



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000027491

Bogotá D.C., 11 MAY 2022

Señor:

LEONEL BELTRAN VILLARRAGA (CC 2.970.606)

Predio denominado LOTE 1 "SAN PEDRO" (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Predio denominado lote uno (1) SAN PEDRO (Según Escritura Pública)

Vereda SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Vereda SABANETA (Según Escritura Pública)

Municipio de SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Municipio de GRANADA (Según Escritura Pública)

Departamento de Cundinamarca

REFERENCIA:

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

ASUNTO:

Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No. 202250000011581 del 23 de marzo de 2022. Predio TCBG-7-144.

Respetado señor:

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

En virtud de lo anterior, el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, el día 23 del mes de marzo del año 2022 expidió la Oferta Formal de Compra No. 202250000011581 por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un predio denominado LOTE 1 "SAN PEDRO", ubicado en el municipio de Granada departamento de Cundinamarca, localizado en las abscisas: Inicial K007+346,20 - Final: K007+358,38 identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 051-214159 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha y Cedula Catastral No. 25-312-00-00-00-00-0009-0055-0-00-00-0000, cuyo titular del derecho real de dominio son: **SANDRA MILENA HERNANDEZ GOMEZ** identificada con cedula de

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000027491

ciudadanía **No. 20.942.188** y **LEONEL BELTRAN VILLARAGA** identificado con la cedula de ciudadanía **No. 2.970.606**.

Que de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 de la ley 1437 de 2011, se procede a publicar el presente Aviso ante la imposibilidad de poder notificar a todos los interesados, teniendo en cuenta que se envió la citación a la dirección del predio para la notificación personal de los interesados y la empresa de correos 4-72 certificó que mediante la **GUIA CU001981123CO** fue **ENTREGADA** el día 05 de abril de 2022, donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal, así mismo la citación enunciada, fue publicada en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI, con fecha de fijado el día 28 de marzo de 2022 y desfijado el día 01 de abril de 2022, donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal.

En virtud de lo consignado en el artículo 69 ibidem, se emite el presente Aviso ante la imposibilidad de notificar personalmente al señor **LEONEL BELTRAN VILLARRAGA**, identificado con cedula de ciudadanía N° **2.970.606**; en consecuencia, y en virtud a lo consignado en el artículo 69 ibidem, se procede a enviar el presente a la dirección consignada y a publicar el presente aviso junto con la copia íntegra de la oferta formal de compra en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.

Contra la indicada oferta de compra no procede recurso alguno y se entenderá notificada al finalizar el quinto día de la publicación del presente 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,



FRANCISCO REGIS LE MIERE

Director de Proyecto

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |

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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000011581

Bogotá D.C., 23 MAR 2022

Señores:

SANDRA MILENA HERNANDEZ GOMEZ (CC 20.942.188)
LEONEL BELTRAN VILLARRAGA (CC 2.970.606)

Predio denominado LOTE 1 "SAN PEDRO" (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Predio denominado lote uno (1) SAN PEDRO (Según Escritura Pública)

Vereda SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Vereda SABANETA (Según Escritura Pública)

Municipio de SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Municipio de GRANADA (Según Escritura Pública)

Departamento de Cundinamarca

REFERENCIA:

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

ASUNTO:

Oficio por el cual se presenta la **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno y sus mejoras ubicados en las siguientes abscisas inicial: K007+346,20 - Abscisas Final: K007+358,38; localizado en el margen Izquierdo del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT**, unidad Funcional 7, a segregarse del Predio denominado LOTE 1 "SAN PEDRO" (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Predio denominado lote uno (1) SAN PEDRO (Según Escritura Pública), Vereda SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Vereda SABANETA (Según Escritura Pública), Municipio de SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de GRANADA (Según Escritura Pública), departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **2531200000000009005500000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **051-214159** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de SOACHA y Ficha Predial No. **TCBG-7-144**.

Respetados señores:

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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000011581

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

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

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere por motivos de utilidad pública y de conformidad al artículo 58 de la ley 388 de 1997, un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. TCBG-7-144, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado LOTE 1 "SAN PEDRO" (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Predio denominado lote uno (1) SAN PEDRO (Según Escritura Pública), Vereda SOACHA (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Vereda SABANETA (Según Escritura Pública), Municipio SOACHA (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Municipio de GRANADA (Según Escritura Pública), departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. 2531200000000009005500000000, Matrícula Inmobiliaria No. 051-214159 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de SOACHA. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **OCHENTA Y OCHO COMA NOVENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (88,97 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 12 de **ENERO** de **2022**, por la suma de: **NUEVE MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$9.733.648)** Correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones, mejoras, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:



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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000011581

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,008897	\$ 41.136.000	\$ 365.987
TOTAL TERRENO				\$ 365.987
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m2	51,93	\$ 132.100	\$ 6.859.953
M2	m	8,29	\$ 199.700	\$ 1.655.513
M3	m	7,20	\$ 117.100	\$ 843.120
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 9.358.586
CULTIVOS Y/O ESPECIES				
Pastos Naturales	m2	37,04	\$ 245	\$ 9.075
TOTAL CULTIVOS /YO ESPECIES				\$ 9.075
TOTAL AVALUO				\$ 9.733.648

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

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000011581

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 3212322300 o a los correos electrónicos correspondencia@consorcioruta40.com, predial@consorcioruta40.com y etorres@consorcioruta40.com

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

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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000011581

por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018, del cual se hará uso en el evento de requerirse, CONSTITUYÉNDOSE EN ENTREGA ANTICIPADA que se hace efectiva con la firma del presente acuerdo y la entrega material del predio.

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

Que sobre el inmueble objeto de adquisición parcial existente la siguiente medida cautelar, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 051-214159 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de SOACHA:

- Medida Cautelar, consistente en OFERTA DE COMPRA EN BIEN URBANO, constituida mediante Oficio No. 011940 del 5 de octubre de 2006 radicado por el INCO ahora AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI, debidamente registrado en la anotación No. 003

Cabe precisar que el predio de su propiedad previamente individualizado, objeto de la presente oferta formal de compra con codificación interna **TCBG-7-144**, y codificación **CABG-1-R-598**, del proyecto Concesión Autopista Bogotá – Girardot, identificado con la matrícula inmobiliaria No. **051-214159** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de SOACHA, corresponde parcialmente a un pasivo predial.

No obstante, lo anterior, de conformidad con la ficha predial **TCBG-7-144** de fecha 11 de noviembre de 2021, los insumos prediales objeto de gestión por parte del proyecto Ampliación a tercer carril Bogotá – Girardot se elaboran sobre el área requerida excluyendo el área determinada como pasivo predial.

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000011581

Esta oferta formal de compra respecto al área contenida en la mencionada ficha predial **CABG-1-R-598**, del proyecto Concesión Autopista Bogotá – Girardot, cuyo saneamiento no se ha realizado por parte de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI, corresponde a un pasivo predial que es necesario para el acometimiento de las obras que tiene que adelantar VIA 40 EXPRESS S.A.S., en el marco del Contrato de Concesión APP No. 4 de 2016, ya que el área anteriormente ofertada, corresponde a un área previamente requerida de 88,97 M2 para la construcción de la Doble Calzada proyecto Concesión Autopista Bogotá – Girardot.

En el entendido de que la ANI "(...) adelantará la gestión para concluir los procesos pendientes de la ejecución del Contrato GG-040 de 2004 y asumirá los costos para la gestión predial y para concluir la adquisición de los predios" del pasivo predial¹, según lo advirtió en el proceso de selección VJ-VE-APP-IPVSA-004-2016, el Concesionario ha solicitado a la ANI, priorizar y culminar la negociación para la franja de terreno objeto de la precitada oferta formal de compra.

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.

Acompañó para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-7-144, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**,

¹ "(...) los pasivos prediales están referidos a aquellos procesos de adquisición de predios que fueron requeridos para la ejecución del contrato GG-040 de 2004 y que, al momento de la reversión, aún no han sido concluidos". Definición tomada textualmente de la observación realizada número 20 por la empresa Estructura Plural Vías a Girardot y respuesta dada por la ANI al pliego de condiciones de la selección abreviada menor cuantía con precalificación No. VJ-VE-APP-IPVSA-004-2016, así como a las observaciones realizadas durante la audiencia de aclaraciones al pliego de condiciones.

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

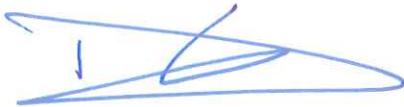
www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000011581

el 12 de ENERO de 2022, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,



DIEGO ARROYO BAPTISTE

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 Oficina de Planeación del municipio de Granada Cundinamarca.

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |



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

www.via40express.com



AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT



UNIDAD FUNCIONAL:	7
PREDIO No. :	TCBG-7-144
NOMBRE PROPIETARIO:	SANDRA MILENA HERNANDEZ GOMEZ Y OTRO
DIRECCION PREDIO:	LO 1 SAN PEDRO

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES	CANTIDAD
	N/A	

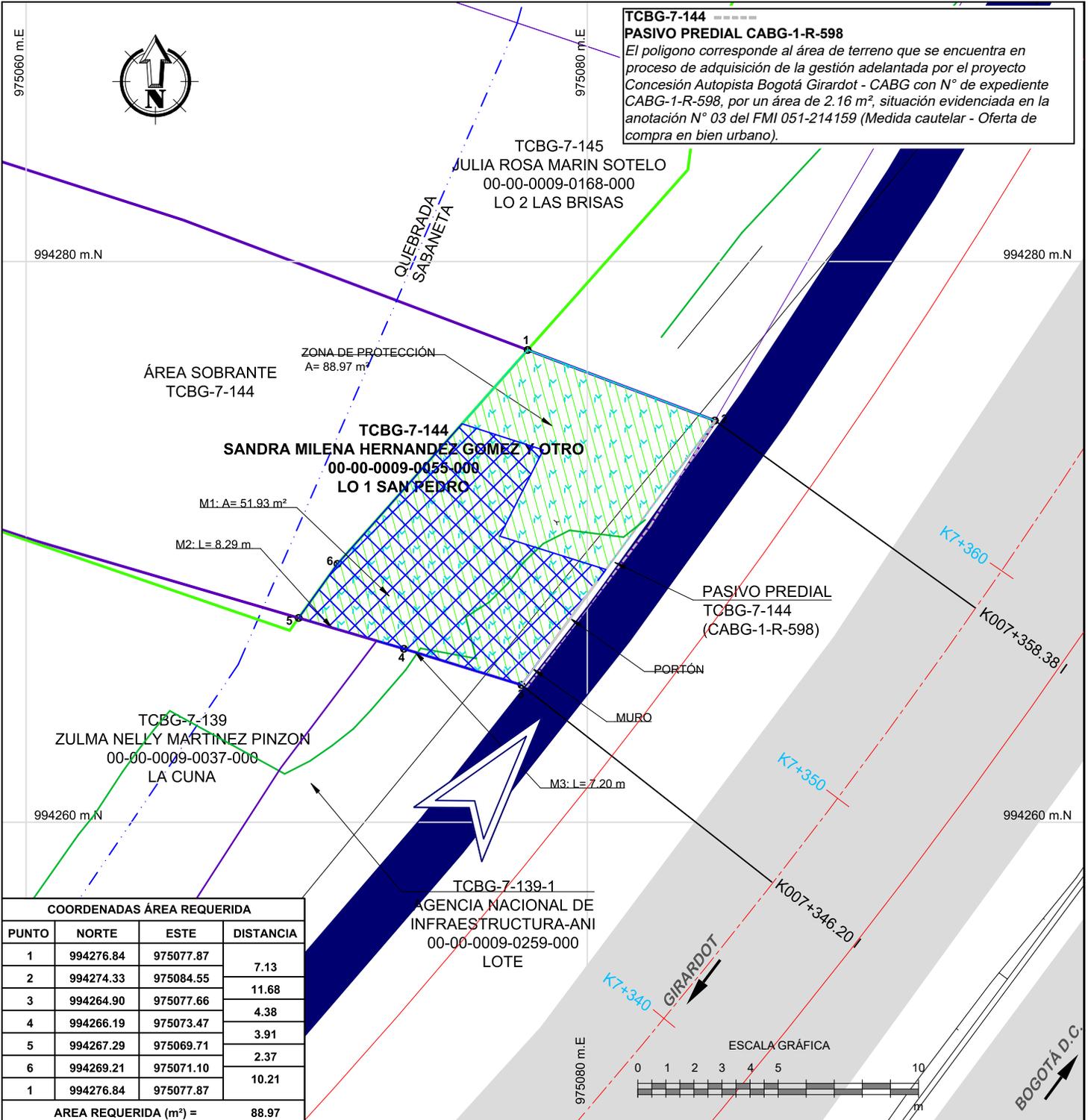
No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD
M1	Zona dura en placa de concreto de 0,15 m de espesor	51.93
M2	Viga en concreto de 0,20 m x 0,20 m de espesor	8.29
M3	Muro cerramiento lindero sur en bloque pañetado por la cara interna de 1,80 m de alto soportado en M2	7.20

No.	DESCRIPCION CULTIVOS Y ESPECIES	CANTIDAD
1	Pastos Naturales	37.04


Ing. CRISTIAN CAMILO CAMARGO TUTA
M.P: 25335-42485 CND
REPRESENTANTE DEL CONCESIONARIO

TCBG-7-144 PASIVO PREDIAL CABG-1-R-598

El polígono corresponde al área de terreno que se encuentra en proceso de adquisición de la gestión adelantada por el proyecto Concesión Autopista Bogotá Girardot - CABG con N° de expediente CABG-1-R-598, por un área de 2.16 m², situación evidenciada en la anotación N° 03 del FMI 051-214159 (Medida cautelar - Oferta de compra en bien urbano).



COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	994276.84	975077.87	7.13
2	994274.33	975084.55	11.68
3	994264.90	975077.66	4.38
4	994266.19	975073.47	3.91
5	994267.29	975069.71	2.37
6	994269.21	975071.10	10.21
1	994276.84	975077.87	

ÁREA REQUERIDA (m²) = 88.97

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

REVISÓ: JUAN CARLOS FORERO
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-116091 CND

APROBÓ: ANDRÉS MAURICIO AGUIRRE CANO
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-319868 CND

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

ELABORÓ: CRISTIAN C. CAMARGO T.
ING. TOPOGRÁFICO
M.P. 25335-422485 CND

DIBUJÓ: CRISTIAN C. CAMARGO T.
ING. TOPOGRÁFICO
M.P. 25335-422485 CND

PROPIETARIO:
SANDRA MILENA HERNANDEZ GOMEZ Y OTRO

CUADRO DE AREAS (M2)				
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST:	ÁREA SOBR:	ÁREA REMAN:
88.97 M2	913.60 M2	0.00 M2	824.63 M2	0.00 M2

FECHA ELAB.: 11/11/2021

ESCALA: 1:200

UNIDAD FUNCIONAL: 7

PLANO: 1 De 1

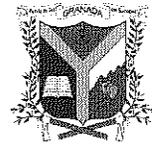
No. CATASTRAL: 2531200000000009005500000000

FICHA GRAFICA No. TCBG-7-144



7-144.

**DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE GRANADA
SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA
Y PLANEACIÓN**



TIPO DOCUMENTO	CERTIFICADO USO DE SUELOS	CODIGO SGC	
		VERSION	2018
NOMBRE DOCUMENTO	CERTIFICADO GRANADA - 2019	TRD	
		PAGINA	Página 1 de 2

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

CERTIFICA

Que el predio identificado con Cédula Catastral **00-00-0009-0055-000** denominado **LOTE 1 SAN PEDRO**, se encuentra localizado en la Vereda **SABANETA**, zona rural del Municipio de Granada y según el Esquema de Ordenamiento Territorial vigente (**ACUERDO N°.030 DEL 2000** y **ACUERDO N°.005 Del 2002**) en el municipio le corresponde el siguiente uso de suelo y normatividad permitida.

SUELO AGROPECUARIO TRADICIONAL Y SUELO AGROPECUARIO SEMI-MECANIZADO

ARTÍCULO 42.

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

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

Del uso principal:

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

De los usos compatibles:

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

De los usos condicionados:

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

De los usos prohibidos:

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

2. Suelos de Uso Agropecuario Semi-mecanizado o Semi-intensivo. Son aquellas áreas con suelos de mediana capacidad agrológica; caracterizadas por un relieve de plano a moderadamente ondulado, profundidad efectiva de superficial a

"MEJORES OPORTUNIDADES PARA CRECER"

Calle 11 N°.14-28 Granada-Cundinamarca

Teléfono: 3223486112

www.granada-cundinamarca.gov.co



DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE GRANADA
SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA
Y PLANEACIÓN



TIPO DOCUMENTO:	CERTIFICADO USO DE SUELOS	CÓDIGO SGC:	
NOMBRE DOCUMENTO:	CERTIFICADO GRANADA - 2019	VERSION:	2018
		TRD:	
		PAGINA:	Página 2 de 2

moderadamente profunda, con sensibilidad a la erosión, pero que pueden permitir una mecanización controlada o un uso semi-intensivo y se identifican en el **Plano Número Ocho (8), de Usos del suelo rural**, el cual hace parte integral del presente Acuerdo.

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

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

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

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

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

La presente se expide, a solicitud del interesado, a los Veinticinco (25) días del mes de Febrero del año Dos Mil Diecinueve (2019). Para los fines pertinentes.

ING. ELVIA ESPERANZA TEQUIA
Secretaria de Infraestructura y Planeación

SERVIDOR PÚBLICO	ELABORADO	REVISADO	APROBADO
Nombres	Jeimmy Johanna Hernandez	Ing. Elvia Esperanza Tequia	Ing. Elvia Esperanza Tequia
Cargo	Auxiliar Administrativo	Secretaria de Infraestructura y Planeación	Secretaria de Infraestructura y Planeación
Fecha	25-Febrero-2019	25-Febrero-2019	25-Febrero-2019
Firma			



PROYECTO:
AMPLIACIÓN A TERCER CARRIL BOCOTÁ GIRARDOT

CONTRATO DE CONCESIÓN No 04 de 2018

CONTRATISTA: CONSORCIO RUTA 40

CONCESIONARIO: VIA 40 EXPRESS

INTERVENIDORA: CONSORCIO SEG-INCOPLAN

APROBACIÓN AVALÚOS POR INTERVENIDORA

AVALÚOS 07 FEBRERO 2022

AVALÚOS 21 FEBRERO 2022

No	No. Predio	NOMBRE PROPIETARIO	FICHA FUNDIAL	ESTUDIO DE TÍTULOS	FICHA SOCIAL	AVALÚO	OBSERVACIONES
1	TCBG-1-152	BLADIMIR VARGAS ARAGÓN Y JESUS MARIA VARGAS SANTOS	0	0	0	1	
2	TCBG-1-209	LUZ ESPERANZA SOLER DAZA, RAFAEL ANTONIO SOLER DAZA, VILMA SUSANA DEL SOCORRO SOLER DAZA	0	0	0	1	
3	TCBG-1-219	SOCORRO BETANCURT & CIA. S.C. A	0	0	0	1	
4	TCBG-1-232	EMPRESA DE AGUAS DE GIRARDOT, RICARTE Y LA REGIÓN S.A. E.S.P. "ACUADYR S.A. E.S.P."	0	0	0	1	
5	TCBG-1-235	PAUL SCIROEDER	0	0	0	1	
6	TCBG-3-099	MUNICIPIO DE FUSADASUGÁ	0	0	0	1	
7	TCBG-3-317	ERIKA ÁLVAREZ CASTAÑEDA Y FELIX ANTONIO ROLDAN CAicedo	0	0	0	1	
8	TCBG-3-380	ARMANDO EDUARDO ORTEGA JIMÉNEZ	0	0	0	1	
9	TCBG-4-055-1	PABLO ALONSO PRIETO URRÉGO, LUIS MIGUEL UBAQUE ROA Y MIGUEL JAVIER UBAQUE VALDERRAMA	0	0	0	1	
10	TCBG-4-096	JOSE JOAQUIN GUTIERREZ POSADA (USUFRUCTUARIO)	0	0	0	1	
11	TCBG-5-098	GERARDO ANTONIO (NUDO PROPIETARIO), DELGADO TORRES RAMONA SANCHEZ, SANDRA FREDY SANCHEZ,	0	0	0	1	
12	TCBG-5-201	BLANCA OLGA MEDINA SANCHEZ, JOSE EDUARDO JUSUELO GARCIA LUNA SANCHEZ, MARINA SANCHEZ	0	0	0	1	
13	TCBG-5-265	MEDINA, ANA ISABEL MEDINA SANCHEZ, LAURA MEDINA MEDINA SANCHEZ	0	0	0	1	
14	TCBG-5-270	JOSE EDUARDO MEDINA SANCHEZ	0	0	0	1	
15	TCBG-7-030	CARMEN CECILIA PINILLA PINILLA	0	0	0	1	
16	TCBG-7-031	LOPEZ DE CORDOBA ALICIA, CORDOBA LOPEZ ANA FRANCIS, CORDOBA LOPEZ CARLOS EDUARDO, CORTES GOMEZ GOMEZ CARMEN	0	0	0	1	
17	TCBG-7-043	CORTES GOMEZ CARMEN	0	0	0	1	
18	TCBG-7-144	SANDRA MILENA HERNANDEZ GOMEZ Y LEONEL BELTRAN VILLARRAGA	0	0	0	1	
19	TCBG-7-151	LUIS JOSE DOMINGUEZ PARRA	0	0	0	1	
20	TCBG-7-173	MOSCOSO HURTADO & CIA S.C.	0	0	0	1	
21	TCBG-7-240	EDELMIRA QUINTERO DE NETO.	0	0	0	1	

[Handwritten Signature]
 ANDRÉS MARINO AGUIRRE CANO
 Profesional Preal
 CONSORCIO SEG-INCOPLAN



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-7-144

CLASE DE INMUEBLE: RURAL- LOTE DE TERRENO

DIRECCIÓN: LO 1 SAN PEDRO

VEREDA/BARRIO: SABANETA

MUNICIPIO: GRANADA

DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

SOLICITANTE:

El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017. Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.

Aprobado
26-02-2022

BOGOTÁ D.C., ENERO 12 DE 2022



TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN GENERAL
 - 1.1. Solicitante
 - 1.2. Tipo de inmueble.
 - 1.3. Tipo de avalúo.
 - 1.4. Marco Normativo.
 - 1.5. Departamento.
 - 1.6. Municipio.
 - 1.7. Vereda o Corregimiento.
 - 1.8. Dirección del inmueble.
 - 1.9. Abscisado de área Requerida.
 - 1.10. Uso Actual Del Inmueble.
 - 1.11. Uso Por Norma.
 - 1.12. Información Catastral.
 - 1.13. Fecha visita al predio.
 - 1.14. Fecha del informe de avalúo.

2. DOCUMENTOS

3. INFORMACIÓN JURÍDICA
 - 3.1. Propietario
 - 3.2. Título de adquisición
 - 3.3. Matricula inmobiliaria
 - 3.4. Observaciones jurídicas

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR
 - 4.1. Delimitación del sector
 - 4.2. Actividad predominante
 - 4.3. Topografía
 - 4.4. Características climáticas
 - 4.5. Condiciones agrologicas
 - 4.6. Servicios públicos
 - 4.7. Servicios comunales
 - 4.8. Vías de acceso y transporte

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO
 - 6.1. Ubicación
 - 6.2. Área del terreno
 - 6.3. Linderos



- 6.4. Vías de acceso al predio
- 6.5. Unidades fisiográficas
- 6.6. Áreas construidas
- 6.7. Características constructivas
- 6.8. Anexos, otras construcciones
- 6.9. Cultivos y especies

7. MÉTODOS VALUATORIOS

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA
 - 8.1. Relación de ofertas obtenidas
 - 8.2. Depuración del mercado

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA
 - 9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa)

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO
 - 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
 - 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente
 - 10.3. Servidumbres
 - 10.4. Zonas de protección

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN
 - 11.1. Costos de reposición
 - 11.2. Depreciación (fitto y corvinni)

12. CALCULO VALOR ANEXOS
 - 12.1. Costos de reposición
 - 12.2. Depreciación (fitto y corvinni)

13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES
 - 13.1. Soportes de valores de cultivos y especies

14. CONSIDERACIONES GENERALES

15. RESULTADO DE AVALÚO

16. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA



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 BOGOTA D.C.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **MARCO JURÍDICO:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Decreto 1170 de 2015, Decreto 2181 de 2006, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014, Resolución IGAC 316 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.
- 1.5. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.6. **MUNICIPIO:** Granada.
- 1.7. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** Sabaneta.
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Lo 1 San Pedro.
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K007+346,20 l y abscisa final K007+358,38 l.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Residencial. 4
- 1.11. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de infraestructura y planeación del municipio de Granada-Cundinamarca el uso por norma del predio SUELO AGROPECUARIO TRADICIONAL y SUELO AGROPECUARIO SEMI-MECANIZADO.
- 1.12. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

Cedula. Catastral actual	25-312-00-00-00-00-0009-0055-0-00-00-0000
Área de terreno	0 Ha 914,00 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	73,00 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2021	\$ 12.768.910

Fuente: Consulta catastral

- 1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 13 de diciembre de 2021.
- 1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 12 de enero de 2022.

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Ficha Predial del PREDIO TCBG-7-144.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-7-144.
- Certificado Catastral.
- Títulos de Adquisición.



DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Consulta Catastral del predio.
- Estudio de títulos de PREDIO TCBG-7-144.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

- Sandra Milena Hernández Gómez CC. 20.942.188
- Leonel Beltrán Villarraga CC. 2.970.606

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Escritura Pública No 629 del 10 de mayo de 2003, otorgada en la Notaría primera de Soacha.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 051-214159.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria número 051-214159 emitido por la oficina de instrumentos públicos de Fusagasugá que reposa en el expediente, y los títulos de adquisición analizados, se determinó que el predio objeto de estudio recae las siguientes limitaciones al dominio.

- Anotación 003: Oferta de Compra en Bien Rural, Oficio 011940 del 05 de octubre de 2006, proferido por el INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES – INCO.

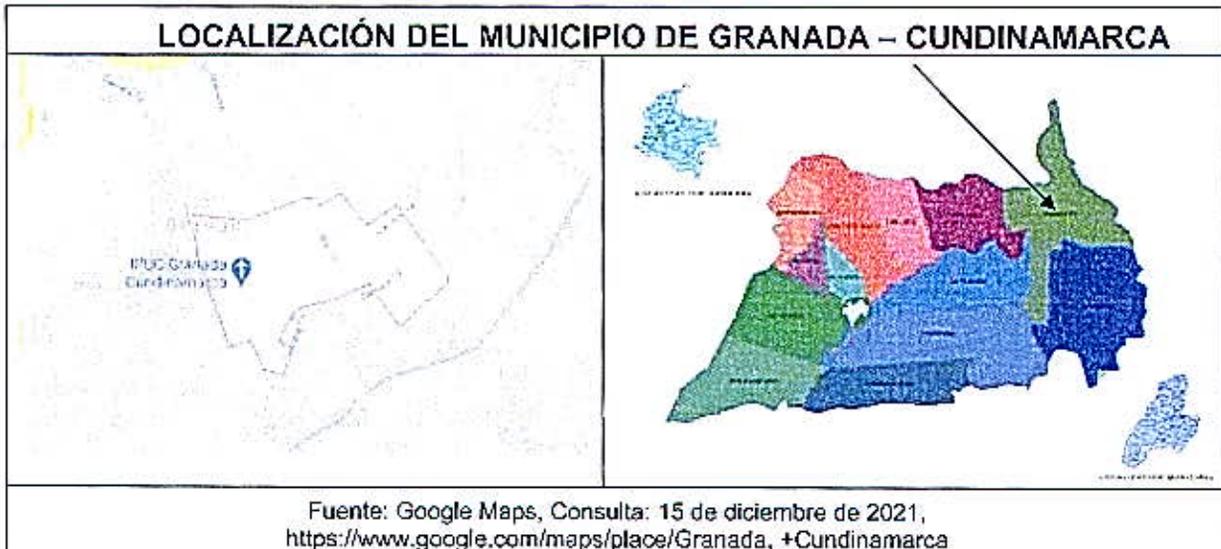
5

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

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

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

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



- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente en el sector se desarrollan actividades de comercio localizado sobre las vías y agricultura con vivienda campestre.
- 4.3. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía plana del 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
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MLKc la cual tiene las siguientes características ³:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGIA	TAXONOMIA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MLKc	Frío húmedo	Cenizas volcánicas y depósitos coluviales	Pachic Melanudands, Typic Hapludands, Andic Dystrudepts	Profundo, buen drenaje, fertilidad media y baja	No aplica

- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los

² Alcaldía del municipio.

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



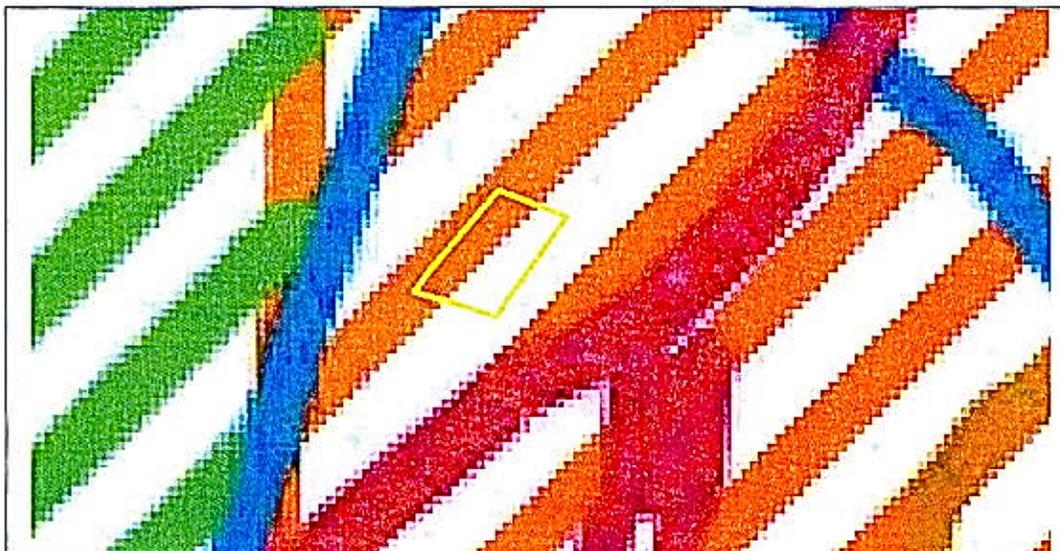
predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.

- 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 Granada.
- 4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al Oriente del municipio, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, se puede acceder en servicio particular y/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. **REGLAMENTACION URBANISTICA**

NORMA URBANÍSTICA APLICADA: De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de GRANADA – Cundinamarca, aprobado mediante Acuerdo 030 del 2000 “POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE GRANADA- CUNDINAMARCA, PARA LOS AÑOS 2.001- 2.009; SE DEFINEN Y REGLAMENTAN LOS USOS DEL SUELO PARA LOS DIFERENTES SECTORES DEL MUNICIPIO; SE ADOPTAN LAS NORMAS DE DESARROLLO URBANÍSTICO MUNICIPAL Y SE DEFINEN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO”, y modificado por el acuerdo 005 del 23 de mayo de 2002 “POR MODIFICACIÓN EXCEPCIONAL DE LA NORMA URBANÍSTICA DE CARÁCTER ESTRUCTURAL Y GENERAL” y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaria de Infraestructura y Planeación del Municipio de Granada, el predio se encuentra en SUELO AGROPECUARIO TRADICIONAL y SUELO AGROPECUARIO SEMIMECANIZADO. (Ver anexo 16.2 – Certificación uso del suelo). No obstante lo anterior de conformidad con la ficha predial el total de área requerida 88,97 m² corresponden a zona de protección.

7



ZONAS DE PRODUCCION

- | | |
|--|---|
| | 1. SUELO AGROPECUARIO TRADICIONAL |
| | 2. SUELO AGROPECUARIO TRADICIONAL (MIRAR PARAGRAFO) |
| | SUELO AGROPECUARIO SEMIMECANIZADO |
| | SUELO AGRARIO INTENSIVO |
| | CORREDOR VIAL |
| | ACTIVIDAD AGROINDUSTRIAL |
| | AREAS DE RESTAURACION MORFOLOGICA |
| | AREAS SUCEPTIBLES A ACTIVIDADES MINERAS |
| | SUELO URBANO |
| | CENTROS POBLADOS |

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

6. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN: Se trata de un predio ubicado a 6.78 Km aproximadamente del perímetro urbano del Municipio de Granada - Cundinamarca.



UBICACIÓN DEL PREDIO



Fuente: Google Earth, Consulta: 15 de diciembre de 2021.

9

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	913,60 m ²
ÁREA REQUERIDA:	88,97 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	824,63 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	88,97 m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-7-144.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	7,13 m	JULIA ROSA MARIN SOTELO (Mj 1 - 2)
SUR	8,29 m	ZULMA NELLY MARTINEZ PINZON (Mj 3 - 5)
ORIENTE	11,68 m	VÍA BOGOTÁ - GIRARDOT (Mj 2 - 3)
OCCIDENTE	12,58 m	SANDRA MILENA HERNANDEZ GOMEZ Y OTRO (Mj 5 - 1)

Fuente: Ficha predial TCBG-7-144.

6.4. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por una vía Nacional Soacha-Granada, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con dos calzadas en doble sentido.



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

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 88,97 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Frio Húmedo, con pendiente plana, su uso actual es Residencial, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a ZONA DE PROTECCIÓN.

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

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

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

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD APROXIMADA EN AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Zona dura en placa de concreto de 0,15 m de espesor.	51,93	m ²	11	Bueno	100
M2: Viga en concreto de 0,20 m x 0,20 m de espesor	8,29	m	11	Bueno a regular	100
M3: Muro cerramiento lindero sur en bloque pañetado por la cara interna de 1,80 m de alto soportado en M2	7,20	m	11	Bueno	70

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

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD
Pastos Naturales	37,04	m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-7-144.

7. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.



MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.

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

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

Ya que no se trata de una edificación nueva, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y la depreciación por estado de conservación, para eso se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, para así hallar el valor actual de la construcción.

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

Unidad fisiográfica 1

Para determinar el valor por hectárea de terreno bajo el régimen normativo protección se encontró las siguientes ofertas.

ESTUDIO DE MERCADO PROTECCIÓN								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (Ha)	AREA CONSTRUIDA (M2)
1	3174343302	Olga	Granada	San Rafael	Finca	\$ 450.000.000,00	4,96	250,00
2	3005554094	Camilo Coronado	Granada	San Raimundo	Finca	\$ 130.000.000,00	2,89	0,00
3	3208822745	Marta	Sibate	Usuba	Finca	\$ 120.000.000,00	1,92	62,00

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

Unidades fisiográficas 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 encontró tres ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:



ESTUDIO DE MERCADO PROTECCIÓN												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)	VALOR TOTAL
1	317434302	Ojca	Granaca	San Rafael	Finca	\$ 450.000.000	\$ 398.000.000	4,98	\$ 42.036.290	250,00	\$ 750.000	\$ 157.500.000
2	3005354204	Camilo Coronado	Granaca	San Raimundo	Finca	\$ 120.000.000	\$ 129.500.000	2,86	\$ 42.881.944	0,00	\$ -	\$ -
3	3208022745	Narba	Sibabo	Usuba	Finca	\$ 120.000.000	\$ 100.000.000	1,92	\$ 38.489.583	62,00	\$ 550.000	\$ 34.100.000
MEDIA ARITMETICA						\$ 41.133.339,37						
DESVIACION ESTÁNDAR						7.391.483,84	LIMITE SUPERIOR	\$ 43.466.429,21				
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						5,87%	LIMITE INFERIOR	\$ 38.805.449,52				

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. CALCULOS VALOR TERRENO**10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)**

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR TERRENO/Ha
1	San Rafael	Finca	\$ 42,036,290
2	San Raimundo	Finca	\$ 42,881,944
3	Usuba	Finca	\$ 38,489,583
PROMEDIO			\$ 41,135,939
DESVIACION ESTÁNDAR			2,330,490
COEF DE VARIACION			5,67%
LIMITE SUPERIOR			\$ 43,466,429
LIMITE INFERIOR			\$ 38,805,450

12

Unidades fisiográficas 1

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

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD	VALOR
U.F.1	Hectarea Ha	\$41.136.000



10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidades fisiográficas 1

Oferta 1: Finca sobre la vía panamericana, Vereda San Rafal, topografía plana, con un área de 4.96 Ha, Cuenta con tres construcciones de 250 metros cuadrados el predio cuenta con tres nacederos de agua.

Oferta 2: Finca a 0.8 Kilómetros de la vía panamericana, Sector San Raimundo, topografía plana, con un área de 2.88 Ha, el predio es atravesado por quebradas, bosque de galería.

Oferta 3: Finca a sobre la vía al paramo, vereda Usuga, topografía semi pana a ondulada, con un área de 1.92 Ha, el predio es atravesado por quebradas, cobertura vegetal densa.

10.3. SERVIDUMBRES

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

10.4. ZONAS DE PROTECCION

El predio objeto de avalúo presenta zonas de protección en el área de terreno requerida. Área: 88,97 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Frio Húmedo, con pendiente plana, su uso actual es Residencial, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a ZONA DE PROTECCIÓN.

11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCIONES

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

12. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES ANEXAS

12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 199.



12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI

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

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	11	100	11,00%	2	8,48%	\$ 144.293,78	\$ 12.237,12	\$ 132.056,66	\$ 132.100
M2	11	100	11,00%	2,5	13,70%	\$ 231.364,23	\$ 31.702,68	\$ 199.661,55	\$ 199.700
M3	11	70	15,71%	2	11,39%	\$ 132.095,23	\$ 15.044,87	\$ 117.050,36	\$ 117.100

13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

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

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Pastos Naturales	37,04	m ²	\$245



14. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio presenta una ubicación con frente sobre una vía nacional Soacha-Granada, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El predio esta ubicado en un sector donde hay presencia agrícola, ganadera y actividad comercial sobre el corredor vial.
- El predio presenta una topografía definida como Plana del 0-7%
- El predio objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área requerida.
El predio objeto de avalúo presenta zonas de protección en el área requerida. Área: 88,97 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Frio Húmedo, con pendiente plana, su uso actual es Residencial, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a ZONA DE PROTECCIÓN.
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, 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.

15

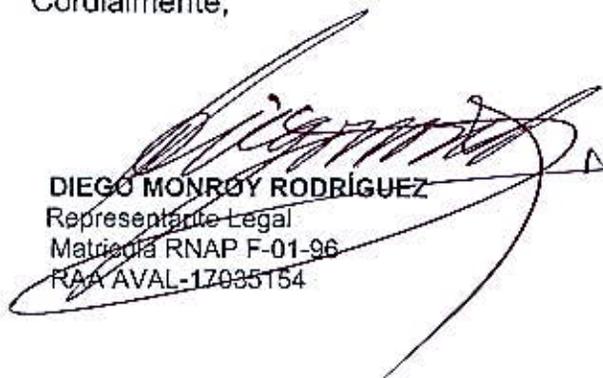


15. RESULTADO DE AVALÚO

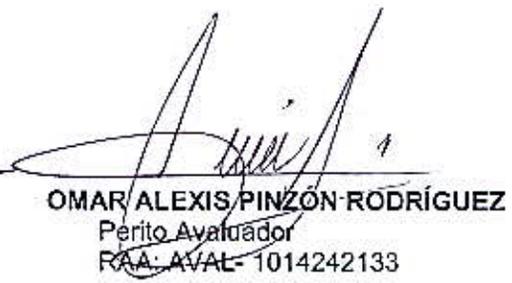
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,008897	\$ 41.136.000	\$ 365.987
TOTAL TERRENO				\$ 365.987
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m2	51,93	\$ 132.100	\$ 6.859.953
M2	m	8,29	\$ 199.700	\$ 1.655.513
M3	m	7,20	\$ 117.100	\$ 843.120
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 9.358.586
CULTIVOS Y/O ESPECIES				
Pastos Naturales	m2	37,04	\$ 245	\$ 9.075
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 9.075
TOTAL AVALUO				\$ 9.733.648

TOTAL, AVALÚO: NUEVE MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$9.733.648,00).

Bogotá, D.C., 12 de enero de 2022.
Cordialmente,



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



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA AVAL- 1014242133

Aprobado





16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1



M3



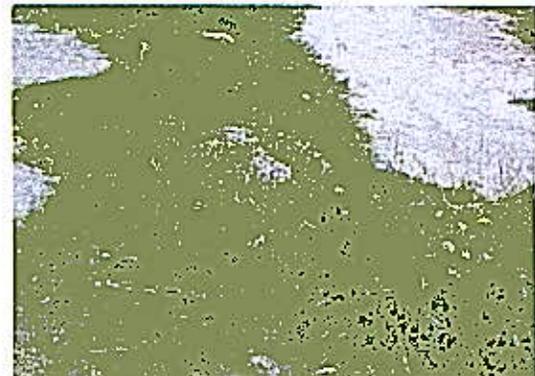
17

CULTIVOS Y/O ESPECIES

ESPECIES



ESPECIES





16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO



DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE GRANADA
SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA
Y PLANEACIÓN



TIPO DOCUMENTO:	CERTIFICADO USO DE SUELO	FECHA:	2019.11.14
NOMBRE DOCUMENTO:	CERTIFICADO USO DE SUELO	FECHA:	2019.11.14

LA SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA Y PLANEACIÓN
DEL MUNICIPIO DE GRANADA CUNDINAMARCA

CERTIFICA

Que el predio identificado con Cédula Catastral 00-00-0009-0055-000 denominado LOTE 1 SAN PEDRO, se encuentra localizado en la Vereda SABANETA, zona rural del Municipio de Granada y según el Esquema de Ordenamiento Territorial vigente (ACUERDO N°.039 DEL 2000 y ACUERDO N°.005 Del 2002) en el municipio le corresponde el siguiente uso de suelo y normatividad permitida.

SUELO AGROPECUARIO TRADICIONAL Y SUELO AGROPECUARIO SEMI-MECANIZADO

ARTÍCULO 42.

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

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

Del uso principal:

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

De los usos compatibles:

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

De los usos condicionados:

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

De los usos prohibidos:

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

2. Suelos de Uso Agropecuario Semi-mecanizado o Semi-intensivo. Son aquellas áreas con suelos de mediana capacidad agrológica, caracterizadas por un relieve de plano a moderadamente ondulado, profundidad efectiva de superficial a

"MEJORES OPORTUNIDADES PARA CRECER"
Calle 11 N°. 14-28 Granada-Cundinamarca
Teléfono: 3223488112
www.granada-cundinamarca.gov.co



DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE GRANADA
SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA
Y PLANEACIÓN



CLASIFICACIÓN DE USO DE SUELO:	USO RURAL	USO DE SUELO:	USO RURAL
IDENTIFICACIÓN:	ESP/DCO GRANADA-2013	IDENTIFICACIÓN:	ESP/DCO GRANADA-2013

moderadamente profunda, con sensibilidad a la erosión, pero que pueden permitir una mecanización controlada o un uso semi-intensivo y se identifican en el Plano Número Ocho (8), de Usos del Suelo Rural, el cual hace parte integral del presente Acuerdo.

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

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

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

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

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

La presente se expide, a solicitud del interesado, a los Veintidós (22) días del mes de Febrero del año Dos Mil Diecinueve (2019). Para los fines pertinentes.

ING. JUANITA ESPERANZA TEQUIA
Secretaria de Infraestructura y Planeación

SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA Y PLANEACIÓN			
--	--	--	--

"MEJORES OPORTUNIDADES PARA CRECER"
Calle 11 N° 14-25 Granada-Cundinamarca
Teléfono: 3223480112
www.granada-cundinamarca.gov.co



16.2. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA									
ANALISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU									
7-144									
ANEXO	ITEM	Detalle del item	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del item
M1	Zona dura en placa de concreto de 0,15 m de espesor	Replanteo	m2	\$ 2.842,00	61,93	\$ 175.556,06	\$ 7.493.175,00	\$ 144.260,78	m2
		Excavación manual general	m3	\$ 21.795,00	7,74	\$ 168.686,20			
		Placa en concreto 3000 PSI 10 cm malla elev.	m3	\$ 109.209,00	51,93	\$ 5.674.223,27			
		Concreto comercial grave común 3000 PSI	m3	\$ 477.805,00	2,63	\$ 1.088.641,40			
		Muros de obra	Hc	\$ 20.253,00	20,00	\$ 405.060,00			
		Total costo directo				\$ 7.493.175,00			
Total Construcción		metros		61,93	\$ 144.260,78				
M2	Mpa en concreto de 0,20 m x 0,20 m de espesor	Replanteo	m2	\$ 2.842,00	1,66	\$ 4.717,72	\$ 1.818.009,48	\$ 231.264,23	m
		Excavación manual general	m3	\$ 21.795,00	0,17	\$ 3.702,85			
		Mpa 3000PSI	m	\$ 210.824,00	3,29	\$ 1.747.565,16			
		Muros de obra	Hc	\$ 20.253,00	8,00	\$ 162.024,00			
		Total costo directo				\$ 1.918.009,48			
		Total Construcción		metros		3,29			
M3	Muro con armadura hierro sur en bloques perforado por la cara interna de 1,20 m de alto apoyado en M2	Replanteo	m2	\$ 2.842,00	3,15	\$ 8.932,70	\$ 951.085,68	\$ 132.695,23	m
		Excavación manual general	m3	\$ 21.795,00	0,27	\$ 4.751,65			
		Muro de obra bloque celular No. 5	m2	\$ 34.723,50	12,92	\$ 449.074,82			
		Perfora los muros 1-4	m2	\$ 25.313,00	12,98	\$ 328.058,48			
		Muros de obra	Hc	\$ 20.253,00	8,00	\$ 162.024,00			
		Total costo directo				\$ 951.085,68			
Total Construcción		metros		7,20	\$ 132.695,23				

16.3. PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES

ESPECIE	M2
PASTOS NATURALES	\$ 245



16.5. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.

I. CONSIDERACIONES

- De conformidad con el protocolo para avalúos ANI de fecha 01/08/2019, El valor de Notariado y Registro, será reconocido 100% por el solicitante, por lo cual no se estima un valor para este concepto.

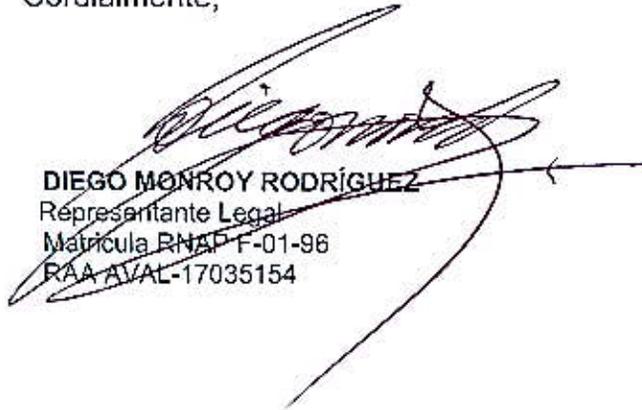
II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

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 derivadas de la terminación de contratos	\$ 0	
LUCRO CESANTE		
1. Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2. Perdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0.00	
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE	\$ 0	

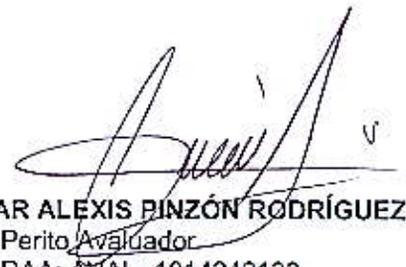
21

Bogotá, D.C., 12 de enero de 2022.

Cordialmente,



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



OMAR ALEXIS BINZÓN RODRÍGUEZ
 Perito Avaluador
 RAA: AVAL- 1014242133

Aprobado




ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° TCBG-7-144**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 12 de enero de 2022, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato N° 68IF2C7748-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

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

Actúo como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Íter	N° Avalúo	Total avalúo
1	TCBG-7-144	\$9.733.648

22

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

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

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 obtuvieron los resultados para valor de área de terreno, valor de construcción y valor de avalúo para seguro en los casos que aplica, contenidos en los informes de los estudios valuatorios.

Terminado el análisis y obtenidas las conclusiones de estos estudios, fueron aprobados por dicho comité los avalúos anteriormente mencionados, se levantó la sesión, siendo la 11:00 a.m. del día y fecha arriba mencionados.



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-7-144

COMITÉ DE AVALÚOS


DIEGO MONROY RODRÍGUEZ

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


SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN

Miembro Comité
RAA AVAL-1024546304


JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO

Director del proyecto
RAA AVAL-80095537


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ

Perito avaluador
RAA AVAL-1014242133

23

Aprobado
