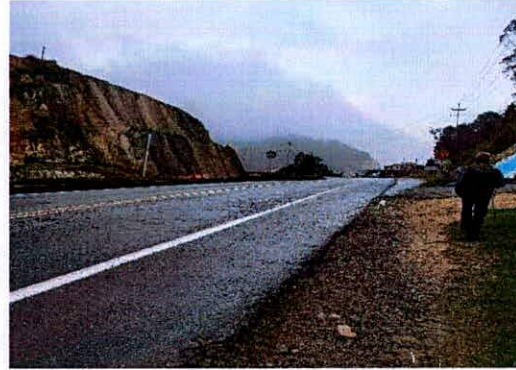
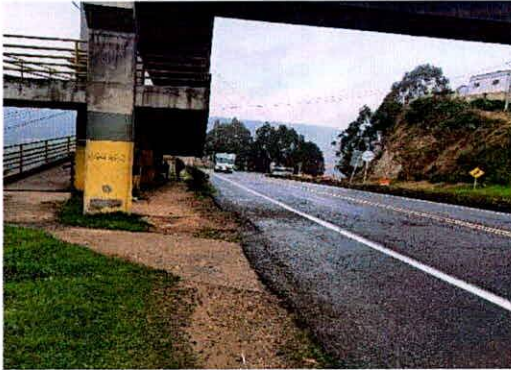


PREDIO TCBG-7-223

15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



CULTIVOS Y/O ESPECIES
PASTOS NATURALES TIPO KING
GRASS



CULTIVOS Y/O ESPECIES
PASTOS NATURALES TIPO KING
GRASS





15.2. CERTIFICADO USO DE SUELO

CORRESPONDENCIA RECIBIDA

Código Radicado:  4

ALCAD-01878-2022

Fecha Radicación: 16.05.22 10:06:00 PM Oficina: Fusagasugá

Área: 0 Folio:





Al comparecer del Radicado 2022050227 No. 10 20225
 Folio: 4 Fecha: 2022-05-16 09:11:56
 Área: 0
 Ramo: DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANISMO
 Despacho: CONVOCADO VIA RUTA 42

Señor (a)
ALEXANDRA RIVAS GARCÍA
 Directora Predial y Social
 Carrera 27 # 21 - 36, Vía Panamericana, Fusagasugá - Cundinamarca
correspondencia@consorcioruta42.com yrivas@consorcioruta42.com

Ref.: Respuesta C400P-03042-2022.
 Asunto: Concepto uso del suelo

Cordial saludo.

En atención a la solicitud contenida en el asunto, de manera atenta nos permitimos informarle, que una vez consultada la base de datos Catastral Municipal, así como el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Soacha Cundinamarca - Acuerdo 046 de 2000, Plano No 2 Zonificación Usos Del Suelo, se establece lo siguiente:

| DATOS DEL PREDIO O MEJORA | | | | | |
|-------------------------------|-----------|-------------------------------------|--------------------|--------|--------------|
| Código Predial | 25-754 | 00-00-00-00-0010-00974-0-00-00-0000 | | | |
| Matrícula Inmobiliaria actual | 051-7714 | Matrícula Inmobiliaria anterior | 505-515057 | | |
| Dirección actual | La AREA I | | Dirección anterior | | |
| Suelo | Rural | Corregimiento | Dos | Vereda | El Charquito |

| DATOS DEL PREDIO O MEJORA | | | | | |
|-------------------------------|----------|-------------------------------------|--------------------|--------|--------------|
| Código Predial | 25-754 | 00-00-00-00-0010-02724-0-00-00-0000 | | | |
| Matrícula Inmobiliaria actual | 051-1648 | Matrícula Inmobiliaria anterior | 505-105040 | | |
| Dirección actual | Lote | | Dirección anterior | | |
| Suelo | Rural | Corregimiento | Dos | Vereda | El Charquito |

| DATOS DEL PREDIO O MEJORA | | | | | |
|-------------------------------|-------------|-------------------------------------|--------------------|--|--|
| Código Predial | 25-754 | 00-00-00-00-0009-00114-0-00-00-0000 | | | |
| Matrícula Inmobiliaria actual | 051-5585 | Matrícula Inmobiliaria anterior | 505-399851 | | |
| Dirección actual | Pensamiento | | Dirección anterior | | |



Al Registrarse Recibo 20240000701 No. 308228
Fecha y Hora: 2024-05-18 09:37:34
Anexo: 0
Remite: DIRECCIÓN DE ESPACIO RÚRICO Y URBANISMO
Destinatario: CONSORCIO VAL RUTA 42

| | | | | | |
|-------|-------|---------------|-----|--------|-----------------|
| Suelo | Rural | Corregimiento | Dos | Vereda | Alto de La Cruz |
|-------|-------|---------------|-----|--------|-----------------|

| DATOS DEL PREDIO O MEJORA | | | | | |
|-------------------------------|------------|------------------------------------|--------------------|--------|-----------------|
| Código Predial | 25-754 | 00-00-00-00-0009-0016-0-00-00-0000 | | | |
| Matrícula inmobiliaria actual | 051-21208 | Matrícula Inmobiliaria anterior | 509-888251 | | |
| Dirección actual | El Rodeo 8 | | Dirección anterior | | |
| Suelo | Rural | Corregimiento | Dos | Vereda | Alto de La Cruz |

| DATOS DEL PREDIO O MEJORA | | | | | |
|-------------------------------|--------------|------------------------------------|--------------------|--------|-----------------|
| Código Predial | 25-754 | 00-00-00-00-0009-0020-0-00-00-0000 | | | |
| Matrícula inmobiliaria actual | 051-8499 | Matrícula Inmobiliaria anterior | 509-382283 | | |
| Dirección actual | Poma Chicuta | | Dirección anterior | | |
| Suelo | Rural | Corregimiento | Dos | Vereda | Alto de La Cruz |

| ÁREA DE ACTIVIDAD | |
|---|--|
| Áreas Morfológica Homogéneas: | DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO |
| | Artículo 430. Zona de Distrito de Manejo Integrado (Z.D.M.I.): son las destinadas al uso agrícola, ganadero y de preservación, en suelos clasificados (V.VI.VII), usos según vocación del suelo. |
| | Artículo 457. Las áreas de conservación, protección y mejoramiento en el componente rural se definen para el municipio de Soacha de la manera siguiente y se señalan en el Mapa de Zonas de Reserva, Conservación y Protección: La zona de ronda de las quebradas que surten el municipio de Soacha de 30 metros, las áreas definidas de alta fragilidad ambiental, las zonas de vocación forestal protector y distrito de manejo integrado. |
| Afectación | Sin Afectaciones viales o ambientales estipuladas por el POT |
| Usos (Para el predio objeto de la solicitud). | Artículo 430 Zonas de Distrito Manejo Integrado (Z.D.M.I.): (...) |



Al concejor del Predio 00000000700-10-00000
Parcela 4 Fecha: 2020-08-18 08:07:55
Anexo: 0
Remisor: DIRECCIÓN DE SERVICIO PÚBLICO Y URBANISMO
Destinatario: CONSORCIO VIAL RUTA 40

| |
|--|
| <p>430.1 Usos principales: Labores agrícolas, pecuarias, horticultura, floricultura, pastos, pastoreos, animales de labor, aves de corral, explotaciones forestales, y de preservación de ecosistemas estratégicos.</p> <p>430.2 Usos Complementarios: Artesanías, construcciones para la agroindustria, para venta de productos agrícolas, exposiciones, capacitación, vivienda para propietarios y arrendatarios, campos deportivos y sus construcciones. Todas en concordancia con las normas sobre preservación ambiental vigentes.</p> <p>430.3 Área mínima por parcela: será la que certifique la UMATA una vez se concluya el estudio que se adelanta actualmente sobre definición del tamaño de la Unidad Agrícola Familiar UAF para el Municipio, en cumplimiento de la disposición en la ley 805 de 1995.</p> <p>430.4 Área máxima de ocupación y construcción en parcelas dedicadas a la producción: igual a la exigida para las zonas de agricultura sostenible (Z.A.S.).</p> <p>430.5 Asiamientos: Para las construcciones permitidas sobre vía V-0: 75 metros; sobre vía V-1: 45 metros; sobre vía V-2: 37.5 metros; sobre vías V-3: 30 metros y sobre carreterables 15 metros, todas a partir del eje de la vía.</p> <p>430.6 Arboleda: Las lindas de las parcelas, deberán ser arborizadas con especies nativas características del lugar, de tal manera que conformen una banda continua y densa vegetación. Las construcciones para animales de labor y de corral, deberán estar a una distancia mínima de 15 metros de cualquier linda; y las construcciones para vivienda, deberán estar a una distancia mínima de 10 metros de cualquier linda.</p> |
|--|

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

Nota 2: La información final de titularidad de un Inmueble la otorga la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos a través del Certificado de Libertad y Tradición.



Al comprobante Radicado 2020-002287 No. 00020
Fecha: 4 de Abril 2020-04-04 09:51:56
Anexo: 0
Remite: DIRECCION DE ESPACIO RIGIDO Y URBANISMO
Destinatario: CORFELONJAS VAL RUTA 42

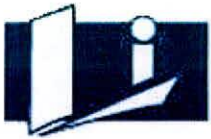
Nota 3: El concepto de uso del suelo y normativa sólo corresponde a información, y **NO** constituye un permiso de funcionamiento de ninguna actividad comercial, **NO** lo otorga la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial, esta información corresponde a consulta del Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 046 de 2000 vigente y planos soporte.

Nota 4: Esta certificación **NO** es viabilidad ni autorización para construcción, Ni una licencia urbanística, en ninguna de sus modalidades de acuerdo al Decreto 1077 de 2015, para realizar alguna intervención o modificación en el predio se deberá solicitar la licencia de construcción que da lugar en alguna de las Curadurías Urbanas presentes en el Municipio. En este sentido define en su artículo 2.2.6.1.1.1' (...) en las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. (...)

Sin otro particular.

Christian Giovanni Alonso Sarmiento
Oficial Administrativo Territorial
Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial

Proyectó: **Juan Sebastián Martínez Aceña - Profesional I - Cid. 1320 - 2022**
DOT - Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial



15.3. PRESUPUESTO CULTIVOS Y/O ESPECIES

| ESPECIE | M2 |
|------------------|--------|
| PASTOS MEJORADOS | \$ 485 |

Fuente: Estudio realizado por Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá, 2023.



PREDIO TCBG-7-223

15.4. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.

I. CALCULO ESTIMADO DE GASTOS

- 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

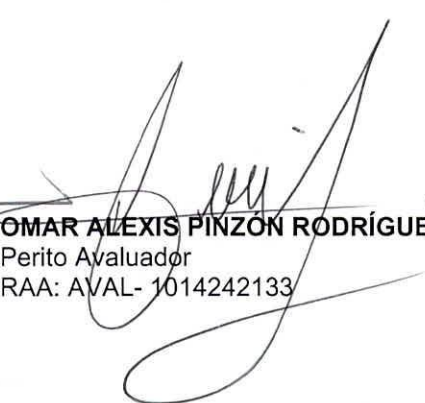
| 1. DAÑO EMERGENTE | | |
|---|------------------|---------------|
| ITEM | MONTO COMPENSADO | OBSERVACIONES |
| 1. Notariado y Registro | \$0 | |
| 2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles | \$0 | |
| 3. Desconexión de servicios públicos | \$0 | |
| 4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional | \$0 | |
| 5. Impuesto Predial | \$0 | |
| 6. Adecuación de áreas remanentes | \$0 | |
| 7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos | \$0 | |
| DAÑO EMERGENTE | \$0 | |
| LUCRO CESANTE | | |
| 1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición | \$0 | |
| 2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas | \$0 | |
| LUCRO CESANTE | \$0 | |
| 3. INDEMNIZACIÓN | | |
| TOTAL INDEMNIZACIÓN | \$0 | |
| TOTAL: CERO PESOS MONEDA CORRIENTE | | |
| OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 15 de noviembre de 2023, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante correo electrónico | | |

23

Bogotá, D.C., 15 de noviembre de 2023.

Cordialmente,


DIEGO MONROY RODRIGUEZ
 Representante Legal
 RAA AVAL-17035154


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
 Perito Avaluador
 RAA: AVAL- 1014242133


JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
 Director del comité
 RAA AVAL-80095537



**ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS
LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° TCBG-7-223**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 15 de noviembre de 2023, 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.
WILLIAM ANDRÉS CASTAÑEDA PALACIOS.
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 Avalúo |
|------|------------|--------------|
| 1 | TCBG-7-223 | \$ 3.174.795 |

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 SOACHA Sector rural, aportando la recopilación de toda la información relacionada con las especificaciones de los inmuebles, fundamentalmente ubicación en suelo rural o urbano, área de terreno y construcción, calidad de materiales utilizados en las construcciones, estado de conservación, normas e infraestructura urbanísticas, usos permitidos, alturas e índices de construcción permitidos, análisis económico para llegar al valor de avalúo asignado y demás factores propios aplicables a este tipo de inmueble.

Los miembros del Comité participaron activamente en los análisis de estos estudios, expresaron sus diferentes conceptos sobre los mismos aportando el conocimiento y la experiencia de cada uno de ellos, haciendo relación, igualmente, a la metodología utilizada especialmente la referente al Método de comparación o de mercadeo, al método de costo de reposición a nuevo, depreciación por método Fitto y Corvini, método potencial de desarrollo, realizando los ejercicios aplicables dentro de esta metodología y como conclusión obtenida del justiprecio comercial se obtuvo como resultado: el valor para el área de terreno y el valor de la construcción en los casos que aplica. La información anterior 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: 0000815



PREDIO TCBG-7-223

COMITÉ DE AVALÚOS



DIEGO MONROY RODRÍGUEZ

Representante Legal
RAA AVAL-17035154



WILLIAM ANDRÉS CASTAÑEDA

Miembro Comité
RAA AVAL-1023963942



JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO

Director de comité
RAA AVAL-80095537



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ

Perito evaluador
RAA AVAL-1014242133

25

**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

CORRESPONDENCIA RECIBIDA

Código Radicado



ALCAD-01870-2022

Fecha Radicación: 16.05.22 02:06:00 PM Oficina: Fusagasugá
 Anexos: 0 Folios



Al contestar cite Radicado 20224200287601 Id: 209225
 Folios: 4 Fecha: 2022-05-16 08:51:58
 Anexos: 0
 Remitente: DIRECCION DE ESPACIO FISICO Y URBANISMO
 Destinatario: CONSORCIO VIAL RUTA 40

Señor (a)

ALEXANDRA RIVAS GARCIA

Directora Predial y Social

Carrera 27 # 21 – 36, Vía Panamericana, Fusagasugá – Cundinamarca.

correspondencia@consorcioruta40.com yrodriguez@consorcioruta40.com

Ref.: Respuesta C40DP-03042-2022.

Asunto: Concepto uso del suelo

Cordial saludo.

En atención a la solicitud contenida en el asunto, de manera atenta nos permitimos informarle, que una vez consultada la base de datos Catastral Municipal, así como el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Soacha Cundinamarca – Acuerdo 046 de 2000, Plano No 2 Zonificación Usos Del Suelo, se establece lo siguiente:

| DATOS DEL PREDIO O MEJORA | | | | | |
|-------------------------------|-----------|------------------------------------|--------------------|--------|--------------|
| Código Predial | 25-754 | 00-00-00-00-0010-0097-0-00-00-0000 | | | |
| Matrícula inmobiliaria actual | 051-7714 | Matrícula inmobiliaria anterior | 50S-518067 | | |
| Dirección actual | Lo AREA I | | Dirección anterior | . | |
| Suelo | Rural | Corregimiento | Dos | Vereda | El Charquito |

| DATOS DEL PREDIO O MEJORA | | | | | |
|-------------------------------|----------|------------------------------------|--------------------|--------|--------------|
| Código Predial | 25-754 | 00-00-00-00-0010-0272-0-00-00-0000 | | | |
| Matrícula inmobiliaria actual | 051-1546 | Matrícula inmobiliaria anterior | 50S-109040 | | |
| Dirección actual | Lote | | Dirección anterior | . | |
| Suelo | Rural | Corregimiento | Dos | Vereda | El Charquito |

| DATOS DEL PREDIO O MEJORA | | | | | |
|-------------------------------|-------------|------------------------------------|--------------------|---|--|
| Código Predial | 25-754 | 00-00-00-00-0009-0011-0-00-00-0000 | | | |
| Matrícula inmobiliaria actual | 051-5685 | Matrícula inmobiliaria anterior | 50S-399951 | | |
| Dirección actual | Pensamiento | | Dirección anterior | . | |



Al contestar cite Radicado 20224200287601 Id: 209225
Folios: 4 Fecha: 2022-05-16 08:51:58
Anexos: 0
Remitente: DIRECCION DE ESPACIO FISICO Y URBANISMO
Destinatario: CONSORCIO VIAL RUTA 40

| | | | | | |
|-------|-------|---------------|-----|--------|-----------------|
| Suelo | Rural | Corregimiento | Dos | Vereda | Alto de La Cruz |
|-------|-------|---------------|-----|--------|-----------------|

| DATOS DEL PREDIO O MEJORA | | | | | |
|-------------------------------|------------|------------------------------------|--------------------|--------|-----------------|
| Código Predial | 25-754 | 00-00-00-00-0009-0015-0-00-00-0000 | | | |
| Matrícula inmobiliaria actual | 051-21206 | Matrícula inmobiliaria anterior | 50S-868251 | | |
| Dirección actual | El Rodeo 5 | | Dirección anterior | | |
| Suelo | Rural | Corregimiento | Dos | Vereda | Alto de La Cruz |

| DATOS DEL PREDIO O MEJORA | | | | | |
|-------------------------------|---------------|------------------------------------|--------------------|--------|-----------------|
| Código Predial | 25-754 | 00-00-00-00-0009-0020-0-00-00-0000 | | | |
| Matrícula inmobiliaria actual | 051-5498 | Matrícula inmobiliaria anterior | 50S-382263 | | |
| Dirección actual | Poma Chiquita | | Dirección anterior | | |
| Suelo | Rural | Corregimiento | Dos | Vereda | Alto de La Cruz |

| ÁREA DE ACTIVIDAD | |
|--|---|
| Áreas Morfológica Homogénea: | DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO <i>Artículo 430. Zona de Distrito de Manejo Integrado (Z.D.M.I.): son las destinadas al uso agrícola, ganadero y de preservación, en suelos clasificados (V.VI.VII), usos según vocación del suelo.</i> <i>Artículo 457. Las áreas de conservación, protección y mejoramiento en el componente rural se definen para el municipio de Soacha de la manera siguiente y se señalan el en Mapa de Zonas de Reserva, Conservación y Protección: La zona de ronda de las quebradas que surten el municipio de Soacha de 30 metros, las áreas definidas de alta fragilidad ambiental, las zonas de vocación forestal protector y distrito de manejo integrado.</i> |
| | Afectación Sin Afectaciones viales o ambientales estipuladas por el POT |
| Usos (Para el predio objeto de la solicitud). | <i>Artículo 430 Zonas de Distrito Manejo Integrado (Z.D.M.I.): (...)</i> |



Al contestar cite Radicado 20224200287601 Id: 209225
Folios: 4 Fecha: 2022-05-16 08:51:58
Anexos: 0
Remitente: DIRECCION DE ESPACIO FISICO Y URBANISMO
Destinatario: CONSORCIO VIAL RUTA 40

430.1 Usos principales; Labores agrícolas, pecuarias, horticultura, floricultura, pastos, pastoreo, animales de labor, aves de corral, explotaciones forestales, y de preservación de ecosistemas estratégicos.

430.2 Usos Complementarios; Artesanías, construcciones para la agroindustria, para venta de productos agrícolas, exposiciones, capacitación, vivienda para propietarios y arrendatarios, campos deportivos y sus construcciones. Todos en concordancia con las normas sobre preservación ambiental vigentes.

430.3 Área mínima por parcela: será la que certifique la UMATA una vez se concluya el estudio que se adelanta actualmente sobre definición del tamaño de la Unidad Agrícola Familiar UAF para el Municipio, en cumplimiento de lo dispuesto en la ley 505 de 1999.

430.4 Área máxima de ocupación y construcción en parcelas dedicadas a la producción: Igual a la exigida para las zonas de agricultura sostenible (Z.A.S.).

430.5 Aislamientos: Para las construcciones permitidas sobre vía V-0: 75 metros; sobre vía V-1: 45 metros; sobre vía V-2: 37.5 metros; sobre vías V-3: 30 metros y sobre carretables 15 metros, todos a partir del eje de la vía.

430.6 Arborización: Los linderos de las parcelas, deberán ser arborizados con especies nativas características del lugar, de tal manera que conformen una banda continua y densa vegetación. Las construcciones para animales de labranza y de corral, deberán estar a una distancia mínima de 15 metros de cualquier lindero; y las construcciones para vivienda, deberán estar a una distancia mínima de 10 metros de cualquier lindero.

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

Nota 2: La información final de titularidad de un inmueble la otorga la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos a través del Certificado de Libertad y Tradición.



Al contestar cite Radicado 20224200287601 Id: 209225
Folios: 4 Fecha: 2022-05-16 08:51:58
Anexos: 0
Remitente: DIRECCION DE ESPACIO FISICO Y URBANISMO
Destinatario: CONSORCIO VIAL RUTA 40

Nota 3: El concepto de uso del suelo y normativa sólo corresponde a información, y **NO** constituye un permiso de funcionamiento de ninguna actividad comercial, **NO** lo otorga la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial, esta información corresponde a consulta del **Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 046 de 2000 vigente y planos soporte.**

Nota 4: Esta certificación **NO** es viabilidad ni autorización para construcción, **NI** una licencia urbanística, en ninguna de sus modalidades de acuerdo al Decreto 1077 de 2015, para realizar alguna intervención o modificación en el predio se deberá solicitar la licencia de construcción que dé a lugar en alguna de las Curadurías Urbanas presentes en el Municipio. En este sentido define en su artículo 2.2.6.1.1.1“(...)en las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. (...)”.

Sin otro particular.


Christian Giovanni Alonso Sarmiento
Director Ordenamiento Territorial
Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial

Proyectó: Juan Sebastián Martínez Acosta – Profesional I – Cto. 1320 – 2022.
DOT - Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial



CERTIFICACIÓN CATASTRAL MUNICIPIO DE SOACHA

Radicación N°: 25-754-00004554-2023
Fecha y hora de expedición: 14-ABR-2023 08:34

LA PRESENTE INFORMACIÓN ES LA CONTENIDA EN LA BASE DE DATOS A LA FECHA Y HORA EN QUE SE GENERA

| Identificadores Prediales | |
|----------------------------------|--------------------------------|
| Municipio – Departamento: | SOACHA - CUNDINAMARCA |
| Nupre: | |
| Número Predial Nacional: | 257540000000000100272000000000 |
| Folio de Matricula Inmobiliaria: | 051-1546 |
| Dirección Principal | |
| Otras Direcciones | |
| Dirección Anterior | El Charquito |

| Información Física | | Información Económica |
|----------------------------|---------------------|------------------------|
| Vigencia: | 2023 | Avalúo Catastral (\$): |
| Área de Terreno (m2): | 2,795 | |
| Área de Construcción (m2): | 43 | \$58,362,000 |
| Destino Económico: | 2569 - Agropecuario | |

| Información Jurídica | | |
|----------------------|---------------|------------------------------------|
| Tipo Documento | No. Documento | Nombres y apellidos o Razón Social |
| CÉDULA DE CIUDADANÍA | 148685 | CARLOS JULIO ARDILA VARGAS |
| SECUENCIAL | 0 | SUC VASQUEZ ANGELINA |
| SECUENCIAL | 0 | MIGUEL BOHORQUEZ RIANO |
| SECUENCIAL | 0 | LUIS HERNANDO ARDILA |
| SECUENCIAL | 0 | DAVID ARDILA |
| CÉDULA DE CIUDADANÍA | 6375725 | ALEJANDRO AMAYA |

Nota: Este certificado tiene validez de acuerdo con la Ley 527 de 1999 (agosto 18). Directiva Presidencial N° 02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antitrámites) artículo 6, parágrafo 3.

La inscripción en Catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios que tenga una titulación o una posesión, Resolución del IGAC 1149 de 2021. Artículo 69. Derecho constitucional de hábeas data o a la autodeterminación informática. en caso de presentar alguna duda relacionada con la información aquí contenida y/o verificar la autenticidad del presente certificado puede dirigir sus inquietudes al correo electrónico gestorcatastral@alcaldiasoacha.gov.co.

El presente certificado se expide a solicitud del interesado.

DIRECCION CATASTRAL

Jonathan Fabian Rocha Duque
Director de Gestión Catastral -

