



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000036501

Bogotá D.C., 14 JUL 2022

Señores:

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA SEÑORA
LUCRECIA PATIÑO MORENO (C.C. 20.936.374)**

Predio denominado EL VOLCAN
Vereda Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)
Municipio de Soacha
Departamento de Cundinamarca

REFERENCIA: Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 4 del 18 de octubre de 2016.

ASUNTO: Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No. 202250000026061 del 11 de mayo de 2022. Predio TCBG-7-171.

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 11 del mes de mayo del año 2022 expidió la Oferta Formal de Compra No. 202250000026061 por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un predio denominado EL VOLCAN, ubicado en el municipio de Soacha departamento de Cundinamarca, localizado en las abscisas: Inicial K007+910,64 - Final: K007+957,26 identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 051-100659 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha y Cedula Catastral No. 25-312-00-00-00-0009-0102-0-00-0000, cuyo titular del derecho real de dominio es

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. 202250000036501

la señora **LUCRECIA PATIÑO MORENO** identificada con cedula de ciudadanía No. **20.936.374**

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 los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA SEÑORA LUCRECIA PATIÑO MORENO** (C.C. No. 20.936.374) 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 CU002154565CO** fue **DESCONOCIDO - DEVUELTO AL REMITENTE el día 31 de mayo de 2022**. Así mismo, se publicó la citación en la cartelera del Consorcio Ruta 40 con fecha de fijación el día 16 de mayo de 2022 y desfijado el día 20 de mayo de 2022, para que se presenten los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA SEÑORA LUCRECIA PATIÑO MORENO** (C.C. No. 20.936.374), en consecuencia, se procede a publicar el presente aviso junto con la copia integral 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,



DIEGO ARROYO BAPTIESTE

Gerente General (Suplente)

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. 202250000026061

Bogotá D.C., 11 MAY 2022

Señores:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA SEÑORA LUCRECIA PATIÑO MORENO (C.C. 20.936.374)

Predio denominado EL VOLCAN
Vereda Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)
Municipio de Soacha
Departamento de Cundinamarca

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

ASUNTO: Oficio por el cual se presenta la **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno junto con sus cultivos y especies, ubicada en las siguientes: abscisas inicial: K007+910,64 – Abscisas Final: K007+957,26; localizado en el margen Derecho del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT**, unidad Funcional 7, a segregarse del Predio denominado EL VOLCAN, ubicado en la Vereda Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de Soacha, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-312-00-00-00-00-0009-0102-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **051-100659** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha y Ficha Predial No. **TCBG-7-171**.

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

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000026061

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 junto con sus cultivos y especies, a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. **TCBG-7-171**, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado EL VOLCAN, ubicado en la Vereda Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de Soacha, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-312-00-00-00-00-0009-0102-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **051-100659** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **OCHOCIENTOS COMA TRECE METROS CUADRADOS (800,13 m2)**.

El valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.**, el **11** del mes de **febrero** de **2022**, por la suma de: **VEINTITRÉS MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS VEINTIOCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$23.565.628,00)**, correspondiente al avalúo del área de terreno, cultivos y especies, así:



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000026061

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,080013	\$ 289.920.000	\$ 23.197.369
TOTAL TERRENO				\$ 23.197.369
CULTIVOS Y/O ESPECIES				
Eucalipto (D=0,10-0,20m)	Un	20	\$ 3.927	\$ 78.540
Eucalipto (D=0,20-0,40m)	Un	7	\$ 31.417	\$ 219.919
Cucharo rojo (D=0,10-0,20m)	Un	5	\$ 3.324	\$ 16.620
Cucharo rojo (D=0,20-0,40m)	Un	2	\$ 26.590	\$ 53.180
TOTAL CULTIVOS /YO ESPECIES				\$ 368.259
TOTAL AVALUO				\$ 23.565.628

TOTAL, AVALÚO: VEINTITRÉS MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS VEINTIOCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$23.565.628,00).|

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 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 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 a los números telefónicos 3117461655 o a los correos electrónicos correspondencia@consorcioruta40.com, etorres@consorcioruta40.com y predial@consorcioruta40.com.

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000026061

Que sobre el inmueble objeto de adquisición parcial existen las siguientes medidas cautelares, de conformidad con lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 051-100659 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha:

- Medida Cautelar, consistente en una Oferta Formal de Compra, mediante el oficio No. 005614 del 25 de mayo de 2006, expedido por el INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES – INCO, debidamente registrado en la anotación No. 002.
- Limitación, consistente en una demanda de expropiación proceso N. 2007-045, mediante Oficio 724 del 08 de junio de 2011, del INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES – INCO hacia los herederos determinados e indeterminados de la señora LUCRECIA PATIÑO MORENO.

Cabe precisar que el predio de su propiedad previamente individualizado, objeto de la presente oferta formal de compra con codificación interna **TCBG-7-171**, y codificación **CABG-1-R-080**, del proyecto Concesión Autopista Bogotá – Girardot, identificado con la matrícula inmobiliaria No. **50S-40451234** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de zona sur, ahora **051-100659** 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-7-171** de fecha 24 de diciembre 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.

Esta oferta formal de compra respecto al área contenida en la mencionada ficha predial **CABG-1-R-080**, 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 57,48 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

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000026061

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-7-171**, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.**, el **11** del mes de **febrero** de **2022**, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,



FRANCOIS REGIS LE MIERE

Director de Proyecto

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |

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.

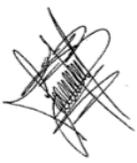
**PROYECTO**

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

FICHA PREDIAL

TCBG-7-171

ANEXO FICHA PREDIAL: REPORTE DIFERENCIA DE ÁREAS Y LINDEROS**REPORTE DIFERENCIA DE ÁREAS Y LINDEROS**

ÁREA REPORTADA EN EL CERTIFICADO CATASTRAL	ÁREA REGISTRADA EN EL TÍTULO DEL PREDIO	CONCEPTO TÉCNICO
2,380.00 m ²	4,800.00 m ²	<p>Según la tradición a 20 años y de conformidad con la Escritura Pública 6493 del 9 de noviembre de 1959 de la Notaría 4 de Bogotá, en la cual se menciona que se transfieren 3/4 partes de una fanegada, el área total del predio es de 4.800,00 m².</p> <p>El área registrada en folio de matrícula inmobiliaria 051-100659 es de 1387,50 Varas cuadradas, las cuales, en el Sistema Métrico Nacional equivalen a 1110,00 m².</p> <p>De acuerdo a lo consignado en el certificado catastral del predio, el área del inmueble es de 2380,00 m².</p>
REVISÓ Y APROBÓ	ELABORÓ	<p>La diferencia de áreas entre el certificado catastral y la Escritura Pública 6493 del 9 de noviembre de 1959 de la Notaría 4 de Bogotá es de 2420,00 m².</p> <p>La diferencia de áreas entre el certificado catastral y el folio de matrícula inmobiliaria es de 1270,00 m².</p> <p>Teniendo en cuenta la diferencia existente entre las áreas de terreno señaladas en los títulos traslaticios del predio, el certificado catastral y el folio de matrícula inmobiliaria; se recomienda al propietario, de ser necesario, solicitar a la Entidad Pública correspondiente, efectuar la respectiva actualización de cabida y linderos.</p>
Ing. ANDRÉS MAURICIO AGUIRRE CANO M.P. 25222-319866 CND	 JEIMY ROCIO BUENO BRITO M.P 25335-341243 CND	
FECHA:	FECHA DE ELABORACIÓN: 12/24/2021	

REGISTRO 1

Código	tipo registro	numero orden	total registros	nombre	tipo documento	número documento	dirección	destino economico	area terreno	area construida	avaluo	vigencia
2531200000000000090102000000000	1	1	1	LUCRECIA PATINO MORENO	X	0	EL ENCENILLO		2380	0	1.761.300.00	2021

REGISTRO 2

Código	tipo registro	numero orden	total registro	matricula inmobiliaria	zona fisica 1	zona economica 1	area terreno 1	zona fisica 2	zona economica 2	area terreno 2	vigencia
2531200000000000090102000000000	2	1	1	050S-40451234							2021

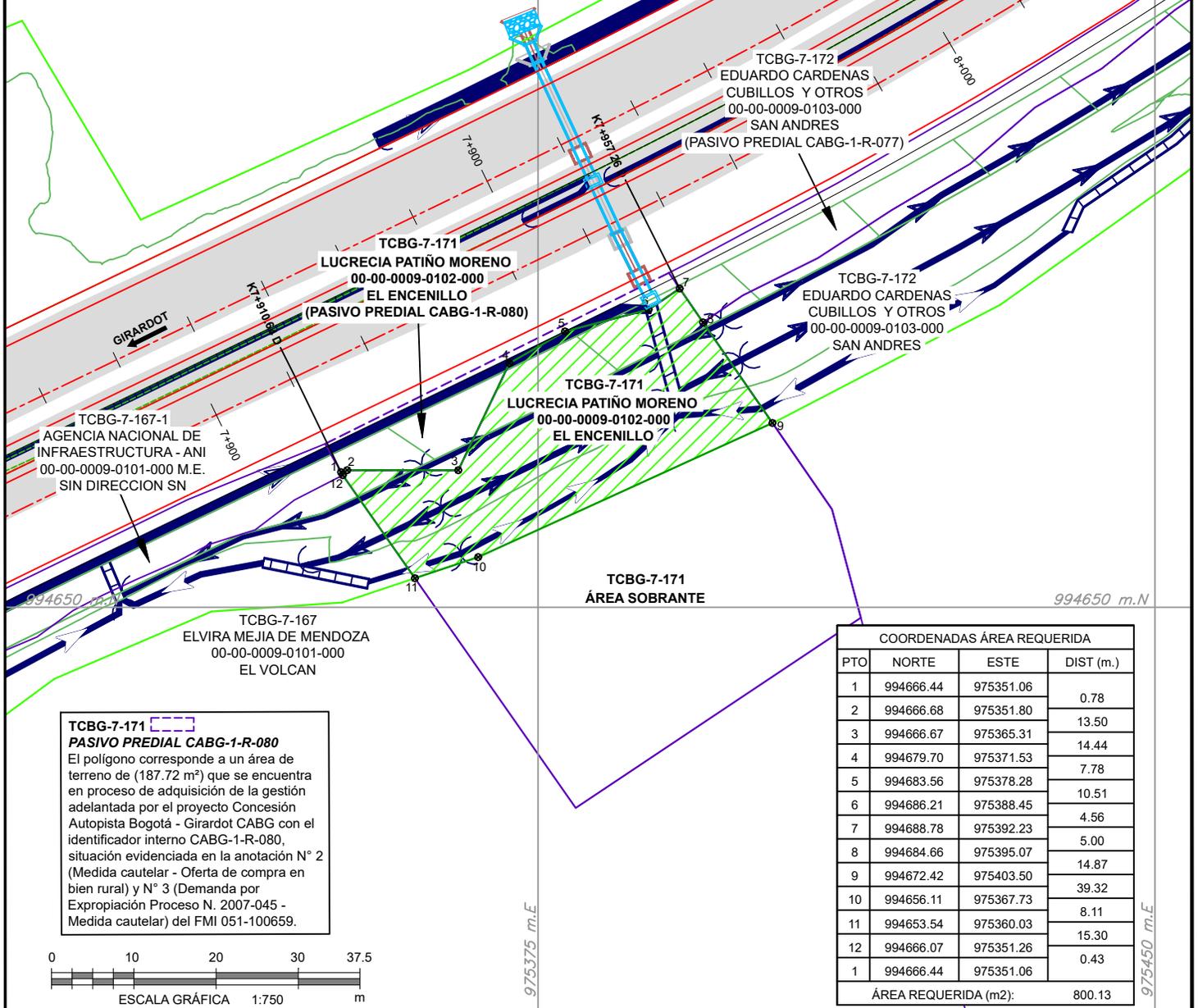


994725 m.N

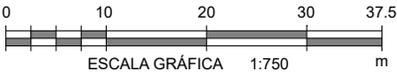
975375 m.E

994725 m.N

975450 m.E



TCBG-7-171
PASIVO PREDIAL CABG-1-R-080
 El polígono corresponde a un área de terreno de (187.72 m²) que se encuentra en proceso de adquisición de la gestión adelantada por el proyecto Concesión Autopista Bogotá - Girardot CABG con el identificador interno CABG-1-R-080, situación evidenciada en la anotación N° 2 (Medida cautelar - Oferta de compra en bien rural) y N° 3 (Demanda por Expropiación Proceso N. 2007-045 - Medida cautelar) del FMI 051-100659.



COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
PTO	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	994666.44	975351.06	
2	994666.68	975351.80	0.78
3	994666.67	975365.31	13.50
4	994679.70	975371.53	14.44
5	994683.56	975378.28	7.78
6	994686.21	975388.45	10.51
7	994688.78	975392.23	4.56
8	994684.66	975395.07	5.00
9	994672.42	975403.50	14.87
10	994656.11	975367.73	39.32
11	994653.54	975360.03	8.11
12	994666.07	975351.26	15.30
1	994666.44	975351.06	0.43
ÁREA REQUERIDA (m2):			800.13

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN
 ING. CATASTRAL Y GEOCESTA
 M.P. 25222-116081 CND
 APROBÓ: Ing. ANDRÉS MAURICIO AGUIRRE CANO
 ING. CATASTRAL Y GEOCESTA
 M.P. 25222-319866 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: JEIMY ROCIO BUENO BRITO
 ING. TOPOGRÁFICA
 M.P. 25335-341243 CND
 DIBUJÓ: JEIMY ROCIO BUENO BRITO
 ING. TOPOGRÁFICA
 M.P. 25335-341243 CND

PROPIETARIO:
LUCRECIA PATIÑO MORENO

CUADRO DE AREAS (M2)				
ÁREA REQUERIDA	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST:	ÁREA SOBR:	ÁREA REMAN:
800.13 m ²	4800.00 m ²	0.00 m ²	3999.87 m ²	0.00 m ²

FECHA ELAB.:
24/12/2021
 ESCALA:
1:750

UNIDAD FUNCIONAL:
7
 PLANO:
1 de 1

No. CATASTRAL
2531200000000009010200000000
 FICHA GRAFICA No.
TCBG-7-171



DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE GRANADA
SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA
Y PLANEACIÓN



TIPO DOCUMENTO:	CERTIFICADO USO DE SUELOS	CÓDIGO SGC	
		VERSION	222
NOMBRE DOCUMENTO:	CERTIFICADO GRANADA - 2020	TRD	
		PAGINA	Página 1 de 2

LA SECRETÍA DE INFRAESTRUCTURA Y PLANEACIÓN
DEL MUNICIPIO DE GRANADA CUNDINAMARCA

CERTIFICA

Que el predio identificado con Cédula Catastral **00-00-0009-0102-000** denominado **EL ENCENILLO**, 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

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:

Agropecuario 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.

SERVIDOR PÚBLICO	ELABORADO	REVISADO	APROBADO
Nombres	Sara milena rojas cuervo	Karen Gissel Parra Salgado	Karen Gissel Parra Salgado
Cargo	Auxiliar administrativo	Secretario de Infraestructura y planeación	Secretario de Infraestructura y planeación

"GRANADA CON PROYECCIÓN, GESTIÓN Y EXPERIENCIA"

Carrera 11 N° 14-28- Granada – C/marca

Teléfonos 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 - 2020	VERSIÓN	2020
		TRD	
		PAGINA	Página 2 de 2

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.

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 catorce (14) días del mes de febrero del año Dos Mil Veinte (2020). Para los fines pertinentes.

ARQ. KAREN GISSEL PARRA SALGADO
Secretaria de Infraestructura y Planeación

SERVIDOR PÚBLICO	ELABORADO	REVISADO	APROBADO
Nombres	Sara Milena Rojas Cuervo	Karen Gissel Parra Salgado	Karen Gissel Parra Salgado
Cargo	Auxiliar administrativo	Secretario de Infraestructura y planeación	Secretario de Infraestructura y planeación

"GRANADA CON PROYECCIÓN, GESTIÓN Y EXPERIENCIA"

Carrera 11 N° 14-28- Granada – C/marca

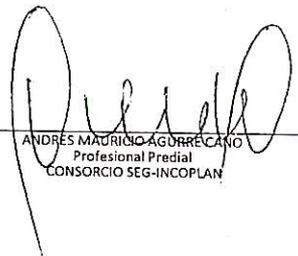
Teléfonos 3223486112

www.granada-cundinamarca.gov.co



PROYECTO: AMPLIACIÓN A TERCER CARRIL BOGOTÁ GIRARDOT	CONTRATO DE CONCESIÓN No 04 de 2016
CONTRATISTA: CONSORCIO RUTA 40	
CONCESIONARIO: VIA 40 EXPRESS	
INTERVENTORIA: CONSORCIO SEG-INCOPLAN	AVALÚOS 11 MARZO 2022
APROBACIÓN AVALÚOS POR INTERVENTORIA	AVALÚOS 28 MARZO 2022

No	No.Predio	NOMBRE PROPIETARIO	FICHA PREDIAL	ESTUDIO DE TÍTULOS	FICHA SOCIAL	AVALÚO	OBSERVACIONES
1	TCBG-1-102	MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL	0	0	0	1	
2	TCBG-2-053-6	ANA DOLORES QUICASAQUE HERNANDEZ	0	0	0	1	
3	TCBG-2-054	MARIA CRISTINA LAGOS SUAREZ, AURA CRISTINA SIERRA LAGOS Y JAFER ISRAEL SIERRA LAGOS	0	0	0	1	
4	TCBG-3-013	MARIA DEL CARMEN CASTAÑEDA MACANA, MARIA DE JESUS ROMERO MACANA, GLORIA IGNACIA JIMENEZ GARZON Y ETELVINA MACANA	0	0	0	1	
5	TCBG-3-499	CONDOMINIO LE MIRAGE	0	0	0	1	
6	TCBG-4-069	ROQUE GAMBA CAMACHO	0	0	0	1	
7	TCBG-6-287	VANEGAS SANCHEZ GLORIA LEONOR	0	0	0	1	
8	TCBG-6-504	LEONOR CLAVIJO GONZALEZ	0	0	0	1	
9	TCBG-6-562	GABRIEL VARELA ROMERO, LILIANA VARELA ROMERO Y MARIA AYLER VARELA GUTIERREZ	0	0	0	1	
10	TCBG-6-794	MUÑOZ VELEZ IRENE, TAFUR AVILA FLOR ALBA	0	0	0	1	
11	TCBG-6-823	LUIS ALBERTO CARRILLO DUARTE Y MARIA ALBA LOPEZ DE CARRILLO	0	0	0	1	
12	TCBG-6-835	DANIEL FERNANDO SABOGAL NEIRA Y MAURICIO SABOGAL NEIRA	0	0	0	1	
13	TCBG-6-850	ROSALBA JARA GOMEZ	0	0	0	1	
14	TCBG-6-907	PAVELAGRO S.A.S.	0	0	0	1	
15	TCBG-6-913	BAYONA MORENO LUIS CARLOS CARDENAS MORA ARACELY	0	0	0	1	
16	TCBG-6-1019	FABIAN EDUARDO CASTILLO GARZON VICTOR MANUEL MORALES MORA DANIEL MANRIQUE CRUZ JOSE MARTIN CONTRERAS HERNAN AGUSTO ROMERO MEJIA DIANA LEYDA MORALES URIBE MARIA ALEXANDRA VIVAS MARTINEZ VICTOR MANUEL MORALES URIBE LUIS EMIGDIO CUCA ROBLES EDELMIRA MUÑOZ DE	0	0	0	1	
17	TCBG-6-962	ADRIANA MARIA FIQUITIVA BAUTISTA	0	0	0	1	
18	TCBG-6-994	GLORIA STELLA CASALLAS MORA	0	0	0	1	
19	TCBG-7-171	PATIÑO MORENO LUCRECIA	0	0	0	1	
20	TCBG-7-172	EDUARDO CARDENAS CUBILLOS, JOSE REYNEL CARDENAS CUBILLOS, JUAN RAMÓN CARDENAS CUBILLOS, MARIA DE LOS ANGELES CARDENAS CUBILLOS, MARIA TERESA CARDENAS CUBILLOS y JULIA CUBILLOS VDA DE CARDENAS	0	0	0	1	
21	TCBG-7-208	LUIS ORLANDO PALACIOS	0	0	0	1	
22	TCBG-7-240	MARTIN NIETO. EDELMIRA QUINTERO DE NIETO.	0	0	0	1	


 ANDRÉS MAURICIO AGUIRRECANO
 Profesional Predial
 CONSORCIO SEG-INCOPLAN



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-7-171

CLASE DE INMUEBLE: RURAL- LOTE DE TERRENO

DIRECCIÓN: EL ENCENILLO

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

28-03-2022

BOGOTÁ D.C., FEBRERO 11 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:** El Encenillo.
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K007+910,64 D y abscisa final K007+957,26 D.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Lote. 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.

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula. Catastral actual	25-312-00-00-00-00-0009-0102-0-00-00-0000
Área de terreno	0 Ha 2.380,00 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	00 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2021	\$ 1.761.300

Fuente: Consulta catastral

- 1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 19 de enero de 2022.
- 1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 11 de febrero de 2022.

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Ficha Predial del PREDIO TCBG-7-171.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-7-171.
- Certificado Catastral.



- Títulos de Adquisición.

DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Consulta Catastral del predio.
- Estudio de títulos de PREDIO TCBG-7-171.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS: Lucrecia Patiño Moreno CC. 20.936.374 (Fallecida).

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Escritura Pública No 6493 del 09 de noviembre de 1959, otorgada en la Notaría cuarta de Bogotá.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 051-100659.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria número 051-100659 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.

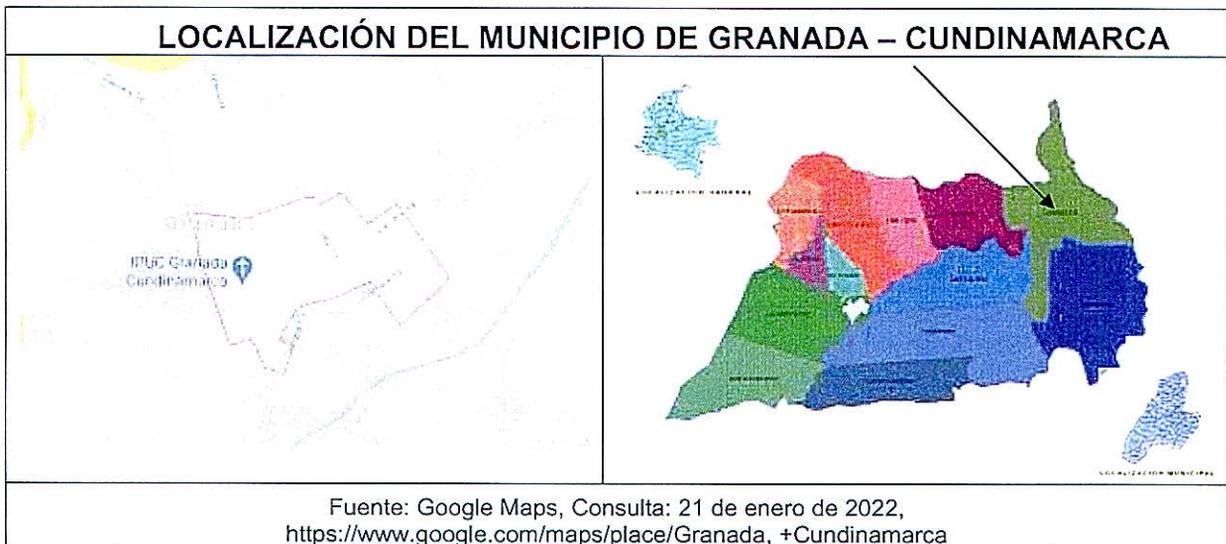
- OFERTA DE COMPRA EN BIEN URBANO ÁREA DE 57.48 m², mediante oficio 005614 del 25 de mayo de 2006 del Instituto Nacional de Concesiones INCO, inscrita en la anotación No. 002, del folio 051-100659 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Soacha.
- DEMANDA POR EXPROPIACIÓN, mediante oficio 724 del 8 de junio de 2011 del Juzgado 2 Civil del Circuito de Soacha, inscrita en la anotación 003, del folio 051-100659 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Soacha.

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 Alto 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 26-50% 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.²
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MLKc la cual tiene las siguientes características³:

6

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGIA	TAXONOMIA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MLVf	Frio húmedo	Depósitos discontinuos de ceniza volcánica sobre rocas sedimentarias	Humic Lithic Eutrudepts, Typic Placudands, Dystric Eutrudepts	Profundo, buen drenaje, fertilidad media y baja	No aplica

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.

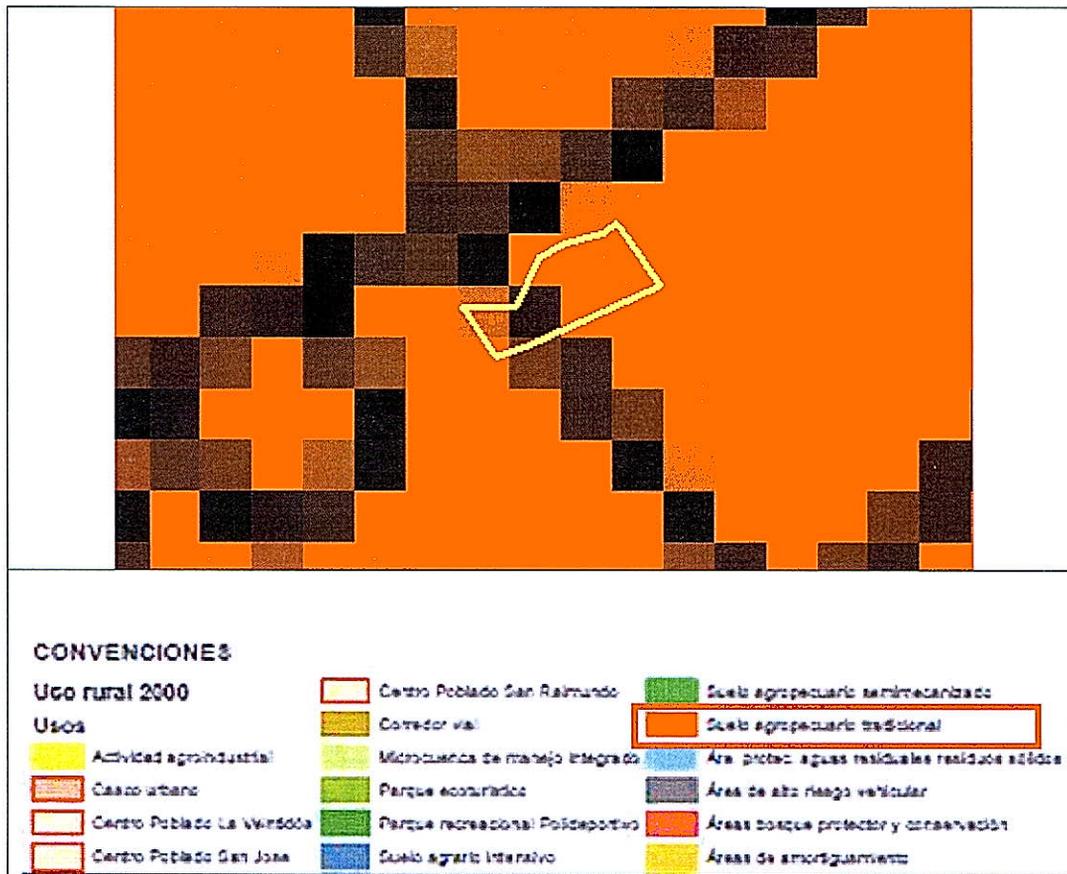


- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se 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 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. (Ver anexo 16.2 – Certificación uso del suelo).

7



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

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN: Se trata de un predio ubicado a 6.57 Km aproximadamente del perímetro urbano del Municipio de Granada - Cundinamarca.



UBICACIÓN DEL PREDIO



Fuente: Google Earth, Consulta: 21 de enero de 2022.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	4.800,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	800,13 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	3.999,87 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	800,13 m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-7-171.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	51,57 m	LUCRECIA PATIÑO MORENO - PASIVO PREDIAL (Mj 1 - 7)
SUR	47,43 m	LUCRECIA PATIÑO MORENO (Mj 9 - 11)
ORIENTE	5,00, /14,87 m	EDUARDO CÁRDENAS CUBILLOS Y OTROS - PASIVO PREDIAL (Mj 7 - 8) / EDUARDO CÁRDENAS CUBILLOS Y OTROS (Mj 8 - 9)
OCCIDENTE	15,30/0,43 m	ELVIRA MEJÍA DE MENDOZA (Mj 11 - 12) / AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (Mj 12 - 1)

Fuente: Ficha predial TCBG-7-171.



- 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: 800,13 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Frio Húmedo, con pendiente fuertemente quebrada, su uso actual es Lote, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a SUELO AGROPECUARIO TRADICIONAL.
- 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 no presenta construcciones tipificadas como anexo.
- 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
Eucalipto (D=0,10-0,20m)	20	un
Eucalipto (D=0,20-0,40m)	7	un
Cucharro rojo (D=0,10-0,20m)	5	un
Cucharro rojo (D=0,20-0,40m)	2	un

Fuente: Ficha predial TCBG-7-171.

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.

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 agropecuario tradicional se encontró las siguientes ofertas.

ESTUDIO DE MERCADO GRANADA							
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (M ²)
1	3203661437	Hernesto Martinez	Granada	Sabaneta	Finca	\$ 32.000.000	1.050
2	3142050137	Jualian Cardenas	Granada	La playita	Finca	\$ 90.000.000	2.293
3	3006580307	Astrid	Granada	Sabaneta	Finca	\$ 150.000.000	5.000

11

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 GRANADA									
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO	
								ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)
1	3203661437	Hernesto Martinez	Granada	Sabaneta	Finca	\$ 32.000.000	\$ 31.680.000	1.050	\$ 30.171
2	3142050137	Jualian Cardenas	Granada	La playita	Finca	\$ 90.000.000	\$ 77.400.000	2.293	\$ 33.755
3	3006580307	Astrid	Granada	Sabaneta	Finca	\$ 150.000.000	\$ 148.500.000	5.000	\$ 29.700
MEDIA ARITMETICA						\$ 31.208,78			
DESVIACION ESTÁNDAR						2.217,57	LIMITE SUPER	\$ 33.426,35	
COEFICIENTE DE VARIACION						7,11%	LIMITE INFERI	\$ 28.991,20	



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/M2
1	Sabaneta	Finca	\$ 30,171
2	La playita	Finca	\$ 33,755
3	Sabaneta	Finca	\$ 29,700
PROMEDIO			\$ 31,209
DESVIACION ESTÁNDAR			2,218
COEF DE VARIACION			7.11
LIMITE SUPERIOR			\$ 33,426
LIMITE INFERIOR			\$ 28,991

Unidades fisiográficas 1

De acuerdo al estudio de mercado para predios agropecuarios con áreas menores realizado en el sector se adopta el límite inferior encontrado en la zona teniendo en cuenta la topografía, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Hectárea	Ha	\$289.920.000

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 nacedores 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

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

11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCIONES

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

12. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES ANEXAS

12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones consideradas como anexos.

12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones consideradas como anexos.

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:



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-7-171

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Eucalipto (D=0,10-0,20m)	20	un	\$ 3.927
Eucalipto (D=0,20-0,40m)	7	un	\$ 31.417
Cucharo rojo (D=0,10-0,20m)	5	un	\$ 3.324
Cucharo rojo (D=0,20-0,40m)	2	un	\$ 26.590

Fuente: Ficha predial TCBG-7-171



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 está ubicado en un sector donde hay presencia agrícola, ganadera y actividad comercial sobre el corredor vial.
- El predio presenta una topografía definida como fuertemente quebrada (26-50%)
- El predio objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área requerida.
El predio objeto de avalúo no presenta zonas de protección en el área requerida.
- 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



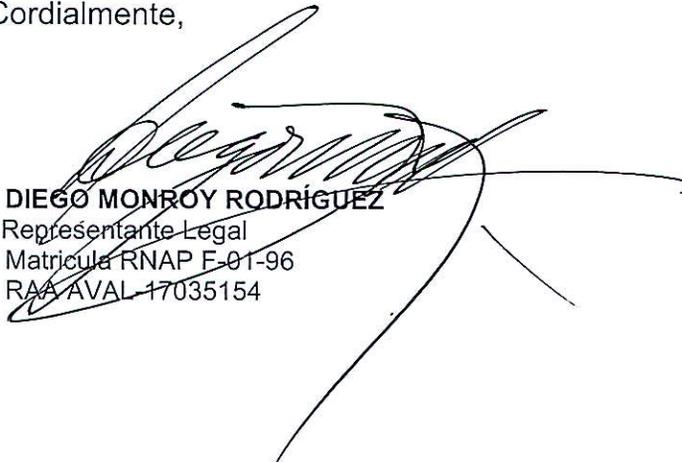
15. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,080013	\$ 289.920.000	\$ 23.197.369
TOTAL TERRENO				\$ 23.197.369
CULTIVOS Y/O ESPECIES				
Eucalipto (D=0,10-0,20m)	Un	20	\$ 3.927	\$ 78.540
Eucalipto (D=0,20-0,40m)	Un	7	\$ 31.417	\$ 219.919
Cucharo rojo (D=0,10-0,20m)	Un	5	\$ 3.324	\$ 16.620
Cucharo rojo (D=0,20-0,40m)	Un	2	\$ 26.590	\$ 53.180
TOTAL CULTIVOS /YO ESPECIES				\$ 368.259
TOTAL AVALUO				\$ 23.565.628

TOTAL, AVALÚO: VEINTITRÉS MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS VEINTIOCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$23.565.628,00).

16

Bogotá, D.C., 11 de febrero 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



VISTA GENERAL



VISTA GENERAL



17

CULTIVOS Y/O ESPECIES

PASTOS NATURALES



PASTOS NATURALES





16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO



DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE GRANADA
SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA
Y PLANEACIÓN



TIPO DOCUMENTO:	CERTIFICADO USO DE SUELOS	CÓDIGO SGE	
NOMBRE DOCUMENTO:	CERTIFICADO GRANADA - 2020	PARTE	2020
		PÁGINA	Página 1 de 2

LA SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA Y PLANEACIÓN
DEL MUNICIPIO DE GRANADA CUNDINAMARCA

CERTIFICA

Que el predio identificado con Cédula Catastral 00-00-0009-0102-000 denominado EL ENCENILLO, 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

18

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:

Agropecuario 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.

SERVICIO PÚBLICO	ELABORADO	REVISADO	APROBADO
Nombre	Suzi Mariana Ruiz Cuervo	Karen Gisela Parra Salgado	Karen Gisela Parra Salgado
Cargo	Auxiliar administrativa	Secretario de Infraestructura y planeación	Secretario de Infraestructura y planeación

"GRANADA CON PROYECCIÓN, GESTIÓN Y EXPERIENCIA"

Carrera 11 N° 14-28 - Granada - C/marca
Teléfonos 3223486112
www.granada-cundinamarca.gov.co



DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE GRANADA
SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA
Y PLANEACIÓN



TIPO DOCUMENTO:	CERTIFICADO USO DE SUELOS	CODIGO SGC	2020
NOMBRE DOCUMENTO:	CERTIFICADO GRANADA- 2020	TIPO	Página 2 de 2
		PAGINA	

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.

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 catorce (14) días del mes de febrero del año Dos Mil Veinte (2020). Para los fines pertinentes.

ARQ. KAREN GISEL PARRA SALGADO
Secretaria de Infraestructura y Planeación

SEVIDOR PÚBLICO	ELABORADO	REVISADO	AFROBADO
Nombre	Sara Milena Igual Cuervo	Karen Gissel Parra Salgado	Karen Gissel Parra Salgado
Cargo	Asistente administrativo	Secretaria de Infraestructura y Planeación	Secretaria de Infraestructura y Planeación

"GRANADA CON PROYECCIÓN, GESTIÓN Y EXPERIENCIA"

Carrera 11 N° 14-28- Granada - C/marca
Teléfonos 3223486112
www.granada-cundinamarca.gov.co



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-7-171

16.2. PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES

ESPECIE	DAP (0,10- 0,20 m)	DAP (0,21-0,40m)	DAP (0,40-0,60m)	DAP (> 0,61 m)
EUCALIPTOS	\$3.927	\$31.417	\$130.904	\$342.096
CUCHARO	\$3.324	\$26.590	\$110.792	\$289.537



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.

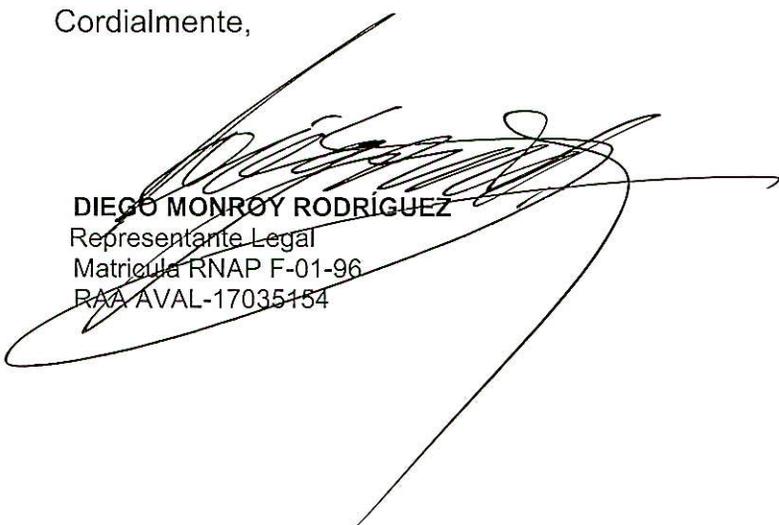
II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

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

21

Bogotá, D.C., 11 de febrero 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




ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° TCBG-7-171**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 11 de febrero de 2022, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato N° 68IF2C7748-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS

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

Actuó como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Íter	N° Avalúo	Total avalúo
1	TCBG-7-171	\$23.565.628

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



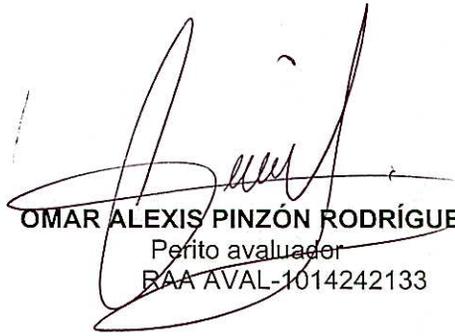
PREDIO TCBG-7-171

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
