



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 20251610007581

Bogotá D.C., 17 FEB 2025

Señores:

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR**

**CARLOS JULIO ARDILA VARGAS (C.C. 148.685)**

**ANA LUCIA ARDILA GIL (C.C.41.771.883) – FALSA TRADENTE**

Predio denominado EL RODEO 5 (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)

Predio denominado EL RODEO No. 5 (Según Escritura Pública)

Vereda El Charquito (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria) Alto de la Cruz (Según Uso del Suelo)

Municipio de Soacha (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)

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. 20251610004991 del 04 de febrero de 2025. Predio TCBG-7-239.

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 04 de febrero de 2025 expidió la Oferta Formal de Compra No. 20251610004991 por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un Predio denominado EL RODEO 5 (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Predio denominado EL RODEO No. 5 (Según Escritura Pública), Vereda El Charquito (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria) Alto de la Cruz (Según Uso del Suelo), Municipio de Soacha (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25754000000000090015000000000**, Matrícula Inmobiliaria No. 051-21206 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, ubicados en las siguientes abscisas: Abscisa Inicial K010+656,49 D-



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20251610007581**

Abscisa Final: K010+900,37 D; cuyos titulares del derecho real de dominio son los señores **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR CARLOS JULIO ARDILA VARGAS (C.C. 148.685) y ANA LUCIA ARDILA GIL (C.C.41.771.883) – FALSA TRADENTE**

Que se envió la citación con radicado No. 20251610005001 de fecha 04 de febrero de 2025, por medio de la empresa Inter Rapidísimo S.A., el día 04 de febrero de 2025 con guías Nos. 700149388643 y 700149388290, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, la cual certifié:  
tu envío fue devuelto.

Así mismo, la citación enunciada fue publicada, en las páginas Web de la Concesión Vía 40 Express y de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI, con fecha de fijación 06 de febrero de 2025 y desfijado el 12 de febrero de 2025, con el fin de notificar a los señores **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR CARLOS JULIO ARDILA VARGAS (C.C. 148.685) – PROPIETARIO y ANA LUCIA ARDILA GIL (C.C.41.771.883) – FALSA TRADENTE**

En dicho oficio 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 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 realizar la notificación por aviso, que se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino conforme al artículo 69 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Ley 1437 de 2011 en concordancia con el artículo 13 de la ley 9 de 1989.

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.viasumapaz.com



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 20251610004991

Bogotá D.C., 04 FEB 2025

Señores:

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR**

**CARLOS JULIO ARDILA VARGAS (C.C. 148.685)**

**ANA LUCIA ARDILA GIL (C.C.41.771.883) – FALSA TRADENTE**

Predio denominado EL RODEO 5 (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)

Predio denominado EL RODEO No. 5 (Según Escritura Pública)

Vereda El Charquito (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria) Alto de la Cruz (Según Uso del Suelo)

Municipio de Soacha (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)

Departamento de Cundinamarca

**REFERENCIA:** Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 4 del 18 de octubre de 2016. Proyecto Vial denominado Ampliación Tercer Carril de la Doble Calzada Bogotá – Girardot.

**ASUNTO:** Por el cual se presenta **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno con sus construcciones anexas, cultivos y especies, ubicados en las siguientes abscisas: Inicial K010+656,49 D– Abscisa Final: K010+900,37 D; localizado en la margen Derecho del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT**, unidad Funcional 7, a segregarse del Predio denominado EL RODEO 5 (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Predio denominado EL RODEO No. 5 (Según Escritura Pública), Vereda El Charquito (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria) Alto de la Cruz (Según Uso del Suelo), Municipio de Soacha (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **2575400000000090015000000000**, Matrícula Inmobiliaria No. 051-21206 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha y Ficha Predial No. **TCBG-7-239**.

Respetados señores:

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

De acuerdo con el mencionado Contrato de Concesión y con fundamento en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-** ha delegado a **VÍA 40 EXPRESS**



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20251610004991**

**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-7-239, de la cual se anexa copia; área de terreno del Predio denominado EL RODEO 5 (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Predio denominado EL RODEO No. 5 (Según Escritura Pública), Vereda El Charquito (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria) Alto de la Cruz (Según Uso del Suelo), Municipio de Soacha (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **2575400000000090015000000000**, Matrícula Inmobiliaria No. 051-21206 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **TRES MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO COMA CINCUENTA Y UN METROS CUADRADOS (3.894,51 M<sup>2</sup>)**.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la Corporación **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C** de fecha **24 de MAYO de 2024** por la suma de: **NOVENTA Y OCHO MILLONES CIENTO TREINTA MIL CIENTO NOVENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$98.130.198,00)** correspondiente al avalúo del área de terreno, y construcciones anexas, cultivos y especies, así:

#### 14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	Ha	0,316808	\$ 238.282.000	\$ 75.489.644
TERRENO U.F.2	Ha	0,072643	\$ 221.596.332	\$ 16.097.422
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 91.587.066</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	m2	82,51	\$ 36.800	\$ 3.036.368
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 3.036.368</b>
<b>CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				
Pastos naturales	m2	2502,57	\$ 270	\$ 675.694
Vegetación nativa	m2	875,36	\$ 2.800	\$ 2.451.008
Eucalipto (D= 0,10 m - 0,20 m)	un	5	\$ 5.019	\$ 25.095
Sauco (D= 0,10 m - 0,20 m)	un	1	\$ 5.019	\$ 5.019
Acacia (D= 0,20 m - 0,40 m)	un	4	\$ 87.487	\$ 349.948
<b>TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				<b>\$ 3.506.764</b>
<b>TOTAL AVALÚO</b>				<b>\$ 98.130.198</b>

**TOTAL AVALÚO: NOVENTA Y OCHO MILLONES CIENTO TREINTA MIL CIENTO NOVENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 98.130.198,00)**



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20251610004991**

Nos permitimos informarles que el Avalúo Comercial Corporativo mediante el cual se obtiene el valor de adquisición, se elaboró con fundamento en lo consagrado en el Decreto 422 de 2000, y en desarrollo de los métodos valuatorios previstos por la Resolución 620 de 2008, el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998, los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 del 26 de diciembre de 2014. El mismo, tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación del mismo, según lo dispuesto en el parágrafo 2° del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, a partir de la notificación de la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual los propietarios tendrán 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 3102550802 o a los correos electrónicos [correspondencia@consorcioruta40.com](mailto:correspondencia@consorcioruta40.com) o [eramos@consorcioruta40.com](mailto:eramos@consorcioruta40.com)

Por otra parte, el Artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el Artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, que fue modificado por el Artículo 10° de la Ley 1882 de 2018, indica que será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que los propietarios o poseedores 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 4° 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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20251610004991**

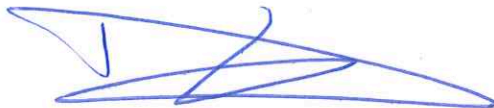
civiles propias del proceso constructivo del proyecto, conforme a lo establecido por el artículo 27 de la ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018.

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-7-239, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la Corporación **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C** de fecha **24 de MAYO de 2024**, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Atentamente.



**DIEGO ARROYO BAPTISTE**  
Representante Legal Suplente  
**VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**

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

Anexo: Copia de la Ficha Predial, Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Certificación de Uso de Suelo expedida por la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial del municipio de Soacha.  
Elaboró: **CR40**.  
**[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-7-239

SECTOR O TRAMO: GRANADA-EL MUÑA

ABSC. INICIAL: K010+656,49  
ABSC. FINAL: K010+900,37

MARGEN: Derecha  
LONGITUD EFECTIVA: 243,88

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO:  
CARLOS JULIO ARDILA VARGAS

CEDULA: 240.685  
DIRECCION / EMAIL: Cel: 3203327568  
DIRECCION DEL PREDIO: RODEO 5

MATRICULA INMOBILIARIA: 051-21206  
CEDULA CATASTRAL: 2575400000000090015000000000

VEREDA/BARRIO: ALTO DE LA CRUZ  
MUNICIPIO: SOACHA  
DPTO: CUNDINAMARCA

CLASIFICACION DEL SUELO: RURAL  
ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO: MIXTA

LINDEROS: NORTE, SUR, ORIENTE, OCCIDENTE  
Lindero: Mixta

LONGITUD	COLINDANTES
18,57	BENJAMIN AVELINO GUAQUETA (Mj 23 - 1)
16,66	GRUPO ENERGIA DE BOGOTA S A ESP (Mj 16 - 17)
246,21	VIA BOGOTÁ - GIRARDOT (Mj 1 - 16)
248,18	CARLOS JULIO ARDILA VARGAS (Mj 17 - 23)

Predio requerido para: CONSTRUCCIÓN TOPOGRAFIA

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Pastos naturales	2502,57		m2
Vegetación nativa	875,36		m2
Eucalipto (D= 0,10 m - 0,20 m)	5		Un
Sauco (D= 0,10 m - 0,20 m)	1		Un
Acacia (D= 0,20 m - 0,40 m)	4		Un

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
1	N/A		
TOTAL AREA CONSTRUIDA		0	m2

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
1	M1: Acceso en tierra pisada de forma irregular.	82,51	m2
2			m2

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?  
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?  
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?  
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?  
De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?

FECHA DE ELABORACIÓN: 01/03/2024  
Elaboró: JUAN CARLOS BUITRAGO R.  
M.P. 25222-52513 C.N.D.

AREA TOTAL TERRENO	50500,00	m <sup>2</sup>
AREA REQUERIDA	3894,51	m <sup>2</sup>
AREA REMANENTE	0,00	m <sup>2</sup>
AREA SOBRANTE	46605,49	m <sup>2</sup>
AREA TOTAL REQUERIDA	3894,51	m <sup>2</sup>

**OBSERVACIONES:**

- El área total del predio se toma de la Escritura Pública No.618 del 19 de marzo de 2002 Notaría cincuenta y siete del círculo de Bogotá.
- El nombre del predio se toma del certificado catastral expedido por la dirección de gestión catastral de Soacha.
- La cobertura del área requerida es: sin cobertura 516,58 m<sup>2</sup> , con vegetación nativa 875,36 m<sup>2</sup> y en pastos naturales 2502,57 m<sup>2</sup>.
- El folio de matricula inmobiliaria 051-21206 corresponde al migrado desde el FMI 0505-868251 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona sur a la ORIP de Soacha.
- La vereda es tomada del certificado de uso del suelo expedido por la secretaria de planeación y ordenamiento territorial.
- La actividad económica del predio es mixta, agropecuaria y residencial.
- Se actualiza el lindero sur del predio, teniendo en cuenta el ajuste en la prediación del inmueble colindante (TCBG-7-245), de propiedad del GRUPO ENERGIA DE BOGOTA S A ESP.
- La topografía del área requerida se distribuye así: en 653,72 m<sup>2</sup> en topografía plana, en 2.514,36 en topografía ondulada y 726,43 m<sup>2</sup> en fuertemente quebrada.
- De acuerdo con el registro Civil de defunción No.5557747, el titular inscrito (CARLOS JULIO ARDILA VARGAS) se encuentra fallecido .
- En la Ficha (cuadro de Dirección/Email) se consigna el número de celular de la señora ANA LUCIA ARDILA GIL, hija del señor Carlos Julio Ardila, como persona encargada de suministrar la información.
- A la fecha de realización del presente insumo no se evidenciaron las construcciones (Principal y Anexas) relacionadas en el insumo anterior; a excepción del acceso en tierra pisada de forma irregular.
- Dentro del área requerida no se evidencia acometidas de servicios públicos.
- Al observar la base cartográfica del Gestor Catastral del Municipio de Soacha se aprecia un predio identificado con la cédula catastral 2575400000000090016000000000, traslapándose parcialmente con el predio objeto de esta Ficha Predial y el predio colindante al Sur. Por lo anterior, se recomienda realizar los correspondientes ajustes ante la entidad competente, lo anterior teniendo en cuenta que el requerimiento para el proyecto Ampliación Tercer Carril Doble Calzada Bogotá - Girardot es parcial.

Revisó y Aprobó:  
LUISA ACEVEDO CAMARGO  
M.P. 05202-256167 ANT  
**INTERVENTORIA**  
**SEG INCOPLAN**  
15 AGO 2024



PROYECTO


AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

FICHA PREDIAL

TCBG-7-239

ANEXO FICHA PREDIAL: INFORME DE CONFRONTACIÓN DE ÁREAS

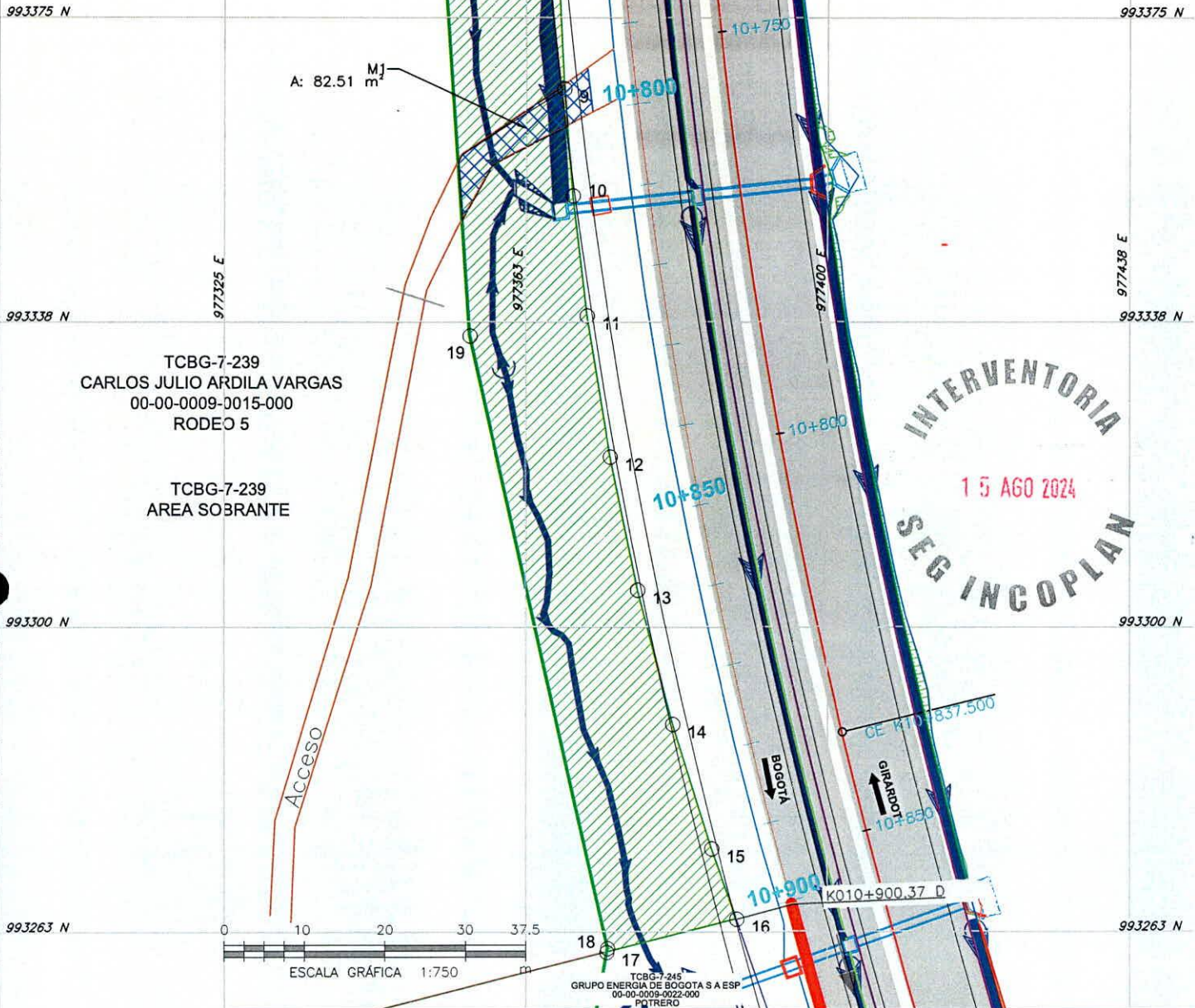
REPORTE DIFERENCIA DE ÁREAS Y LINDEROS


ÁREA REPORTADA EN EL CERTIFICADO CATASTRAL	ÁREA REGISTRADA EN EL TÍTULO DEL PREDIO	CONCEPTO TÉCNICO
48.481 m <sup>2</sup>	50500,00 m <sup>2</sup>	<p>Según la tradición a 20 años y de conformidad con la Escritura Pública No.618 del 19 de marzo de 2002 Notaría cincuenta y siete del círculo de Bogotá, el área del predio es de 50,500,00 m<sup>2</sup>, establecidos en Certificación IGAC No.000262 de marzo 14 de 2002.</p> <p>El folio de matrícula inmobiliaria 051-21206 de 10 enero de 2024, reporta un área de 5-0500 Has.</p> <p>De acuerdo a lo consignado en el certificado catastral del predio, con fecha 14 de noviembre de 2023 el área del predio es de 48.481 m<sup>2</sup>.</p> <p>La diferencia de áreas entre el certificado catastral y Escritura Pública No. 618 del 19 de marzo de 2002 Notaría cincuenta y siete del círculo de Bogotá, es de 2019 m<sup>2</sup>.</p> <p>De acuerdo con la información expuesta y teniendo en cuenta que el requerimiento para el proyecto AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT es parcial, se recomienda al propietario o a quien haga sus veces , realizar los correspondientes ajustes ante la entidad competente.</p> <p>Es de anotar que al observar la base cartográfica del Gestor Catastral del Municipio de Soacha se aprecia un predio identificado con la cédula catastral 25754000000000090016000000000, traslapándose parcialmente con el predio objeto de esta Ficha Predial y el predio colindante al Sur.</p>
ELABORÓ		
 JUAN CARLOS BUITRAGO R. M.P. 25222-52513 C.N.D.		
FECHA DE ELABORACIÓN:	1/03/2024	



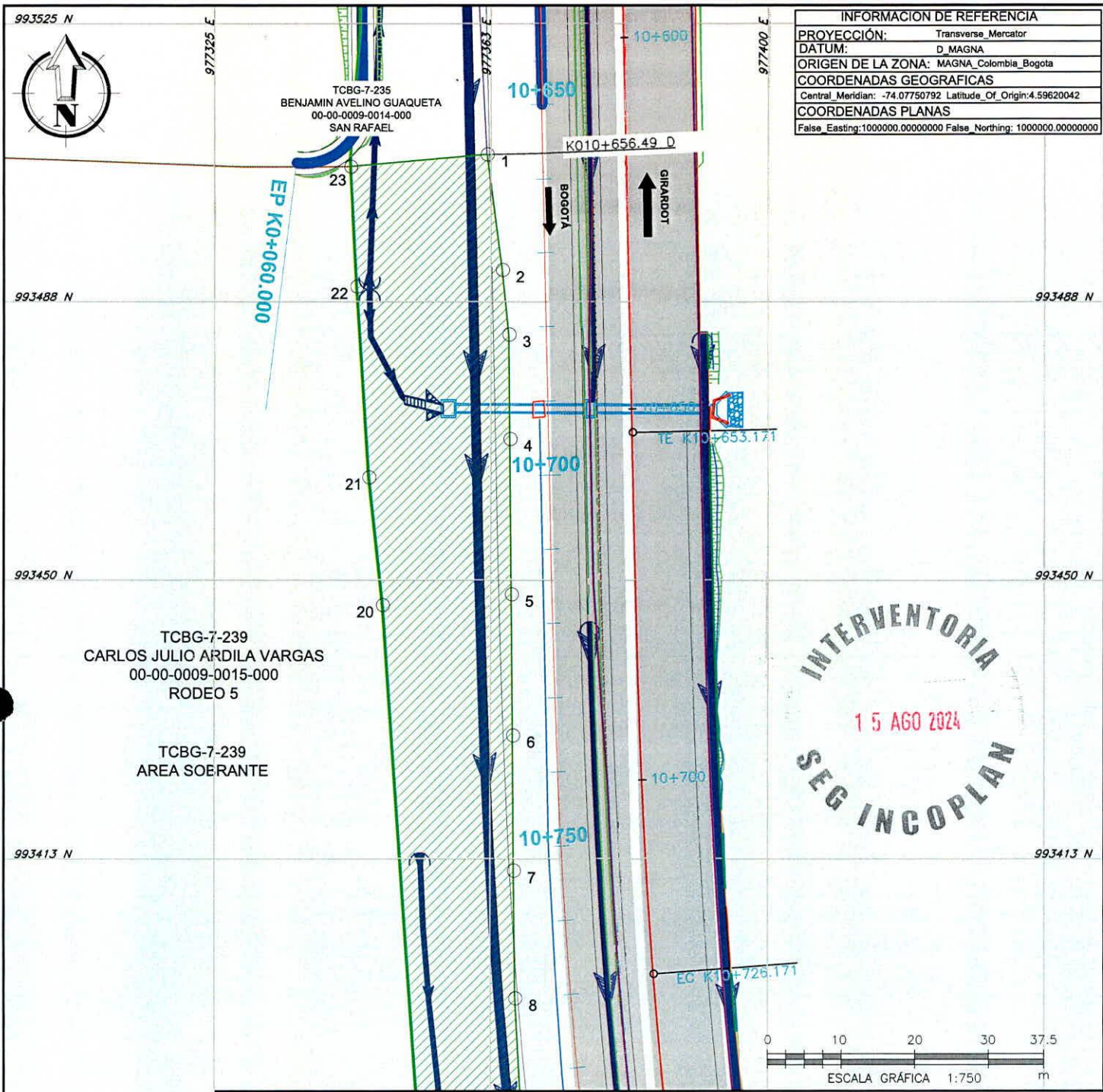





INFORMACION DE REFERENCIA	
PROYECCIÓN:	Transverse_Mercator
DATUM:	D. MAGNA
ORIGEN DE LA ZONA:	MAGNA_Colombia_Bogota
COORDENADAS GEOGRAFICAS	
Central_Meridian:	-74.07750792
Latitude_Of_Origin:	4.59620042
COORDENADAS PLANAS	
False_Easting:	1000000.00000000
False_Northing:	1000000.00000000



 Agencia Nacional de Infraestructura		<b>PLANO PREDIAL</b> <b>GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE</b>																																							
CÓDIGO	GCSP-F-307	VERSIÓN	001	FECHA	09/08/2022																																				
<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>		REVISÓ: OSCAR FABIAN BAUTISTA ORTIZ ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 2022-2028 CHD	<b>CONVENCIONES</b>																																						
APROBÓ: ING. CAMILO ANDRÉS CASTILLO DÍAZ ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 2022-18118 CHD		<table border="0"> <tr> <td>BORDE VIA PROYECTADA</td> <td>---</td> <td>AREA REQUERIDA</td> <td></td> </tr> <tr> <td>EJE VIA PROYECTADA</td> <td>---</td> <td>AREA CONSTRUIDA</td> <td></td> </tr> <tr> <td>LINEA DE COMPRA</td> <td>---</td> <td>AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS</td> <td></td> </tr> <tr> <td>CHAFLAN DE LLENO</td> <td>---</td> <td>AREA REMANENTE</td> <td></td> </tr> <tr> <td>CHAFLAN DE CORTE</td> <td>---</td> <td>LINDERO</td> <td></td> </tr> <tr> <td>E.E DE CICLO RUTA PROYECTADA</td> <td>---</td> <td>POSTE</td> <td></td> </tr> <tr> <td>BORDE CICLO RUTA PROYECTADA</td> <td>---</td> <td>CERCAS</td> <td></td> </tr> <tr> <td>CAMINO O SENDERO</td> <td>---</td> <td>FUENTES HIDRICAS</td> <td></td> </tr> <tr> <td>VIA EXISTENTE</td> <td>---</td> <td>LINEA ALTA TENSION</td> <td></td> </tr> </table>				BORDE VIA PROYECTADA	---	AREA REQUERIDA		EJE VIA PROYECTADA	---	AREA CONSTRUIDA		LINEA DE COMPRA	---	AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS		CHAFLAN DE LLENO	---	AREA REMANENTE		CHAFLAN DE CORTE	---	LINDERO		E.E DE CICLO RUTA PROYECTADA	---	POSTE		BORDE CICLO RUTA PROYECTADA	---	CERCAS		CAMINO O SENDERO	---	FUENTES HIDRICAS		VIA EXISTENTE	---	LINEA ALTA TENSION	
BORDE VIA PROYECTADA	---	AREA REQUERIDA																																							
EJE VIA PROYECTADA	---	AREA CONSTRUIDA																																							
LINEA DE COMPRA	---	AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS																																							
CHAFLAN DE LLENO	---	AREA REMANENTE																																							
CHAFLAN DE CORTE	---	LINDERO																																							
E.E DE CICLO RUTA PROYECTADA	---	POSTE																																							
BORDE CICLO RUTA PROYECTADA	---	CERCAS																																							
CAMINO O SENDERO	---	FUENTES HIDRICAS																																							
VIA EXISTENTE	---	LINEA ALTA TENSION																																							
ELABORO: JUAN CARLOS BUITRAGO ROA ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 2022-02113 CHD		PROPIETARIO: CARLOS JULIO ARDILA VARGAS																																							
DIBUJO: JUAN CARLOS BUITRAGO ROA ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 2022-02113 CHD		CUADRO DE AREAS (M2)																																							
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:	FECHA ELAB.: 01/03/2024																																				
3894,51 M2	50.500,00 M2	00,00 M2	46.605,49 M2	0,00 M2	ESCALA: 1:750																																				
CONVENCIONES ESPECIFICAS ZONA DE PROTECCION SERVIDUMBRE		UNIDAD FUNCIONAL: 7 PLANO: 2 de 3		NUMERO PREDIAL NACIONAL: 2575400000000009001500000000 FICHA PREDIAL: TCBG-7-239																																					

INFORMACION DE REFERENCIA	
PROYECCIÓN:	Transverse_Mercator
DATUM:	D MAGNA
ORIGEN DE LA ZONA:	MAGNA_Colombia_Bogota
COORDENADAS GEOGRAFICAS	
Central_Meridian:	-74.07750792
Latitude_Of_Origin:	4.59620042
COORDENADAS PLANAS	
False_Easting:	1000000.00000000
False_Northing:	1000000.00000000



 Agencia Nacional de Infraestructura	<b>PLANO PREDIAL</b>					
	<b>GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE</b>					
CÓDIGO	GCSP-F-307	VERSIÓN	001	FECHA	09/08/2022	
<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÀ - GIRARDOT</b>		REVISÓ: OSCAR FABIAN BAUTISTA ORTIZ ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 2522-30252 CHC	<b>CONVENCIONES</b>			
APROBÓ: ING. CAMILO ANDRÉS CASTILLO DÍAZ ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 2522-10813 CHC		BORDE VIA PROYECTADA: [Red line] EJE VIA PROYECTADA: [Red line] LINEA DE COMPRA: [Green line] CHAFLAN DE LLENDO: [Green line] CHAFLAN DE CORTE: [Yellow line] EJE DE C.CLO RUTA PROYECTADA: [Blue line] BORDE CIVILO RUTA PROYECTADA: [Blue line] CAMINO O-SENDERO: [Orange line] VIA EXISTENTE: [Grey area]				
						
ELABORO: JUAN CARLOS BUITRAGO ROA ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 2522-38113 CHC		PROPIETARIO: CARLOS JULIO ARDILA VARGAS				
DIBUJO: JUAN CARLOS BUITRAGO ROA ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 2522-38113 CHC		CONVENCIONES ESPECIFICAS: ZONA DE PROTECCIÓN: [Blue hatched] SERVIDUMBRE: [Orange hatched]				
<b>CUADRO DE AREAS (M2)</b>					FECHA ELAB.: 01/03/2024	
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:	UNIDAD FUNCIONAL: 7	
3.894,51 M2	50.500,00 M2	00.00 M2	46.605,49 M2	0.00 M2	PLANO: 1 de 3	
ESCALA: 1:750					NUMERO PREDIAL NACIONAL: 2575400000000009001500000000 FICHA PREDIAL: TCBG-7-239	

14

CUADRO DE COORDENADAS			
ID	NORTE	ESTE	DST (m.)
1	993507.46	977362.00	15.77
2	993491.82	977364.06	8.77
3	993483.10	977364.95	14.04
4	993469.07	977365.12	20.99
5	993448.08	977365.33	18.93
6	993429.15	977365.53	18.24
7	993410.91	977365.67	17.21
8	993393.70	977365.85	27.52
9	993366.22	977367.28	13.19
10	993353.07	977368.33	14.94
11	993338.23	977370.10	17.52
12	993320.95	977372.98	16.75
13	993304.56	977376.42	17.03
14	993288.09	977380.77	16.07
15	993272.77	977385.61	9.25
16	993264.06	977388.72	16.66
17	993260.00	977372.57	0.51
18	993260.50	977372.66	77.18
19	993335.76	977355.55	111.14
20	993446.64	977347.89	17.33
21	993463.87	977346.02	25.74
22	993489.55	977344.36	16.29
23	993505.81	977343.50	18.57
1	993507.46	977362.00	
AREA REQUERIDA (m2):			3894.51

INTERVENTORIA  
15 AGO 2024  
SEG INCOPLAN

PLANO PREDIAL								
GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE								
CÓDIGO	GCSP-F-307	VERSIÓN	001	FECHA	09/08/2022			
<b>ANI</b> Agencia Nacional de Infraestructura		<b>AMPLIACION TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>		REVISO: CASI F. RAMÍREZ BAUTISTA ORTEGA ING. CIVIL (TRÁFICO Y SEGUIMIENTO) REV. 2022-08-08		<b>CONVENIONES</b>		
<b>SEG</b> INTERVENTORIA		<b>INCOPLAN</b> CONSORCIO SEG-INCOPLAN		<b>VIA SUMAPAZ</b> CONSTRUCIONES		BORDE VIA PROYECTADA EJE VIA PROYECTADA LINEA DE COMPAA CHAPLAN DE LLERNO CHAPLAN DE CORRE EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA BORDE CICLO RUTA PROYECTADA CAMINO O SENDERO VIA EXISTENTE		
ELABORO: JUAN CARLOS BUITRAGO ROA ING. CIVIL (TRÁFICO Y SEGUIMIENTO) M.P. 2022-08-08		PROPIETARIO: CARLOS JULIO ARDILA VARGAS		AREA REQUERIDA AREA CONSTRUCION REQUERIDA AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS AREA PERMANENTE LINDERO PUESTO CERCAS FUENTES MOVIDAS LINEA ALTA TENSION				
<b>CONVENIONES ESPECIFICAS</b> ZONA DE PROTECCIÓN SERVIDUMBRE		<b>CUADRO DE AREAS (M2)</b>			FECHA ELAB.: 01/03/2024 ESCALA: N/A		UNIDAD FUNCIONAL: 7 PLANO: 3 de 3	
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:	NUMERO PREDIAL NACIONAL: 25754000000000090015000000000		FICHA PREDIAL: TCBG-7-239	
3894.51 M2	50.500.00 M2	00.00 M2	46.605.49 M2	0.00 M2				

W



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



## AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-7-239

CLASE DE INMUEBLE: RURAL- LOTE DE TERRENO.

DIRECCIÓN: RODEO 5

VEREDA: ALTO DE LA CRUZ

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., 24 DE MAYO DE 2024



**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**

<b>1.</b>	<b>INFORMACIÓN GENERAL.....</b>	<b>4</b>
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
<b>2.</b>	<b>DOCUMENTOS CONSULTADOS.....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>INFORMACIÓN JURÍDICA .....</b>	<b>5</b>
3.1.	PROPIETARIOS .....	5
<b>3.2.</b>	<b>FALSO TRADENTE INSCRITO .....</b>	<b>5</b>
3.3.	TÍTULO DE ADQUISICIÓN .....	5
3.4.	MATRICULA INMOBILIARIA.....	6
3.5.	OBSERVACIONES JURÍDICAS .....	6
<b>4.</b>	<b>DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR.....</b>	<b>6</b>
4.1.	DELIMITACIÓN DEL SECTOR .....	6
4.2.	ACTIVIDAD PREDOMINANTE: .....	6
4.3.	TOPOGRAFÍA .....	7
4.4.	CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS .....	7
4.5.	CONDICIONES AGROLÓGICAS.....	7
4.6.	SERVICIOS PÚBLICOS .....	7
4.7.	SERVICIOS COMUNALES .....	7
4.8.	VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE .....	7
<b>5.</b>	<b>REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA .....</b>	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE.....</b>	<b>10</b>
6.1.	UBICACIÓN.....	10
6.2.	ÁREA DEL TERRENO .....	10
6.3.	LINDEROS .....	11
6.4.	VÍAS DE ACCESO AL PREDIO .....	11
6.5.	UNIDADES FISIAGRÁFICAS .....	11
6.6.	ÁREAS CONSTRUIDAS .....	11
6.7.	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:.....	11
6.8.	ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES.....	11



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO TCBG-7-239**

6.9.	CULTIVOS ESPECIES.....	12
<b>7.</b>	<b>MÉTODO DE AVALÚO .....</b>	<b>12</b>
<b>8.</b>	<b>INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA.....</b>	<b>12</b>
8.1.	RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS .....	12
8.2.	DEPURACIÓN DEL MERCADO .....	13
<b>9.</b>	<b>INVESTIGACIÓN DIRECTA.....</b>	<b>13</b>
9.1.	PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS.....	13
<b>10.</b>	<b>CÁLCULOS VALOR TERRENO .....</b>	<b>14</b>
10.1.	PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN) .....	14
10.2.	ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE.....	14
10.3.	SERVIDUMBRES .....	15
10.4.	ZONAS DE PROTECCIÓN .....	15
<b>11.</b>	<b>CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS ....</b>	<b>15</b>
11.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN .....	15
11.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI .....	15
<b>12.</b>	<b>CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.....</b>	<b>16</b>
12.1.	SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES .....	16
<b>13.</b>	<b>CONSIDERACIONES GENERALES.....</b>	<b>17</b>
<b>14.</b>	<b>RESULTADO DE AVALÚO.....</b>	<b>18</b>
<b>15.</b>	<b>DOCUMENTOS ANEXOS.....</b>	<b>19</b>



**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:** Alto de la cruz.
- 1.7. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Rodeo 5.
- 1.8. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K010+656,49 D y abscisa final K010+900,37 D.
- 1.9. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso mixto (Agropecuario y Residencial.)
- 1.10. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de planeación y ordenamiento territorial del municipio de Soacha-Cundinamarca el uso por norma del predio es ZONAS DE DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO.

4

**1.11. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

<b>Cedula. Catastral actual</b>	25-754- 00-00-00-00-0009-0015-0-00-00-0000
<b>Área de terreno</b>	4 Ha 8.481,00 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
<b>Área de construcción</b>	239,0 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
<b>Avalúo Catastral Año 2024</b>	\$ 190.059.000,0

Fuente: Certificado catastral 2024, expedido el 22 de marzo del 2024.

- 1.12. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 21 de marzo de 2024.
- 1.13. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 24 de mayo de 2024.

**2. DOCUMENTOS CONSULTADOS**

- Ficha Predial del PREDIO TCBG-7-239.
- Certificado Uso del Suelo del Predio TCBG-7-239 expedido por la Dirección de Espacio Físico y Urbanismo del municipio de Soacha – Cundinamarca el día 16 de mayo de 2022.
- Estudio de Títulos del Predio TCBG-7-239.



**PREDIO TCBG-7-239**

- Certificado Catastral expedido por la Alcaldía de Soacha el día 22 de marzo de 2024.
- Folio de Matricula Inmobiliaria 051-21206 expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos de Soacha.
- Títulos de Adquisición.

**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

**3.1. PROPIETARIOS:**

Persona Natural:	Nombre	Identificación	Capacidad para Contratar
	CARLOS JULIO ARDILA VARGAS	C.C. No. 148.685	Nula

**Observación:** El titular del derecho de dominio del predio objeto de estudio, el señor **CARLOS JULIO ARDILA VARGAS**, quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía No. C.C. No. 148.685, se encuentra fallecido como lo acredita el Registro Civil de Defunción con Indicativo Serial 5557747 emitido por la Registraduría Nacional del Estado Civil, por consiguiente, su capacidad legal para contratar es Nula.

**Observación:** Conforme a lo estipulado en la Escritura Pública No. 4506 del 17 de octubre de 1968, otorgada en la Notaría 7 de Bogotá D.C., es el titular de derecho real de dominio del bien inmueble, así mismo, es preciso indicar que los señores Raúl Eduardo Ardila Gil, Manuel Vicente Ardila Gil, Jesús Antonio Ardila Gil, Carlos Bernardo Ardila Gil, José Alejandro Ardila Gil, y Blanca Cecilia Ardila de Parra, herederos del mismo, efectuaron la venta de derechos de acciones en su sucesión, en favor de la señora **ANA LUCIA ARDILA GIL**, mediante la Escritura Pública No. 2009 del 25 de agosto de 2011, otorgada en la Notaría 56 de Bogotá D.C.

5

**3.2. FALSO TRADENTE INSCRITO**

Persona Natural:	Nombre	Identificación	Capacidad para Contratar
	ANA LUCIA ARDILA GIL	C.C. No. 41.771.833	Plena

**Observación:** En cuanto a la capacidad de la señora ANA LUCÍA ARDILA GIL, se advierte que será plena respecto a su capacidad para contratar como persona natural; sin embargo, respecto a la negociación del inmueble objeto de estudio, será incompleta, toda vez que ostenta un título no traslativo de dominio, debido a que es una falsa tradente inscrita.

**3.3. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Escritura Pública No. 4506 del 17 de octubre de 1968, otorgada en la Notaría 7 de Bogotá D.C., registrada en la anotación No. 002 del Folio de Matrícula Inmobiliaria.





- 3.4. **MATRICULA INMOBILIARIA:** 051-21206 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha.
- 3.5. **OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 051-21206 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, que obra en el expediente, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio **NO** recaen medidas cautelares, gravámenes, y/o limitaciones al dominio que afecten su enajenación.

**Fuente:** Estudio de Títulos N° TCBG-7-239

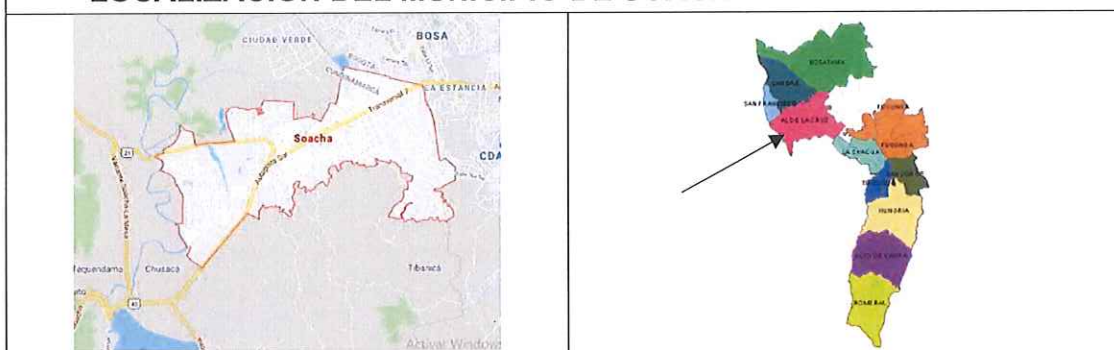
**NOTA:** El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

**4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

- 4.1. **DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** La vereda Alto de la Cruz se localiza al occidente del municipio de Soacha. Colinda al norte con las veredas San Francisco, Canoas y Bosatama del municipio de Soacha; al oriente con el perímetro urbano del municipio de Soacha; al sur con la vereda La Unión y la Zona Industrial del municipio de Sibate; al occidente con la vereda Sabaneta del municipio de Granada en el departamento de Cundinamarca.<sup>1</sup>

6

**LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE SOACHA – CUNDINAMARCA**



Fuente: Google Maps, Consulta: 24 de mayo de 2024, <https://www.google.com/maps/place/Soacha,+Cundinamarca>

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

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



**PREDIO TCBG-7-239**

- 4.3. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía Mixta (Plana, Ondulada y Fuertemente Quebrada).
- 4.4. **CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico frío húmedo. La altura promedio es de 2450 msnm, y la temperatura media anual es de 11 °C.<sup>2</sup>
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MLVf, la cual tiene las siguientes características<sup>3</sup>:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLÓGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN	Valor Potencial
MLVf	Frio húmedo	Depósitos discontinuos de ceniza volcánica sobre rocas sedimentarias	Humic Lithic Eutrudepts, Typic Placudands, Dystric Eutrudepts	Profundo y superficial, buen drenaje, fertilidad media y alta	No aplica	38

- 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.

<sup>2</sup> Alcaldía de Soacha

<sup>3</sup> Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Agrología. Estudio General de suelos del Departamento de Cundinamarca. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso, Bogotá D.C., 1994.



**5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

**NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Soacha – Cundinamarca, aprobado mediante Acuerdo 046 del 27 de diciembre de 2000 “POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SOACHA”, y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la secretaria de planeación y Ordenamiento Territorial del Municipio de Soacha, el predio se encuentra en uso de:

**DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO**

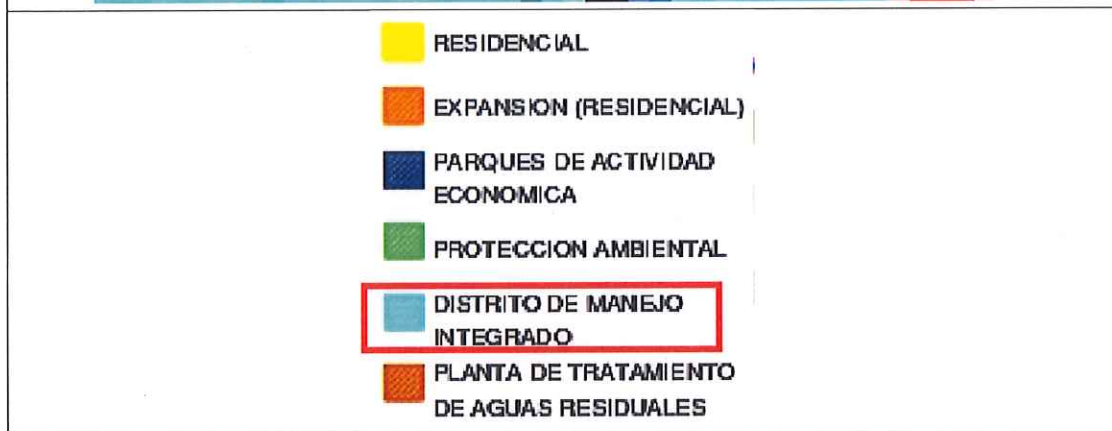
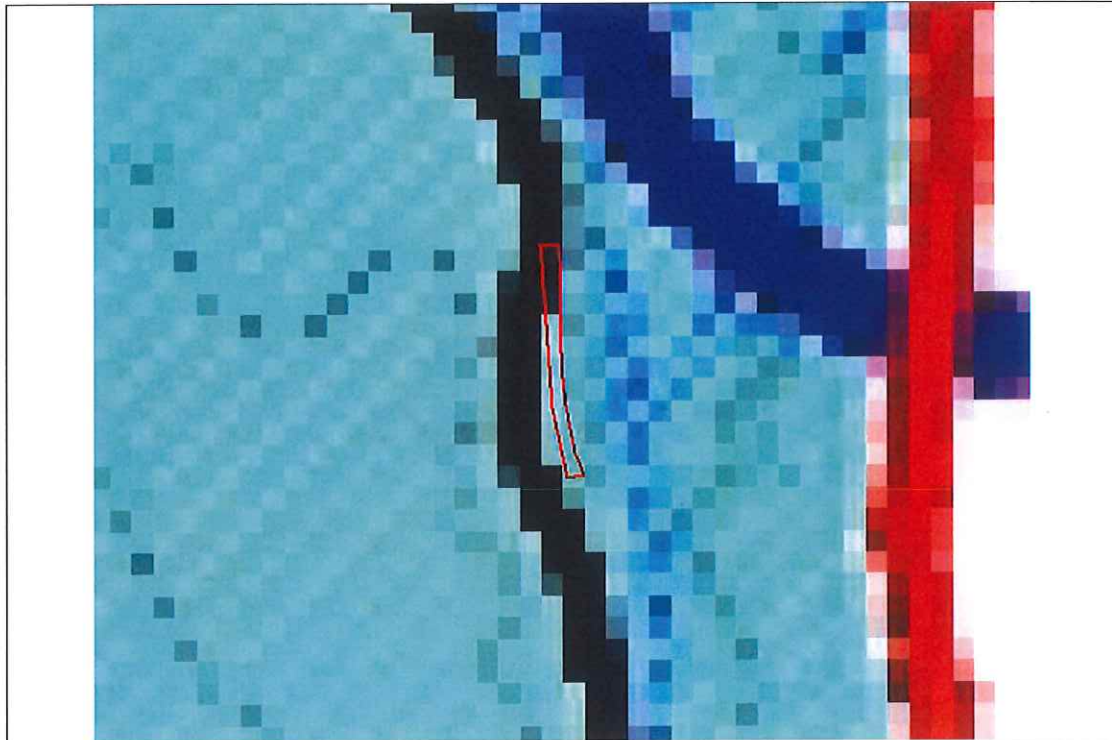
**Usos principales:** Labores agrícolas, pecuarias, horticultura, floricultura, pastos, pastoreo, animales de labor, aves de corral, explotaciones forestales, y de preservación de ecosistemas estratégicos.

**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.

**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.

**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.). (Será máximo de 1.000 metros cuadrados).  
Sobre el predio no recaen afectaciones viales o ambientales estipuladas por el POT. Ver anexo 15.2 – Certificación uso del suelo).

8



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



**6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE**

- 6.1. UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado a 8,33 Km aproximadamente del perímetro urbano del Municipio de Soacha – Cundinamarca con acceso por la vía Nacional Bogotá-Girardot.



Fuente: Google Earth, Consulta: 24 de mayo de 2024.

10

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	50.500 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA:	3.894,51 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE:	0,00 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE:	46.605,49 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	<b>3.894,51 m<sup>2</sup></b>

Fuente: Ficha predial TCBG-7-239



**PREDIO TCBG-7-239**

**6.3. LINDEROS:** Los linderos específicos del predio y del área de adquisición se relacionan a continuación:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	18,57 m	BENJAMIN AVELINO GUAQUETA (Mj 23 - 1)
ORIENTE	246,21 m	VÍA BOGOTÁ - GIRARDOT (Mj 1 - 16 )
SUR	16,66 m	GRUPO ENERGIA DE BOGOTA S A ESP (Mj 16 - 17 )
OCCIDENTE	248,18 m	CARLOS JULIO ARDILA VARGAS (Mj 17 - 23)

Fuente: Ficha predial TCBG-7-239.

**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. UNIDADES FISIAGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta las siguientes unidades fisiográficas:

**Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1):** Área: 3.168,08 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Frio Húmedo, con pendiente Mixta (plana y ondulada), su uso actual es Agropecuario, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a ZONAS DE DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO.

11

**Unidad Fisiográfica 2 (U.F.2):** Área: 726.43 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Frio Húmedo, con pendiente fuertemente quebrada, su uso actual es Agropecuario, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a ZONAS DE DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO.

**6.6. ÁREAS CONSTRUIDAS** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

**6.7. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

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



**PREDIO TCBG-7-239**

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Acceso en tierra pisada de forma irregular.	82,51	m <sup>2</sup>	N/A	N/A	N/A

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

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD
Pastos naturales	2.502,57	m <sup>2</sup>
Vegetación nativa	875,36	m <sup>2</sup>
Eucalipto (D= 0,10 m - 0,20 m)	5	un
Sauco (D= 0,10 m - 0,20 m)	1	un
Acacia (D= 0,20 m - 0,40 m)	4	un

Fuente: Ficha predial TCBG-7-239.

**7. MÉTODO DE AVALÚO**

12

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.

**8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA**

**8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:**

**Unidad Fisiográfica 1 y 2**

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



ESTUDIO DE MERCADO AGROPECUARIO GRANADA + 1HA								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (Ha)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)
1	3164711730	Jaime Castaño	Granada	Santa Lucia	Finca	\$ 1.250.000.000	4,48	224,00
2	324 2796208	Diego Rodríguez Hoyos	Granada	Guasimal	Finca	\$ 950.000.000	2,50	300,00
3	3115382406	Humberto Rodríguez	Granada	Guasimal	Finca	\$ 380.000.000	1,20	0,00

## 8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

### Unidad Fisiográfica 1 y 2

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

ESTUDIO DE MERCADO AGROPECUARIO GRANADA + 1HA												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	ÁREA (m2)	VALOR/m2	VALOR TOTAL
1	3164711730	Jaime Castaño	Granada	Santa Lucia	Finca	\$ 1.250.000.000	\$ 1.200.000.000	4,48	\$ 219.107.143	224,00	\$ 850.000	\$ 190.400.000
2	324 2796208	Diego Rodríguez Hoyos	Granada	Guasimal	Finca	\$ 950.000.000	\$ 855.000.000	2,50	\$ 246.240.000	300,00	\$ 798.000	\$ 239.400.000
3	3115382406	Humberto Rodríguez	Granada	Guasimal	Finca	\$ 380.000.000	\$ 334.400.000	1,20	\$ 249.500.000	0,00		\$ -
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 238.282.380,95						
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						16.686.048,57	LIMITE SUPERIOR	\$ 254.968.429,53				
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						7,00%	LIMITE INFERIOR	\$ 221.596.332,38				

**Nota:** Considerando que la unidad fisiográfica 1 y 2 corresponde ZONAS DE DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO, se realiza la diferenciación por topografía pero se adopta el mismo estudio de mercado dado su uso, para las unidades fisiográficas correspondientes.

## 9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

### 9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:

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



**10. CÁLCULOS VALOR TERRENO****10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)****Unidad Fisiográfica 1 y 2**

MERCADO AGROPECUARIO GRANADA +1HA			
ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR TERRENO/Ha
1	Santa Lucia	Finca	\$ 219.107.143
2	Guasimal	Finca	\$ 246.240.000
3	Guasimal	Finca	\$ 249.500.000
PROMEDIO			\$ 238.282.381
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			16.686.049
COEF DE VARIACIÓN			7,00%
LÍMITE SUPERIOR			\$ 254.968.430
LÍMITE INFERIOR			\$ 221.596.332

Para la unidad fisiográfica 1 de acuerdo en el estudio de mercado realizado, se adopta el valor promedio del mercado inmobiliario Este valor se considera representativo, ya que los puntos de investigación contienen características similares a las del área requerida objeto de avalúo.

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Hectárea	Ha	\$ 238.282.000

14

Para la unidad fisiográfica 2 y conforme al estudio de mercado realizado, se adopta el valor del límite inferior del mercado inmobiliario debido a que la topografía de los puntos investigados presentan mejores condiciones en comparación al del área requerida objeto de avalúo.

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.2	Hectárea	Ha	\$ 221.596.332

**10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:****Unidad Fisiográfica 1 y 2**

**Oferta 1:** Finca ubicada en Granada - Cundinamarca en la vereda Santa Lucia ubicada a 10 minutos de la vida principal, cuenta con un área de 4,5 Hectáreas semi inclinado, cuenta con una contruccion de 160 m2 y casa de mayordmo de 64 m2. la finca está en produccion lechera, la carretera de acceso se encuentra en placa huella, posee agua de acueducto y energia electrica..



**Oferta 2:** Finca ubicada en Granada Cundinamarca a tan solo CUARENTA minutos de Bogota, tiene potreros muy fertiles para uso agricola o de ganaderia. Cuenta con una hermosa casa de dos pisos con todos sus espacios muy amplios, calidos y comodios, hall de alcobas, bar, espacio de juegos con mesa de billar, balcon en cuarto principal, en la zona exterior hay kiosco para juegos y eventos, bbq, cancha de tejo y mini tejo, cuarto de sanalejo con dos baños exteriores adicional hay una casa prefabricada con un lavadero, parque infantil, cancha de futbol, huerta y sendero alrededor de la casa adoquinado y pavimentado.

**Oferta 3:** Finca ubicada en Granada- Cundinamarca en la vereda Santa Lucia, con un área de 12.000 m<sup>2</sup>, a 400 metros de la vía Panamericana, topografía plana, cuenta con cultivos de mora y no tiene construcciones.

**10.3. SERVIDUMBRES**

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

**10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN**

El predio objeto de avalúo no presenta Zona 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 209.

**11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI**

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

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	\$36.773,69	N/A	\$36.773,69	\$ 36.800



**12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES**

**12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES**

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

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Pastos naturales	2502,57	m <sup>2</sup>	\$ 270
Vegetación nativa	875,36	m <sup>2</sup>	\$ 2.800
Eucalipto (D= 0,10 m - 0,20 m)	5	un	\$ 5.019
Sauco (D= 0,10 m - 0,20 m)	1	un	\$ 5.019
Acacia (D= 0,20 m - 0,40 m)	4	un	\$ 87.487

**Fuente:** Estudio Realizado por Lonja Inmobiliaria de Bogotá, 2023.

**Nota:** Se adopta valor de "Acacia Japonesa" como nombre común de la especie "Acacia".



### **13. CONSIDERACIONES GENERALES.**

- El área requerida presenta una ubicación con frente sobre la vía nacional que conduce del municipio de Girardot a Bogotá, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El área requerida esta ubicada en un sector donde hay presencia agrícola, ganadera y actividad comercial sobre el corredor vial.
- El área requerida presenta una topografía definida como mixta (plana-ondulada-fuertemente quebrada).
- El predio objeto de avalúo no presenta zonas de protección en el área de terreno requerida.
- El predio objeto de avaluo no presenta servidumbres en el area 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.

17



**14. RESULTADO DE AVALÚO**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	Ha	0,316808	\$ 238.282.000	\$ 75.489.644
TERRENO U.F.2	Ha	0,072643	\$ 221.596.332	\$ 16.097.422
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 91.587.066</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	m2	82,51	\$ 36.800	\$ 3.036.368
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 3.036.368</b>
<b>CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				
Pastos naturales	m2	2502,57	\$ 270	\$ 675.694
Vegetación nativa	m2	875,36	\$ 2.800	\$ 2.451.008
Eucalipto (D= 0,10 m - 0,20 m)	un	5	\$ 5.019	\$ 25.095
Sauco (D= 0,10 m - 0,20 m)	un	1	\$ 5.019	\$ 5.019
Acacia (D= 0,20 m - 0,40 m)	un	4	\$ 87.487	\$ 349.948
<b>TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				<b>\$ 3.506.764</b>
<b>TOTAL AVALÚO</b>				<b>\$ 98.130.198</b>

18

**TOTAL AVALÚO: NOVENTA Y OCHO MILLONES CIENTO TREINTA MIL CIENTO NOVENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 98.130.198,00)**

Bogotá, D.C., 24 de mayo de 2024.  
Cordialmente,

**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**  
Representante Legal  
RAA AVAL-17035154

**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**  
Perito Avaluador  
RAA: AVAL- 1014242136

**JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO**  
Director del proyecto  
RAA AVAL-80095537





15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-7-239

**CULTIVOS Y/O ESPECIES**

**ACACIA**



**EUCALIPTO**



**PASTOS NATURALES**



**SAUCO**





**15.2. CERTIFICADO USO DE SUELO**

CORRESPONDENCIA RECIBIDA

Código Radicado:  **40** CONSORCIO VIAL

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  
 Remite: 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](mailto:correspondencia@consorcioruta40.com) [yrodriguez@consorcioruta40.com](mailto: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:

21

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  
Remite: 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

22

ÁREA DE ACTIVIDAD	
Áreas Morfológica Homogénea:	<b>DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO</b>
	<p><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></p> <p><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></p>
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 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

	<p><b>430.1 Usos principales;</b> Labores agrícolas, pecuarias, horticultura, floricultura, pastos, pastoreo, animales de labor, aves de corral, explotaciones forestales, y de preservación de ecosistemas estratégicos.</p> <p><b>430.2 Usos Complementarios;</b> Artesanías, construcciones para la agroindustria, para venta de productos agrícolas, exposiciones, capacitación, vivienda para propietarios y arrendatarios, campos deportivos y sus construcciones. Todos en concordancia con las normas sobre preservación ambiental vigentes.</p> <p><b>430.3 Área mínima por parcela:</b> será la que certifique la UMATA una vez 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.</p> <p><b>430.4 Área máxima de ocupación y construcción en parcelas dedicadas a la producción:</b> Igual a la exigida para las zonas de agricultura sostenible (Z.A.S.).</p> <p><b>430.5 Aislamientos:</b> Para las construcciones permitidas sobre vía V-0: 75 metros; sobre vía V-1: 45 metros; sobre vía V-2: 37.5 metros; sobre vías V-3: 30 metros y sobre carretables 15 metros, todos a partir del eje de la vía.</p> <p><b>430.6 Arborización:</b> Los linderos de las parcelas, deberán ser arborizados con especies nativas características del lugar, de tal manera que conformen una banda continua y densa vegetación. Las construcciones para animales de labranza y de corral, deberán estar a una distancia mínima de 15 metros de cualquier lindero; y las construcciones para vivienda, deberán estar a una distancia mínima de 10 metros de cualquier lindero.</p>
--	---

**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.



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO TCBG-7-239**



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. (...)".

24

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



**15.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS**

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA									
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU									
TCBG 7-239									
ANEXO	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem
M1	Acceso en tierra pisada de forma irregular.	Replanteo	m2	\$ 2.943,00	82,51	\$ 242.826,93	\$ 3.034.197,43	\$ 36.773,69	m2
		Descapote a máquina	m3	\$ 14.818,00	24,78	\$ 366.745,50			
		Relleno con Material de Excavacion	m3	\$ 121.866,00	16,50	\$ 2.012.769,00			
		Mano de obra	Hc	\$ 25.741,00	18,00	\$ 411.856,00			
		Total costo directo				\$ 3.034.197,43			
		Total Construcción		AREA		82,51			

Nota 1: El valor de Replanteo se toma de la construdata 207

Fuente: Construdata 209

**15.4. PRESUPUESTO CULTIVOS Y/O ESPECIES**

ESPECIE	DAP (0,10- 0,20 m)	DAP (0,21-0,40m)	DAP (0,40-0,60m)	DAP (> 0,61 m)
EUCALIPTOS	\$ 5.019	\$ 40.149	\$ 167.285	\$ 437.173
SAUCO	\$ 5.019	\$ 40.149	\$ 167.285	\$ 437.173
ACACIA JAPONESA	\$ 10.936	\$ 87.487	\$ 364.529	\$ 952.635

CULTIVO / ESPECIE	VALOR UNITARIO
PASTOS NATURALES	\$ 270
VEGETACION NATIVA	\$ 2.800

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



**15.5. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.**

**I. CONSIDERACIONES**

- De conformidad con el instructivo para avalúos ANI expedido en el año 2022, el valor de Notariado y Registro, será reconocido 100% por el solicitante, por lo cual no se estima un valor para este concepto.
- 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
1.1 Notariado y Registro	\$ 0	
1.2 Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0	
1.3 Desconexión de servicios públicos	\$ 0	
1.4 Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
1.5 Impuesto Predial	\$ 0	
1.6 Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
1.7 Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
<b>DAÑO EMERGENTE</b>	<b>\$ 0</b>	
2. LUCRO CESANTE		
2.1 Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0,00	
2.2 Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	
<b>LUCRO CESANTE</b>	<b>\$ 0</b>	
3. INDEMNIZACIÓN		
<b>TOTAL INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$ 0</b>	
<b>SON: CERO PESOS MONEDA CORRIENTE</b>		
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 24 de mayo de 2024, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante correo electrónico.		

Bogotá, D.C., 24 de mayo de 2024.

Cordialmente,

  
**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**  
 Representante Legal  
 RAA AVAL-17035154

  
**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**  
 Perito Avaluador  
 RAA: AVAL- 1014242133

  
**JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO**  
 Director del proyecto  
 RAA AVAL-80095537





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO TCBG-7-239**

## **ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS**

### **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C. COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS ACTA N° TCBG-7-239**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 24 de mayo de 2024, 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.

Actúo como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Total Avalúo
1	TCBG-7-239	\$ 98.130.198,00

27

#### **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 09:00 a.m. del día y fecha arriba mencionados.



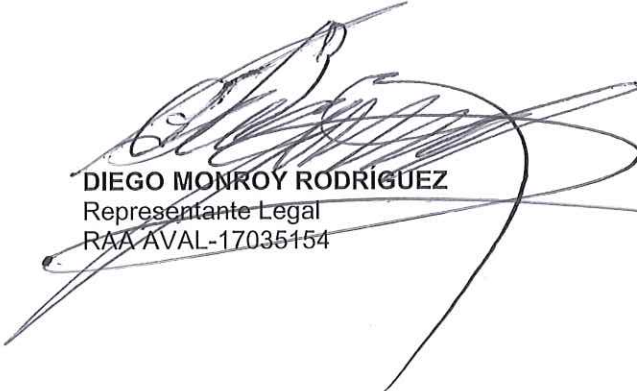
**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO TCBG-7-239**

**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

28