



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000031781

Bogotá D.C., 17 DIC 2020

Señoras:

LILIANA PATRICIA ROJAS VERGARA (C.C. 52.711.872)

MAGDA ROCIO ROJAS VERGARA (C.C. 52.226.836)

LUZ MARINA VERGARA DE ROJAS (C.C. 41.617.612)

Predio denominado El Recuerdo (Según Escritura Pública) No registra (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Vereda Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Municipio de Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

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. 20205000026921 del 17 de noviembre de 2020.

Respetadas señoras:

LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, establecimiento público de orden nacional, adscrito al Ministerio de Transporte, según Decreto No. 4165 de 3 de noviembre de 2011 entidad que, para todos los efectos de estructurar, planear, contratar, ejecutar y administrar los contratos de concesión de infraestructura de transporte, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y demás normas concordantes y vigentes, por medio del Contrato de Concesión APP No. 4 el 18 de octubre de 2016, ejecutarán el proyecto vial "Ampliación Tercer Carril -Doble Calzada Bogotá - Girardot".

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo que textualmente dispone: **NOTIFICACIÓN POR AVISO.** "Si no pudiere hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso que se remitirá a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, acompañado de copia íntegra del acto administrativo. El aviso deberá indicar la fecha y la del acto que se notifica, la autoridad que lo expidió, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse, los plazos respectivos y la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.

Cuando se desconozca la información sobre el destinatario, el aviso, con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica y en todo caso en un lugar de acceso al público

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1) 3906013



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202050000031781

de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

En el expediente se dejará constancia de la remisión o publicación del aviso y de la fecha en que por este medio quedará surtida la notificación personal"

En virtud de lo anterior y de conformidad con el artículo 69 Párrafo 2 del C.P.A.C.A, el Representante Legal de la **CONCESIÓN VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**

HACE SABER:

Que el día 17 de noviembre de 2020, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI- a través de la CONCESIÓN VÍA 40 EXPRESS S.A.S., libró oficio de Oferta Formal de Compra No. 202050000026921 del 17 de noviembre de 2020, dirigida a las señoras **LILIANA PATRICIA ROJAS VERGARA (C.C. 52.711.872)**, **MAGDA ROCIO ROJAS VERGARA (C.C. 52.226.836)** y **LUZ MARINA VERGARA DE ROJAS (C.C. 41.617.612)**, para la adquisición de un inmueble requerido para el Proyecto de Concesión "Ampliación Tercer Carril –Doble Calzada Bogotá – Girardot", unidad Funcional seis (6), cuyo contenido se adjunta a continuación:

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000031781



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000026921

Bogotá D.C., 17 NOV 2020

Señoras:

LILIANA PATRICIA ROJAS VERGARA (C.C. 52.711.872)

MAGDA ROCIO ROJAS VERGARA (C.C. 52.226.836)

LUZ MARINA VERGARA DE ROJAS (C.C. 41.617.612)

Predio denominado El Recuerdo, Vereda La Veintidós, antes situado en el municipio de Soacha Departamento de Cundinamarca (Según Escritura Pública).

Predio denominado Lote El Recuerdo, vereda Soacha, municipio Soacha Departamento de Cundinamarca (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Predio denominado El Recuerdo, Vereda La Veintidós, zona rural del municipio de Soacha (Según Certificado de la Oficina de Planeación del municipio de Granada)

Departamento de Cundinamarca

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

ASUNTO: Oficio por el cual se presenta **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio denominado El Recuerdo, Vereda La Veintidós, antes situado en el municipio de Soacha Departamento de Cundinamarca (Según Escritura Pública); Predio denominado Lote El Recuerdo, vereda Soacha, municipio Soacha Departamento de Cundinamarca (Según Folio de Matricula Inmobiliaria); Predio denominado El Recuerdo, Vereda La Veintidós, zona rural del municipio de Soacha, Departamento de Cundinamarca, de conformidad con la certificación expedida por la Oficina de Planeación del municipio de Granada, identificado con la Cédula Catastral No. 25312000000000020235000000000, Matricula Inmobiliaria No. **051-94592** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Soacha y Ficha Predial No. **TCBG-6-868**.

Respetadas señoras:

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000031781



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000026921

Carní -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.

Por lo cual, **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, en nombre de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI**, de conformidad con lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, artículo 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014, Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, ley 1882 de 2018, Resolución No. 620 de septiembre 23 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución No. 898 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la Resolución 316 del 18 de marzo de 2015 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), requiere comprar una franja de terreno del inmueble de la referencia, conforme a la afectación de la ficha predial denominada **TCBG-6-868** del 12 de noviembre de 2019, la cual tiene un área de terreno requerida de **MIL SETECIENTOS DIECIOCHO COMA VEINTICUATRO METROS CUADRADOS (1.718,24 M2)**, del inmueble en referencia, incluidos los cultivos y especies que allí se encuentren, área debidamente delimitada y alinderada dentro de las **abscisas Inicial K016+997,65 l - Abscisa Final K017+096,90 l**, dentro del trayecto de la Unidad Funcional 6.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se anexa copia del informe técnico de avalúo comercial en sus partes pertinentes, elaborado por la LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ de fecha 12 de febrero de 2020.

El valor total de la presente oferta de compra es la suma de **TRESCIENTOS SEIS MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$306.675.797,00)**, discriminados conforme al avalúo que se adjunta a la presente así:



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202050000031781



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202050000026921

**RESULTADO DEL AVALÚO POR CONCEPTO DE TERRENO, CULTIVOS Y ESPECIES:
TRESCIENTOS SEIS MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS
NOVENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$306.675.797,00)**

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO - Área Requerida					
Unidad Fisiográfica 1	Área Requerida	m ²	1.718,24	\$ 177.083,00	\$ 304.271.094,00
Total Terreno					\$ 304.271.094,00
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					\$ 0,00
Total Construcciones					\$ 0,00
CONSTRUCCIONES ANEXAS					
No posee construcciones anexas					\$ 0,00
Total Anexos					\$ 0,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes	Elementos permanentes			Valor Global	\$ 2.404.703,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 2.404.703,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 306.675.797,00

Así mismo, a los valores antes descritos, 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.

Según el estudio de títulos elaborado por el concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, los titulares inscritos son las señoras **LILIANA PATRICIA ROJAS VERGARA**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.711.872, **MAGDA ROCÍO ROJAS VERGARA** identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.226.836 y **LUZ MARINA VERGARA DE ROJAS** (identificada con la cédula de ciudadanía No. 41.617.612); quienes adquirieron el dominio del mismo por Adjudicación en sucesión y liquidación de sociedad conyugal del señor Audi Armando Rojas Villamil, mediante Escritura Pública No. 2248 del 31 de octubre de 2017 otorgada en la Notaría 27 de Bogotá, inscrita en la anotación 004 del folio de matrícula inmobiliaria No. 051-94592 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha.



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000031781



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000026921

A partir de la notificación de la presente oferta de compra, cuenta usted con un plazo de **quince (15) días hábiles** para manifestar su voluntad en relación con la misma, esto es aceptándola o rechazándola, lo cual deberá manifestar al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse al número telefónico 3104527788 o al correo electrónico eramos@consorcioruta40.com.

Segun la norma, si la oferta es aceptada deberá suscribirse la promesa de compraventa o escritura pública de compraventa dentro de los **diez (10) días hábiles siguientes** e inscribirse la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar correspondiente.

En tal caso, el pago se realizará en uno o varios contados, cuyos porcentajes se determinarán previendo que no se vulneren derechos de terceros, ni de la ANI, y se garantice el saneamiento, la entrega y disponibilidad oportuna del predio para la ejecución del proyecto, así como la debida transferencia de la titularidad a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, libre de todo gravamen.

Los pagos se efectuarán dentro de los **quince (15) días hábiles siguientes** al cumplimiento de las obligaciones que para el efecto se pacten en la promesa de venta o escritura pública, según el caso, previo trámite de las respectivas órdenes de desembolso.

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

En todo caso y de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997 en concordancia con lo dispuesto en las Leyes 1682 de 2013, 1742 de 2014 y 1882 de 2018, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación judicial 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 renuncia 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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000031781



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000026921

la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

De no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado dentro de la etapa de expropiación judicial o administrativa, de forma previa, teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, según lo dispuesto por el inciso 3º del artículo 37 de la ley 1682 de 2013. En este caso, el valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar y el titular no será beneficiario de los beneficios tributarios contemplados en el inciso 4º del artículo 15 de la ley 9ª de 1989.

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, del cual se hará uso en el evento de requerirse, **CONSTITUYENDOSE 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 B.5 (c) del Apéndice 7 Gestión Predial del Contrato de Concesión APP No. 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.

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.

Igualmente, para dar cumplimiento al mismo artículo 13 de la ley 9ª de 1989, el presente oficio quedará inscrito en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación; a partir de entonces el bien quedará fuera del comercio y ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. No obstante, los que se expidan con posterioridad a la inscripción de la oferta de compra serán nulos de pleno derecho. Una vez efectuado el registro, le será comunicado por un medio idóneo conforme a lo señalado en el artículo 70 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202050000031781



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202050000026921

Acompaño para su conocimiento, copias de la Ficha Predial, Plano Predial y Avalúo Comercial Corporativo. Así mismo, le indicamos en el cuerpo de este oficio las normas relativas a la enajenación voluntaria y a la expropiación por vía judicial.

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 expedida por la Oficina de Planeación del municipio de Granada.

Proyecto: CRAC

Resolución: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE]



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202050000031781

Que frente a la mencionada Oferta Formal de Compra no proceden recursos en sede administrativa, de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Que el Concesionario Vía 40 Express, envió Oficio de citación para notificación de la Oferta Formal de Compra No. 202050000026921 del 17 de noviembre de 2020, el día 17 de noviembre de 2020 por correo certificado 472, a la dirección de Florencia – Caquetá registrada en el último título, esto es, la Escritura Pública No. 2248 del 31 de octubre de 2017 otorgada en la Notaría 27 de Bogotá; la cual fue recibida el 19 de noviembre del año en curso, de conformidad con la trazabilidad de la Guía No. RA288953225CO.

No obstante, se publicó durante 5 días hábiles en la página web de la Concesión Vía 40 Express el oficio No. 202050000022531 de citación para notificación de la Oferta Formal de Compra No. 202050000026931 de fecha 17 de noviembre de 2020; fijado el día 26 de noviembre de 2020 y desfijado el día 2 de diciembre de 2020; sin embargo, a la fecha, las señoras **LILIANA PATRICIA ROJAS VERGARA (C.C. 52.711.872)**, **MAGDA ROCIO ROJAS VERGARA (C.C. 52.226.836)** y **LUZ MARINA VERGARA DE ROJAS (C.C. 41.617.612)**, no han concurrido al Concesionario Vía 40 Express a notificarse del acto de oferta formal de compra 202050000026921. En consecuencia, de acuerdo con lo previsto en las disposiciones legales vigentes, y ante la imposibilidad de notificarlas personalmente, se procede a realizar la notificación por aviso, que se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino conforme al artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

Se anexa para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial, del Plano Topográfico, de la faja de terreno a adquirir y del Avalúo Comercial Corporativo, La enajenación voluntaria y la expropiación se encuentra reglamentadas dentro del Capítulo III de la Ley 9 de 1989, el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997, el capítulo I del título IV de la Ley 1682 y en la Ley 1742 de 2014.

Atentamente,



FRANCOIS 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 |

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000026921

Bogotá D.C., **17 NOV 2020**

Señoras:

LILIANA PATRICIA ROJAS VERGARA (C.C. 52.711.872)

MAGDA ROCIO ROJAS VERGARA (C.C. 52.226.836)

LUZ MARINA VERGARA DE ROJAS (C.C. 41.617.612)

Predio denominado El Recuerdo, Vereda La Veintidós, antes situado en el municipio de Soacha Departamento de Cundinamarca (Según Escritura Pública).

Predio denominado Lote El Recuerdo, vereda Soacha, municipio Soacha Departamento de Cundinamarca (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Predio denominado El Recuerdo, Vereda La Veintidós, zona rural del municipio de Soacha (Según Certificado de la Oficina de Planeación del municipio de Granada)

Departamento de Cundinamarca

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

ASUNTO: Oficio por el cual se presenta **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio denominado El Recuerdo, Vereda La Veintidós, antes situado en el municipio de Soacha Departamento de Cundinamarca (Según Escritura Pública); Predio denominado Lote El Recuerdo, vereda Soacha, municipio Soacha Departamento de Cundinamarca (Según Folio de Matricula Inmobiliaria); Predio denominado El Recuerdo, Vereda La Veintidós, zona rural del municipio de Soacha, Departamento de Cundinamarca, de conformidad con la certificación expedida por la Oficina de Planeación del municipio de Granada, identificado con la Cédula Catastral No. 2531200000000002023500000000, Matrícula Inmobiliaria No. **051-94592** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Soacha y Ficha Predial No. **TCBG-6-868**.

Respetadas señoras:

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

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000026921

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.

Por lo cual, **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, en nombre de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI**, de conformidad con lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, artículo 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014, Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, ley 1882 de 2018, Resolución No. 620 de septiembre 23 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución No. 898 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la Resolución 316 del 18 de marzo de 2015 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), requiere comprar una franja de terreno del inmueble de la referencia, conforme a la afectación de la ficha predial denominada **TCBG-6-868** del 12 de noviembre de 2019, la cual tiene un área de terreno requerida de **MIL SETECIENTOS DIECIOCHO COMA VEINTICUATRO METROS CUADRADOS (1.718,24 M2)**, del inmueble en referencia, incluidos los cultivos y especies que allí se encuentren, área debidamente delimitada y alinderada dentro de las **abscisas Inicial K016+997,65 I – Abscisa Final K017+096,90 I**, dentro del trayecto de la Unidad Funcional 6.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se anexa copia del informe técnico de avalúo comercial en sus partes pertinentes, elaborado por la LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ de fecha 12 de febrero de 2020.

El valor total de la presente oferta de compra es la suma de **TRESCIENTOS SEIS MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$306.675.797,00)**, discriminados conforme al avalúo que se adjunta a la presente así:

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000026921

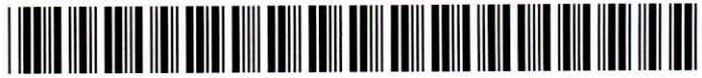
**RESULTADO DEL AVALÚO POR CONCEPTO DE TERRENO, CULTIVOS Y ESPECIES:
TRESCIENTOS SEIS MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS
NOVENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$306.675.797,00)**

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO - Área Requerida					
Unidad Fisiografica 1	Área Requerida	m ²	1.718,24	\$ 177.083,00	\$ 304.271.094,00
Total Terreno					\$ 304.271.094,00
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					\$ 0,00
Total Construcciones					\$ 0,00
CONSTRUCCIONES ANEXAS					
No posee construcciones anexas					\$ 0,00
Total Anexos					\$ 0,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes	Elementos permanentes		Valor Global		\$ 2.404.703,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 2.404.703,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 306.675.797,00

Así mismo, a los valores antes descritos, 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.

Según el estudio de títulos elaborado por el concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, los titulares inscritos son las señoras **LILIANA PATRICIA ROJAS VERGARA**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.711.872, **MAGDA ROCIO ROJAS VERGARA** identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.226.836 y **LUZ MARINA VERGARA DE ROJAS** identificada con la cédula de ciudadanía No. 41.617.612; quienes adquirieron el dominio del mismo por Adjudicación en sucesión y liquidación de sociedad conyugal del señor Audi Armando Rojas Villamil, mediante Escritura Pública No. 2248 del 31 de octubre de 2017 otorgada en la Notaría 27 de Bogotá, inscrita en la anotación 004 del folio de matrícula inmobiliaria No. 051-94592 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha.

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000026921

A partir de la notificación de la presente oferta de compra, cuenta usted con un plazo de **quince (15) días hábiles** para manifestar su voluntad en relación con la misma, esto es aceptándola o rechazándola, lo cual deberá manifestar al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse al número telefónico 3104527788 o al correo electrónico eramos@consorcioruta40.com.

Según la norma, si la oferta es aceptada deberá suscribirse la promesa de compraventa o escritura pública de compraventa dentro de los **diez (10) días hábiles siguientes** e inscribirse la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar correspondiente.

En tal caso, el pago se realizará en uno o varios contados, cuyos porcentajes se determinarán previendo que no se vulneren derechos de terceros, ni de la ANI, y se garantice el saneamiento, la entrega y disponibilidad oportuna del predio para la ejecución del proyecto, así como la debida transferencia de la titularidad a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, libre de todo gravamen.

Los pagos se efectuarán dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al cumplimiento de las obligaciones que para el efecto se pacten en la promesa de venta o escritura pública, según el caso, previo trámite de las respectivas órdenes de desembolso.

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

En todo caso y de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997 en concordancia con lo dispuesto en las Leyes 1682 de 2013, 1742 de 2014 y 1882 de 2018, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación judicial 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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000026921

la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

De no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado dentro de la etapa de expropiación judicial o administrativa, de forma previa, teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, según lo dispuesto por el inciso 3º del artículo 37 de la ley 1682 de 2013. En este caso, el valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar y el titular no será beneficiario de los beneficios tributarios contemplados en el inciso 4º del artículo 15 de la ley 9ª de 1989.

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, del cual se hará uso en el evento de requerirse, CONSTITUYENDOSE 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. 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.

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.

Igualmente, para dar cumplimiento al mismo artículo 13 de la ley 9ª de 1989, el presente oficio quedará inscrito en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación; a partir de entonces el bien quedará fuera del comercio y ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. No obstante, los que se expidan con posterioridad a la inscripción de la oferta de compra serán nulos de pleno derecho. Una vez efectuado el registro, le será comunicado por un medio idóneo conforme a lo señalado en el artículo 70 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202050000026921

Acompaño para su conocimiento, copias de la Ficha Predial, Plano Predial y Avalúo Comercial Corporativo. Así mismo, le indicamos en el cuerpo de este oficio las normas relativas a la enajenación voluntaria y a la expropiación por vía judicial.

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 expedida por la Oficina de Planeación del municipio de Granada.

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |



Avalúo Comercial Corporativo
Rural.
Lote.
Ficha Predial TCBG-6-868.

Febrero de
2020

Consortio Ruta 40
Predio: El Recuerdo.
Vereda: La Veintidós.
Municipio: Granada.
Departamento: Cundinamarca.



 PBX. 635 4102  CRA. 49A No. 94-35 
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net
NIT. 901.116.233-7

CAPÍTULOS

1. Información General
2. Documentos
3. Información Jurídica
4. Descripción del Sector
5. Reglamentación Urbanística
6. Descripción del Inmueble o Predio
7. Métodos Valuatorios
8. Investigación Económica Indirecta (Ofertas)
9. Investigación Directa (Encuestas)
10. Cálculos Valor Terreno
11. Cálculos Valor Construcción y Anexos
12. Cálculos Valor Especies y Cultivos
13. Consideraciones Generales
14. Resultado De Avalúo
15. Fotografías.
16. Documentos o información anexa.



CONTENIDO POR CAPÍTULOS

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. Folio de Matricula
 - 3.4. Observaciones jurídicas
4. DESCRIPCIÓN 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. Construcciones Anexas
- 6.9. Cultivos y Especies

- 7. MÉTODOS VALUATORIOS

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

- 9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)
 - 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. Ejercicios residuales.
 - 10.4. Servidumbres.
 - 10.5. Zonas de Protección (rondas de río, rondas de nacederos)
 - 10.6. Otros Ejercicios y aplicaciones

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

- 12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES
 - 12.1. Soporte de los valores de cultivos y/o especies
 - 12.2. Valores de cultivos y/o especies

- 13. CONSIDERACIONES GENERALES

- 14. RESULTADO DE AVALÚO

- 15. FOTOGRAFÍAS.

- 16. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA.



1. INFORMACIÓN GENERAL.

- 1.1. Solicitud:** El presente informe de avalúo, se realiza atendiendo el objeto del contrato N° 68IF2C7748-62-2017, suscrito entre el Consorcio Ruta 40 y la Unión Temporal Lonja Colombia de la Propiedad Raíz Tercer Carril Bogotá Girardot compuesta por Avals Ingeniería Inmobiliaria S.A.S. y la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz para la elaboración del estudio de zonas homogéneas geoeconómicas comerciales y avaluos comerciales corporativos del proyecto de ampliación al tercer carril de la doble calzada Bogotá – Girardot.
- 1.2. Tipo de inmueble:** Lote.
- 1.3. Tipo de avalúo:** Comercial Rural Corporativo.
- 1.4. Marco Jurídico:**
- Ley 9 de 1989 (Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones).
 - Ley 388 de 1997 (Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones).
 - Ley 1682 de 2013 (Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias).
 - Ley 1673 de 2013 (Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones).
 - Decreto 1420 de 1998 (Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos).
 - Decreto 2181 de 2006 (Por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanística).
 - Decreto 556 de 2014 (Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013).
 - Resolución IGAC 620 de 2008 (Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997).
 - Resolución IGAC 898 de 2014 (Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013).
 - Resolución IGAC 1044 de 2014 (Por medio de la cual se modifica parcialmente y se adiciona la Resolución 898 de 2014, que fija, normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos



en los proyectos de Infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013).

- - Resolución IGAC 316 de 2015 (Por medio de la cual se modifica parcialmente la Resolución 898 de 2014 que fija normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013).
- Y demás reglamentación concordante.

1.5. Departamento: Cundinamarca.

1.6. Municipio: Granada.

1.7. Vereda o Corregimiento: La Veintidos

1.8. Dirección del predio: El Recuerdo.

1.9. Abscisado de área requerida:

Abscisa Inicial:	016+997,65 Km
Abscisa Final:	017+096,90 Km
Margen:	Izquierda.
Longitud efectiva:	99,25 m

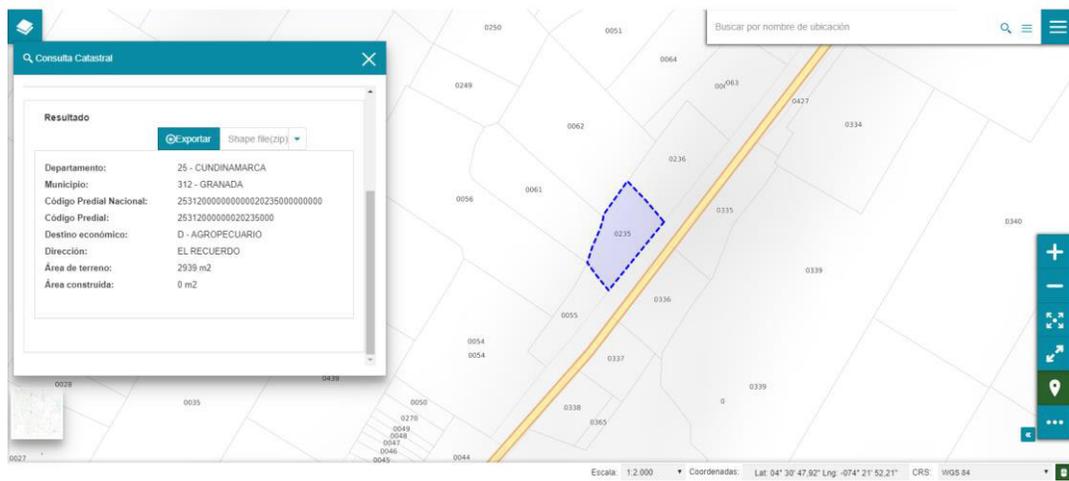
1.10. Uso actual del inmueble: Lote.

1.11. Uso por norma: Corredor vial.



1.12. Información Catastral:

Departamento: 25 – CUNDINAMARCA
Municipio: 312 - GRANADA
Código Predial Nuevo: 2531200000000002023500000000
Código Predial Anterior: 25-312-00-00-0002-0235-000
Matrícula: 050S-40407625
Destino Económico: Agropecuario
Dirección: El Recuerdo
Área de Terreno: 2939 m²
Área Construida: 0.0 m²
Avalúo: \$ 85.450.000



Fuente: Geoportal IGAC – Mapa de Sistema Nacional Catastral 2.020, Certificado Catastral emitido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi con fecha 07/06/2019.

1.13. Fecha de la visita al predio: 10 de Febrero de 2020.

1.14. Fecha del informe de avalúo: 12 de Febrero de 2020.



PBX. 635 4102 **CRA.** 49A No. 94-35
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net
NIT. 901.116.233-7

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

A. Certificado de Tradición y Libertad:

- N° 051-94592, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha con fecha 6 de Noviembre de 2019.

B. Escritura Pública:

- N° 2248 con fecha 31 de Octubre de 2.017 otorgada en la Notaria 27 de Bogotá.

C. Certificado Catastral:

- N° 9591-518279-48557-2437342 para el Predio El Recuerdo, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi con fecha 07 de junio de 2.019.

D. Certificado de Norma de Uso del Suelo:

- Certificado uso de suelos del predio El Recuerdo firmado por la Ingeniera Elvia Esperanza Tequia, Secretaria de Infraestructura y Planeación del municipio de Granada (Cundinamarca), con fecha 20 de junio de 2.019.

E. Estudio de Títulos:

- Estudio de Títulos para el predio El recuerdo con fecha 25 de junio de 2019 firmado por el abogado Sammir H Arcon Rodriguez con número de tarjeta profesional 229.534 del CSJ.
- Alcance Estudio de títulos para el predio El Recuerdo con fecha 12 de noviembre de 2019 firmado por el abogado Sammir H Arcon Rodriguez con número de tarjeta profesional 229.534 del CSJ.

F. Ficha Predial:

- TCBG-6-868

G. Planos Topográficos y/o Arquitectónicos:

- PP-TCBG-6-868.dwg

H. Otros Documentos:

- Registro Fotográfico de apoyo RF-TCBG-6-868
- Registro 1 y 2 de apoyo R1Y2-TCBG-6-868.



3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. Propietario:

Liliana Patricia Rojas Vergara Y Otros

3.2. Título de adquisición:

- Compraventa, Escritura Pública N° 2248 del 31 de Octubre de 2.017 de la Notaria 27 de Bogota.

3.3. Matricula inmobiliaria:

- N° 051-94592, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha con fecha 6 de noviembre de 2019.

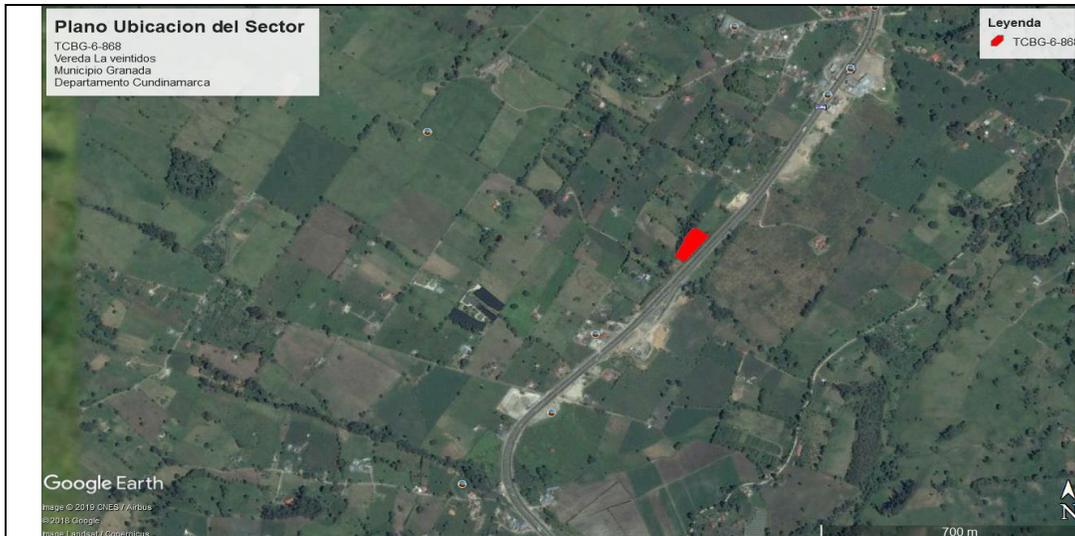
3.4. Observaciones jurídicas:

- El predio objeto de estudio se encuentra libre de gravámenes y limitaciones de dominio, tales como hipotecas, medidas cautelares, servidumbres, y falsa tradición.

Fuente: N° 051-94592, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha con fecha 02 de mayo de 2019, Estudio de Títulos para el predio El Recuerdo con fecha 25 de junio de 2019 firmado por el abogado Sammir H Arcon Rodriguez con número de tarjeta profesional 229.534 del CSJ y alcance al Estudio de Títulos para el predio El Recuerdo con fecha 12 de noviembre de 2019 firmado por el abogado Sammir H Arcon Rodriguez con número de tarjeta profesional 229.534 del CSJ



4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Nomenclatura del Predio <b style="text-align: center;">El Recuerdo	Nombre De Vereda <b style="text-align: center;">La Veintidos
Municipio <b style="text-align: center;">Granada	Departamento <b style="text-align: center;">Cundinamarca

El municipio de Granada se encuentra localizado en el Departamento de Cundinamarca, está ubicado aproximadamente a 18 kilómetros al suroccidente de la Capital de Colombia. Por la Vía Nacional 40.

La vereda La Veintidos se ubica al norte del casco urbano del municipio de Granada, se caracteriza por ser zona agrícola con actividades suburbanas sobre la vía doble calzada Bogotá – Girardot, presenta topografías planas a quebradas, cuentan con acceso a servicios públicos de energía eléctrica y acueductos veredales.

Fuente: <http://www.granada-cundinamarca.gov.co/municipio/nuestro-municipio> e Inspección Ocular.

4.1. Delimitación del sector:

La vereda La Veintidos limita por el nororiente con la vereda El Ramal, por el sur con la vereda San José Bajo y el Casco Urbano de Granada, y por el occidente con la vereda El Hoyo.

Fuente: Mapa político Municipio del municipio de Granada,
[http://cundinet.cundinamarca.gov.co:8080/Aplicaciones/Gobernacion/MapasPla.nsf/0/7B8F729E111FDA3605257CAD0072B5D3/\\$FILE/MAPA%20VEREDAL%20FINAL%20AGOSTO%2022%202013.pdf](http://cundinet.cundinamarca.gov.co:8080/Aplicaciones/Gobernacion/MapasPla.nsf/0/7B8F729E111FDA3605257CAD0072B5D3/$FILE/MAPA%20VEREDAL%20FINAL%20AGOSTO%2022%202013.pdf).



■ PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net
 NIT. 901.116.233-7 10

4.2. Actividad predominante: La vereda La Veintidós, mantiene en el sector agropecuario la base de su economía y la mayor fuente de generación de empleo. Debido a la variedad topográfica de su territorio, encontramos diversos tipos de explotaciones agrícolas en algunos casos tecnificados y pecuario con ganado vacuno de doble propósito, además de esto presenta algunos desarrollos residenciales y comerciales, regularmente sobre aquellos predios ubicados sobre la autopista Bogotá - Girardot.

Fuente: Información obtenida en campo.

4.3. Topografía: Presenta una Topografía Plana 0% - 7%.

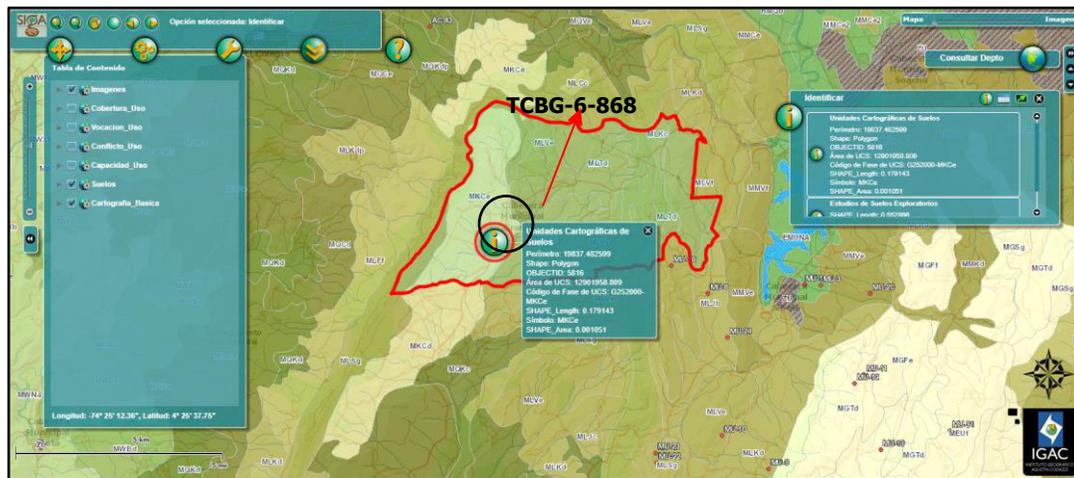
4.4. Características Climáticas:

Ítem	Descripción
Temperatura:	15.3 °C (Promedio)
Precipitación:	2.000 mm (Promedio) Anual
Altura sobre el nivel del mar:	2.450 msnm (Promedio)

Fuente: <http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html> y <http://www.granada-cundinamarca.gov.co/>

cundinamarca.gov.co/

4.5. Condiciones Agrológicas:



Fuente: Geoportal –IGAC Agrologia 2019.



■ PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net
 NIT. 901.116.233-7 11

Clase VI: Esta clase de tierra se encuentra en una gama amplia de paisajes, tipos de relieve y climas.

Ocupa sectores de lomerío y montaña, en relieve plano a quebrado con pendientes 3 a 50%, en climas que van desde el cálido hasta el muy frío y condiciones secas a muy húmedas.

Presenta limitaciones severas de suelo, pendiente, erosión y clima que pueden estar solos o en combinación, por ejemplo: limitación única de clima, de pendiente, pendiente-erosión, pendiente-suelo o pendiente-clima. Estas limitaciones originan las subclases y grupos de manejo que se comentan a continuación.

Subclase VI p-1: Las tierras integrantes de esta agrupación, conforman las unidades cartográficas MLFe, MKCe, MLVe, MLCe y MLiE, dentro de relieves de espinazos, crestones y lomas del paisaje de montaña en clima frío húmedo.

Los suelos son superficiales a moderadamente profundos, bien drenados, de texturas medias a gruesas, fuertemente ácidos, con baja saturación con aluminio y fertilidad baja a moderada.

Las limitaciones de uso más severas son las pendientes ligeramente escarpadas con gradientes de 25 a 50%, en menor proporción la fertilidad natural baja y la profundidad efectiva de los suelos, limitada en sectores.

En la actualidad estos suelos se encuentran dedicados a la ganadería extensiva con pastos naturales y en bosques naturales protectores-productores muy intervenidos. (Figura 160).

La unidad tiene capacidad para utilizarse en ganadería extensiva con pastos naturales, asociada con actividades de agroforestería (frutales, caucho, pino, eucalipto) o para bosques protectores productores con labores de entresaca controladas o para regeneración espontánea de la vegetación.

Las prácticas recomendadas son implementación de potreros arbolados, evitar el sobrepastoreo, fomentar el crecimiento de la vegetación natural, cultivos de cobertura y cultivos en fajas en contorno, barreras vivas y terrazas de huerto.

Fuente: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Cundinamarca Capítulo VI.

4.6. Servicios públicos: El sector cuenta con acueducto veredal y energía eléctrica prestadas por las diferentes empresas públicas del municipio de Granada.

4.7. Servicios comunales: Dada su cercanía al casco urbano del municipio, este abastece los servicios comunales de la zona.



4.8. Vías de acceso y transporte:

Autopista Doble Calzada Bogotá - Girardot	Carretera nacional de doble calzada de dos carriles en ambos sentidos. Se encuentra Pavimentada y en buen estado de mantenimiento, correspondiente a la ruta nacional 40.
-------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

El servicio de transporte es bueno, prestado varias empresas de transporte intermunicipal, y buses internos del municipio de Granada que conectan el sector con las zonas urbanas de los municipios aledaños y sobre la ruta nacional 40 existe transporte terrestre en flotas que conectan el centro del país con el sur y occidente del mismo.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Según el certificado de uso del suelo del predio El Recuerdo firmado por la Ingeniera Elvia Esperanza Tequia, Secretario de infraestructura y planeación del municipio de Granada (Cundinamarca), con fecha 20 de junio de 2.019, el predio identificado con ficha predial N° TCBG-6-868 presenta los siguientes usos:





DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE GRANADA
SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA
Y PLANEACION



TIPO DOCUMENTO:	CERTIFICADO USO DE SUELOS	CÓDIGO ZON:	VEREDAS	2017
NOMBRE DOCUMENTO:	CERTIFICADO GRANADA - 3017	TÍTULO:	VIAL	Página 1 de 2

LA SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y PLANEACIÓN
DEL MUNICIPIO DE GRANADA CUNDINAMARCA

CERTIFICA

Que el predio identificado con Cédula Catastral **00-00-0002-0235-000** denominado **EL RECUERDO**, se encuentra localizado en la Vereda **LA VEINTIDOS**, zona rural del Municipio de Granada y según el Esquema de Ordenamiento Territorial vigente (**ACUERDO N°.030 DEL 2000 y ACUERDO N°.005 Del 2002**) en el municipio le corresponde el siguiente uso de suelo y normatividad permitida.

CORREDOR VIAL

ARTÍCULO 45.

Se refiere a la franja paralela en los cuales se permiten usos complementarios de la infraestructura vial así:

1. Ancho de la franja: **Trescientos metros (300 M)**
2. Calzada de desaceleración y parqueo.
3. Aislamiento ambiental: **Quince metros (15 M)** a partir del borde de la calzada de desaceleración.

El uso del corredor vial solo podrá desarrollarse en la extensión establecida en este artículo y el área restante deberá dedicarse al uso que corresponda al área respectiva y se identifica en el **Plano Número Ocho (8) de usos del suelo rural**, el cual forma parte integral del presente Acuerdo.

Del uso principal

Servicios de ruta: paradores, restaurantes y estacionamientos, comercio de todos los tipos.

De los usos compatibles

Centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías y ciclo vías, centros agroindustriales, vivienda de los propietarios.

De los usos condicionados

Comercio de insumos agropecuarios, industria, agroindustria, construcción, ampliación, modificación, adecuación y operación de terminales para el transporte terrestre de pasajeros y carga; usos institucionales: centros vacacionales y estaciones de servicio. Establecimiento de vallas y avisos según lo expuesto en la Ley 140 de 1997.

De los usos prohibidos

Minería y parcelaciones.

Parágrafo 1: Para todos los usos, incluido el principal, se requiere el cumplimiento de los requisitos exigidos por el Municipio y la autoridad ambiental.

Parágrafo 2: Normas generales

Área y Frente Mínimo.

Área mínima: Setecientos cincuenta metros cuadrados (750 M2)
Frente mínimo: Veinticinco metros cuadrados (25 M2)
Índice de ocupación: Cuarenta por ciento (40%)
Índice de Construcción: Ochenta por ciento (80%)
Altura máxima: Dos (2) pisos
Voladizo: Ochenta metros (80 M)

"MEJORES OPORTUNIDADES PARA CRECER"
Calle 11 N°. 14-28 Granada-Cundinamarca
Teléfono: 3223486112
www.granada-cundinamarca.gov.co



PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net
 NIT. 901.116.233-7



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



TIPO DOCUMENTO	CERTIFICADO USO DE SUELOS	COEPRO 2006	13 JUNIO	2019
NOMBRE DOCUMENTO	CERTIFICADO GRANADA-2017	TNO	PAGINA	Página 2 de 2

Patios: Tendrá área mínima de Veinte metros Cuadrados (20 M2) y lado mínimo de cuatro metros (4.00 M)

Aislamientos:
Frente: Quince metros (15 M.) a partir del borde del pavimento
Lateral: Cinco metros (5 M).
Posterior: Siete metros (7 M) por todo el ancho del predio.

Cerramientos:
Los Cerramientos laterales y posteriores serán transparentes y tendrán una altura máxima de **Dos metros con cincuenta centímetros (2.50 CM)**, en fachada anterior podrá existir cerramiento lateral transparente.

Estacionamientos:
Restaurantes y paraderos Uno (1) por cada treinta metros cuadrados (30 M2) del área construida.

Bodegas, centros de producción y distribución: Uno (1) por cada Cincuenta metros cuadrados (50 M2) de área construida.

Para cargue y descargue: Las construcciones que por su actividad quieran áreas de cargue y descargue deberán solucionar un parqueo de Ocho metros por tres metros (8x3 M) por cada Ciento ochenta metros cuadrados (180 M2) de área construida.

Parágrafo 3: Con relación al impacto urbanístico que genere un determinado proyecto, la Secretaria de Planeación Municipal deberá, si se hace necesario, exigir para la aprobación del mismo un porcentaje de área de cesión.
Para la expedición de licencias de construcción se deberá presentar documentación acorde con lo establecido en el artículo 7 del Decreto 1525 de 1998.

Los expendios de gas y extinguidores sólo podrán funcionar en las zonas rurales sobre la vía panamericana y cumplir con las condiciones establecidas en la Resolución número 80505, del 17 de marzo de 1997, expedida por el Ministerio de Minas y Energía.

Quedan totalmente prohibidos los expendios de gas propano en las estaciones de servicio de gasolina.

Es de anotar que este certificado en ningún momento avala ningún tipo de licencias urbanísticas o reconocimiento de edificaciones que pueda poseer el predio en mención, considerando que solo el acto administrativo de Resolución licencias urbanísticas o reconocimiento de edificaciones es el que la confirma.

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

La presente se expide, a solicitud del Consorcio Ruta 40, a los veinte (20) días del mes de Junio del año Dos Mil Diecinueve (2019).

ING. ELVIA ESPERANZA TEQUIA
Secretaria de Infraestructura y Planeación

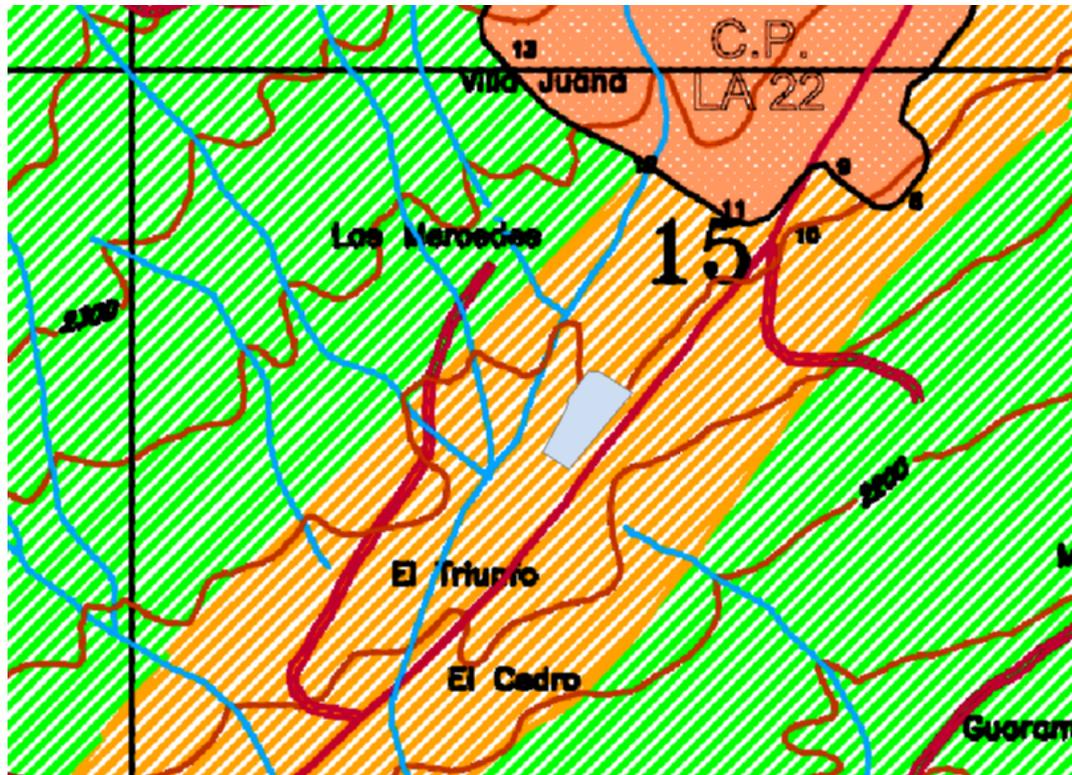
SERVICIOR PUBLICO	ELABORADO	REVISADO	APROBADO
Nombre	Jenny Juliana Hernandez	Ing. Elvia Esperanza Tequia	Ing. Elvia Esperanza Tequia
Cargo	Asesor Administrativo	Secretaria de Infraestructura y planeación	Secretaria de Infraestructura y planeación
Fecha	26 Junio - 2019	26 Junio - 2019	26 Junio - 2019
Firma			

"MEJORES OPORTUNIDADES PARA CRECER"
Calle 11 N°. 14-28 Granada-Cundinamarca
Teléfono: 3223486112
www.granada-cundinamarca.gov.co



PBX. 635 4102 **CRA. 49A No. 94-35**
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net
NIT. 901.116.233-7 **15**

Sin embargo, teniendo en cuenta el numeral 3 del artículo 6° de la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y el artículo 14 del Decreto 1420 de 1.998, "(...) En el evento de contar con un concepto de uso del predio emitido por la entidad territorial correspondiente, el evaluador deberá verificar la concordancia de este con la reglamentación urbanística vigente. (...)". Por lo tanto, revisado el plano de usos del suelo rural del municipio de Sylvania, suministrado por la secretaria de planeación del municipio con el nombre "Zonificación y reglamentación de suelos de desarrollo agrícola y suelos de protección suelo" que hace parte del Decreto 022 del 31 de diciembre de 2000 por el cual se adopta el plan básico de ordenamiento territorial del municipio de Sylvania, el predio presenta la siguiente norma de uso del suelo:



 **CORREDOR VIAL**



 PBX. 635 4102
  CRA. 49A No. 94-35
 

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net
 NIT. 901.116.233-7 16

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. Ubicación:



Nomenclatura del Predio El Recuerdo	Nombre De Vereda La Veintidós
Municipio Granada	Departamento Cundinamarca

El predio se encuentra aproximadamente a 1 Kilómetro al norte del casco urbano del municipio de Granada, en la vereda La Veintidós.

6.2. Área del terreno:

Área Total del terreno:	2939,00 m ²
Área Requerida:	1718,24 m ²
Área Remanente:	0,00 m ²
Área Sobrante:	1220,76 m ²
Área Total Requerida:	1718,24 m ²

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-868.



■ PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net
 NIT. 901.116.233-7 17

6.3. Linderos:

Norte: En 25,83 m, con Henry Alirio Mesa- (Mj 12-1)
 Sur: En 6,08 m, con Dora Amelia Largo Villamil y Otros (Mj 2-3).
 Oriente: En 99,25 m, con Vía Bogota-Girardot (Mj 1-2).
 Occidente: En 101,21 m, con Liliana Patricia Rojas Vergara y Otros (Mj 3-12).

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-868

6.4. Vías de acceso al predio:

Autopista Doble Calzada Bogotá - Girardot	Carretera nacional de doble calzada de dos carriles en ambos sentidos. Se encuentra Pavimentada y en buen estado de mantenimiento, correspondiente a la ruta nacional 40.
-------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

6.5 Servicios Públicos:

- El predio cuenta con servicios públicos de energía eléctrica y acueducto veredal, prestado por las diferentes empresas de servicios presentes en el municipio.

6.6 Unidades Fisiográficas:

UNIDAD FISIOGRAFICA	TOPOGRAFIA	USO ACTUAL	NORMA	TIPO DE ÀREA	ÀREA M ²
1	0% - 7%.	Lote	Corredor vial	Requerida	1.718,24
				Remanente	0,00
ÀREA TOTAL					1.718,24

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-868.

6.7 Áreas Construidas:

- No Presenta

6.8 Características Constructivas:

- No Presenta

6.9. Construcciones anexas:

- No Presenta



6.10. Cultivos, especies:

CULTIVOS Y/O ESPECIES	CANT	UND	ESTADO FITOSANITARIO
Eucalipto (D:0.20 a 0.40m)	22	und	Bueno
Arrayan (D:0.20 a 0.40m)	16	und	Bueno
Urapan (D:0.10 a 0.20m)	10	und	Bueno
Cobertura en pasto	1578,24	M2	Bueno
Cultivo Tomate de Árbol	140,00	M2	Bueno

7. MÉTODOS VALUATORIOS

Para determinar el valor del metro cuadrado de terreno se aplicó el Artículo 10º.- Método de comparación o de mercado, tal como lo estipula la Resolución 620 de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, norma que rige este tipo de avalúos. Los datos de las ofertas obtenidos se sometieron a un proceso estadístico cuyo resultado se observa en el cuadro de Procesamientos Estadísticos que forma parte del presente avalúo.

Para la construcción anexa se aplicó el artículo 3º Método de costo de reposición, tal como lo estipula la Resolución 620 de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, norma que rige este tipo de avalúos aplicando la respectiva depreciación.

Artículo 1º.- Método de comparación o 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.

Artículo 3º.- 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

Parágrafo. - Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de



conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Artículo 10º.- Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.



8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. Relación de investigación obtenida:

Oferta	Coordenadas				Vereda	Municipio	Clasificación del Suelo	Norma Uso del Suelo	Datos		INVESTIGACIÓN DE MERCADO										Detalles de la Oferta							
	Latitud	Longitud	Dirección	Telefono					Nombre	Valor	% de	Valor Negociado	Área (Ha)	Área (m ²)	Valor Ha	Valor m ²	Unidad de Medida	Medida	Valor m ²	Unidad de Medida	Medida	Valor m ²	Construcción	Anejos	Valor Total	Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente Internet
1	4°30'48.50"N	74°21'36.03"O			La Venturos	Granada	Rural	Comedores Vales de Servicios Rurales	321-3570179	Carlos Sanchez	\$ 140.000.000,00	10%	\$ 126.000.000,00	0,02	200	\$ 1.795.000.000,00	\$ 179.500,00	m ²	106	\$ 850.000	-	0	\$ -	\$ 90.100.000,00	\$ -	Casabe de 2 pisos de 106 m ² , 2 apartamentos de 2 alcobas s-coc, baño.		Información Tomada En Campo
2	4°30'7.63"N	74°21'58.86"O			San Ramundo	Granada	Comedores Vales de Servicios Rurales	310-5791408	Giovanni Bejarano	\$ 180.000.000,00	10%	\$ 162.000.000,00	0,0102	102	\$ 1.764.705.882,35	\$ 176.470,59	m ²	300	\$ 480.000	-	0	\$ -	\$ 144.000.000,00	\$ -	en la curva de san ramundo 3 aptos 102m ² un apto 2 piso otro de un piso. La casa renta \$100000, 300 construida		Información Tomada En Campo	
3	4°30'26.91"N	74°21'54.21"O			San Ramundo	Granada	Comedores Vales de Servicios Rurales	314-4656191	Gloria Chiquib	\$ 370.000.000,00	5%	\$ 351.500.000,00	0,18	1800	\$ 1.752.777.777,78	\$ 175.277,78	m ²	60	\$ 600.000			\$ -	\$ 36.000.000,00	\$ -	Casa lote de 1800m ² con casa construida de un piso con area de 60m ² , cuenta con 3 habitaciones, dos baños, sala, comedor, cocina y patio. El terreno presenta cultivos de maíz, frijol, papa y alverja		Información Tomada En Campo	

8.2. Depuración Mercado:

Oferta	Coordenadas				Vereda	Municipio	Clasificación del Suelo	Norma Uso del Suelo	Datos		INVESTIGACIÓN DE MERCADO										Detalles de la Oferta							
	Latitud	Longitud	Dirección	Telefono					Nombre	Valor	% de	Valor Negociado	Área (Ha)	Área (m ²)	Valor Ha	Valor m ²	Unidad de Medida	Medida	Valor m ²	Unidad de Medida	Medida	Valor m ²	Construcción	Anejos	Valor Total	Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente Internet
1	4°30'48.50"N	74°21'36.03"O			La Venturos	Granada	Rural	Comedores Vales de Servicios Rurales	321-3570179	Carlos Sanchez	\$ 140.000.000,00	10%	\$ 126.000.000,00	0,02	200	\$ 1.795.000.000,00	\$ 179.500,00	m ²	106	\$ 850.000	-	0	\$ -	\$ 90.100.000,00	\$ -	Casabe de 2 pisos de 106 m ² , 2 apartamentos de 2 alcobas s-coc, baño.		Información Tomada En Campo
2	4°30'7.63"N	74°21'58.86"O			San Ramundo	Granada	Comedores Vales de Servicios Rurales	310-5791408	Giovanni Bejarano	\$ 180.000.000,00	10%	\$ 162.000.000,00	0,0102	102	\$ 1.764.705.882,35	\$ 176.470,59	m ²	300	\$ 480.000	-	0	\$ -	\$ 144.000.000,00	\$ -	en la curva de san ramundo 3 aptos 102m ² un apto 2 piso otro de un piso. La casa renta \$100000, 300 construida		Información Tomada En Campo	
3	4°30'26.91"N	74°21'54.21"O			San Ramundo	Granada	Comedores Vales de Servicios Rurales	314-4656191	Gloria Chiquib	\$ 370.000.000,00	5%	\$ 351.500.000,00	0,18	1800	\$ 1.752.777.777,78	\$ 175.277,78	m ²	60	\$ 600.000			\$ -	\$ 36.000.000,00	\$ -	Casa lote de 1800m ² con casa construida de un piso con area de 60m ² , cuenta con 3 habitaciones, dos baños, sala, comedor, cocina y patio. El terreno presenta cultivos de maíz, frijol, papa y alverja		Información Tomada En Campo	



PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net
 NIT. 901.116.233-7

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1 Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)

- No aplica.

10. CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRENO

10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación).

MUESTRAS	Valor Terreno
1	\$ 1.795.000.000
2	\$ 1.764.705.882
3	\$ 1.752.777.778
PROMEDIO	\$ 1.770.827.887
DESVIACIÓN ESTANDAR	21.766.677
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	1,23%
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	1,165532036
LIMITE SUPERIOR	\$ 1.792.594.563
LIMITE INFERIOR	\$ 1.749.061.210
VALOR ADOPTADO Ha	\$ 1.770.827.887
VALOR ADOPTADO m2	\$ 177.083

10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.

Oferta 1: Casalote de 2 pisos de 106 m2, 2 apartamentos de 2 alcobas s-c coc, baño.

Oferta 2: en la curva de san raimundo 3 aptos 102m2 un aptp 2 pisos otro de un piso. La casa renta \$1000000, 300 construida

Oferta 3: Casa lote de 1800m2 con casa construida de un piso con area de 60m2, cuenta con 3 habitaciones, dos baños, sala, comedor, cocina y patio. El terreno presenta cultivos de maiz, frijol, papa y alverja.



10.3. Ejercicios residuales.

- No aplica.

10.4. Servidumbres.

- No aplica.

10.5. Zonas de Protección (rondas de río, rondas de nacederos).

- No aplica.

10.6. Otros Ejercicios y aplicaciones.

- No aplica.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS.
11.1. Costos de reposición:

- No Aplica

11.2. Depreciación (fitto y corvini):

- No Aplica

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.
12.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especies

ESPECIE	DIAMETRO			
	(0,10- 0,20 m)	(0,21-0,40m)	(0,40-0,60m)	(> 0,61 m)
Eucalipto (D:0.20 a 0.40m)	\$ 3.927	\$ 31.417	\$ 130.904	\$ 342.096
Arrayan (D:0.20 a 0.40m)	\$ 14.500	\$ 58.000	\$ 116.000	\$ 145.000
Urapan (D:0.10 a 0.20m)	\$ 24.500	\$ 98.000	\$ 196.000	\$ 245.000

ESPECIE	M2
Cobertura en pasto	245,00

CULTIVO	VALOR M2	VALOR UND
Cultivo Tomate de Árbol	\$ 1.099	\$ 9.990



12.2 Valores de cultivos y/o especies

DESCRIPCION	CANT	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Eucalipto (D:020 a 0.40m)	22,00	und	\$ 31.417,00	\$ 691.174,00
Arrayan (D:020 a 0.40m)	16,00	und	\$ 58.000,00	\$ 928.000,00
Urapan (D:010 a 0.20m)	10,00	und	\$ 24.500,00	\$ 245.000,00
Cobertura en pasto	1578,24	m2	\$ 245,00	\$ 386.668,80
Cultivo Tomate de Árbol	140,00	m2	\$ 1.099,00	\$ 153.860,00
VALOR TOTAL CULTIVO Y ESPECIES				\$ 2.404.702,80
VALOR ADOPTADO				\$ 2.404.703,00



■ PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net
 NIT. 901.116.233-7 24

13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio presenta frente sobre la vía doble calzada Bogotá – Girardot.
- La topografía que presenta el terreno del predio, oscila entre el 0% a 7%.
- La capacidad del suelo y su clase agrológica VI, pendiente plana.
- El estado de mantenimiento de los pastos y la disponibilidad de aguas superficiales.
- Para la determinación del valor por hectárea de terreno asignado al inmueble, se consideró la condición de uso actual, usos normativos y sus características físicas observadas en el momento de la visita.
- La información jurídica, de áreas y elementos permanentes fueron tomados de la ficha predial TCBG-6-868.
- El predio se encuentra distanciado del casco Urbano del municipio de Granada a aproximadamente 1 Km.
- Los datos obtenidos para la elaboración de la investigación económica fueron obtenidos y verificados el día 10 de febrero de 2020.



14. RESULTADO DEL AVALÚO.

DEPARTAMENTO: Cundinamarca.
MUNICIPIO: Granada.
VEREDA: La Veintidós
DIRECCIÓN: El Recuerdo
PROPIETARIO: Liliانا Patricia Rojas Vergara y Otros

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO - Área Requerida					
Unidad Fisiografica 1	Área Requerida	m ²	1.718,24	\$ 177.083,00	\$ 304.271.094,00
Total Terreno					\$ 304.271.094,00
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					\$ 0,00
Total Construcciones					\$ 0,00
CONSTRUCCIONES ANEXAS					
No posee construcciones anexas					\$ 0,00
Total Anexos					\$ 0,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes	Elementos permanentes			Valor Global	\$ 2.404.703,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 2.404.703,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 306.675.797,00

Son: Trescientos Seis Millones Seiscientos Setenta Y Cinco Mil Setecientos Noventa Y Siete Pesos M.L.


Luis F. Sanabria Vanegas
 Avaluador
 R.A.A. N° AVAL-1032435523
 Miembro Lonja Colombiana N° 038



■ PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net
 NIT. 901.116.233-7 26

15. FOTOGRAFÍAS

<p>Vista del Sector</p>	<p>Vista del Predio</p>
<p>Vista Especies</p>	<p>Vista del Predio</p>



■ PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net
 NIT. 901.116.233-7 27

	
Vista Especies	Vista Especies
	
Vista Especies	Vista Especies



 PBX. 635 4102  CRA. 49A No. 94-35 
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net
NIT. 901.116.233-7 28

16. Información Anexa.

16.1 Calculo de Indemnización por Daño Emergente y Lucro Cesante.

- El valor de Notariado y Registro, será reconocido 100% por el solicitante, por lo cual no se estima un valor para este concepto.

16.2 Cuadro Resumen Daño Emergente y Lucro Cesante.

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



ACTA DE COMITÉ TÉCNICO
AVALUO COMERCIAL RURAL
TCBG-6-868

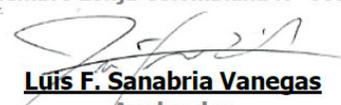
En la ciudad de Bogotá, D.C. A los doce (12) días del mes de febrero de 2.020, se reunieron en las oficinas de la **Unión Temporal Lonja Colombia de la Propiedad Raíz Tercer Carril Bogotá Girardot**, los miembros del Comité Técnico para aprobar el avalúo comercial solicitado por el **Consorcio Ruta 40**, del predio denominado **El Recuerdo** en el Municipio de Granada (Cundinamarca), elaborado y presentado por el evaluador Luis Fernando Sanabria Vanegas.

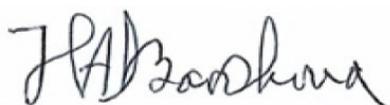
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO - Área Requerida					
Unidad Fisiografica 1	Área Requerida	m ²	1.718,24	\$ 177.083,00	\$ 304.271.094,00
Total Terreno					\$ 304.271.094,00
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					\$ 0,00
Total Construcciones					\$ 0,00
CONSTRUCCIONES ANEXAS					
No posee construcciones anexas					\$ 0,00
Total Anexos					\$ 0,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes	Elementos permanentes		Valor Global		\$ 2.404.703,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 2.404.703,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 306.675.797,00

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: **Trescientos Seis Millones Seiscientos Setenta y Cinco Mil Setecientos Noventa Y Siete Pesos M.L. (\$306'675.797,00)**

Se firma en Bogotá D.C. a los doce (12) días del mes de febrero de 2.020.

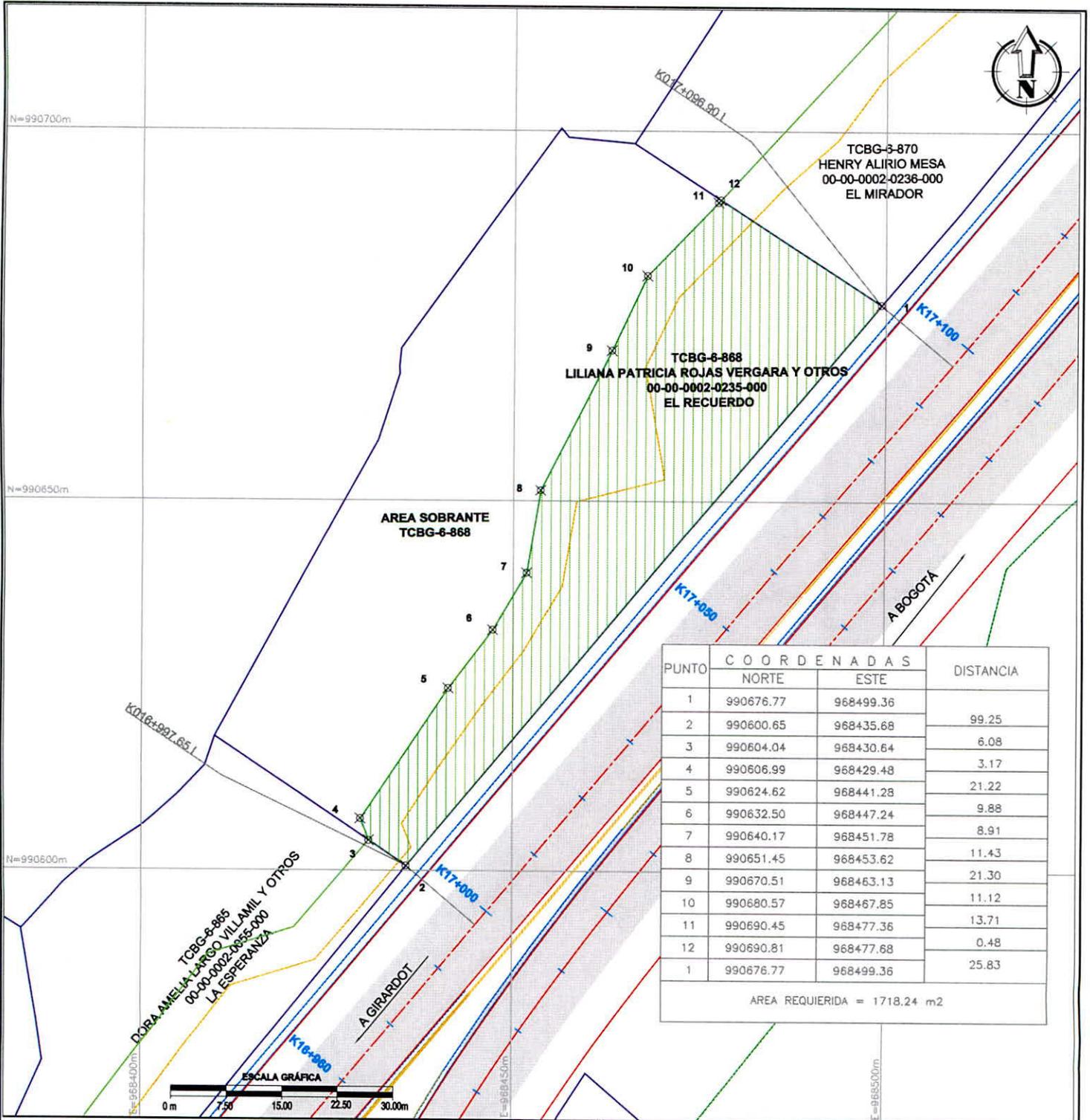

Gabriel Sarmiento Arango
 Representante Legal
 R.A.A N° AVAL-19163731
 Miembro Lonja Colombiana N° 001


Luis F. Sanabria Vanegas
 Avaluador
 R.A.A. N° AVAL-1032435523
 Miembro Lonja Colombiana N° 038


Héctor Barahona Guerrero
 Director de Avalúos
 R.A.A N° AVAL-19114869
 Miembro Lonja Colombiana N° 002


Tulio Hernán Rodríguez Moreno
 Comité Técnico
 R.A.A. N° AVAL-79057452





PUNTO	COORDENADAS		DISTANCIA
	NORTE	ESTE	
1	990676.77	968499.36	
2	990600.65	968435.68	99.25
3	990604.04	968430.64	6.08
4	990606.99	968429.48	3.17
5	990624.62	968441.28	21.22
6	990632.50	968447.24	9.88
7	990640.17	968451.78	8.91
8	990651.45	968453.62	11.43
9	990670.51	968463.13	21.30
10	990680.57	968467.85	11.12
11	990690.45	968477.36	13.71
12	990690.81	968477.68	0.48
1	990676.77	968499.36	25.83

AREA REQUERIDA = 1718.24 m²

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

REVISÓ: JUAN CARLOS FORERO
 INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA
 M.P. 25222-118091 CND

APROBÓ: CESAR AUGUSTO LOPEZ GALÁN
 INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA
 M.P. 25222-21137 CND

AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (ANI) | INTERVENIENTES: SEG (CONSORCIO SEG-INCOPLAN), INCOPLAN | CONCESIONARIO: VIA 4000 EXPRESS | DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN: Ruta 40 CONSORCIO VIAL

ELABORÓ: DIEGO FERNANDO SEQUEDA
 INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA
 M.P. 25222-301796 CND

DIBUJÓ: DIEGO FERNANDO SEQUEDA
 INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA
 M.P. 25222-301796 CND

PROPIETARIO:
 LILIANA PATRICIA ROJAS VERGARA Y OTROS

CONVENIONES

BORDE VIA PROYECTADA	---	AREA REQUERIDA	[Hatched Box]
EJE VIA PROYECTADA	---	AREA CONSTRUIDA REQUERIDA	[Red Hatched Box]
LINEA DE COMPRA	---	AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS	[Blue Hatched Box]
CHAFLAN DE LLENO	---	AREA REMANENTE	[Yellow Hatched Box]
CHAFLAN DE CORTE	---	LINDERO	---
EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA	---	POSTE	[Post Symbol]
BORDE CICLO RUTA PROYECTADA	---	CERCAS	---
CAMINO O SENDERO	---	FUENTES HIDRICAS	[Water Symbol]
VIA EXISTENTE	---	LINEA ALTA TENSION	---

CUADRO DE AREAS (M²)

AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:
1718.24 M ²	2939.00 M ²	0.00 M ²	1220.76 M ²	0.00 M ²

FECHA ELAB.: 12/11/2019

ESCALA: 1:750

UNIDAD FUNCIONAL: 6

PLANO: 1 De 1

No. CATASTRAL: 2531200000000002023500000000

FICHA GRAFICA No. TCBG-6-868



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



TIPO DOCUMENTO:	CERTIFICADO USO DE SUELOS	CÓDIGO SGC	
		VERSIÓN	2017
NOMBRE DOCUMENTO:	CERTIFICADO GRANADA - 2017	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 **00-00-0002-0235-000** denominado **EL RECUERDO**, se encuentra localizado en la Vereda **LA VEINTIDOS**, zona rural del Municipio de Granada y según el Esquema de Ordenamiento Territorial vigente (**ACUERDO N°.030 DEL 2000 y ACUERDO N°.005 Del 2002**) en el municipio le corresponde el siguiente uso de suelo y normatividad permitida.

CORREDOR VIAL

ARTÍCULO 45.

Se refiere a la franja paralela en los cuales se permiten usos complementarios de la infraestructura vial así:

1. Ancho de la franja: **Trescientos metros (300 M)**
2. Calzada de desaceleración y parqueo.
3. Aislamiento ambiental: **Quince metros (15 M)** a partir del borde de la calzada de desaceleración.

El uso del corredor vial solo podrá desarrollarse en la extensión establecida en este artículo y el área restante deberá dedicarse al uso que corresponda al área respectiva y se identifica en el **Plano Número Ocho (8) de usos del suelo rural**, el cual forma parte integral del presente Acuerdo.

Del uso principal

Servicios de ruta: paradores, restaurantes y estacionamientos, comercio de todos los tipos.

De los usos compatibles

Centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías y ciclo vías, centros agroindustriales, vivienda de los propietarios.

De los usos condicionados

Comercio de insumos agropecuarios, industria, agroindustria, construcción, ampliación, modificación, adecuación y operación de terminales para el transporte terrestre de pasajeros y carga; usos institucionales: centros vacacionales y estaciones de servicio. Establecimiento de vallas y avisos según lo expuesto en la Ley 140 de 1997.

De los usos prohibidos

Minería y parcelaciones.

Parágrafo 1: Para todos los usos, incluido el principal, se requiere el cumplimiento de los requisitos exigidos por el Municipio y la autoridad ambiental.

Parágrafo 2: Normas generales

Área y Frente Mínimo.

Área mínima: Setecientos cincuenta metros cuadrados (750 M2)
Frente mínimo: Veinticinco metros cuadrados (25 M2)
Índice de ocupación: Cuarenta por ciento (40%)
Índice de Construcción: Ochenta por ciento (80%)
Altura máxima: Dos (2) pisos
Voladizo: Ochenta metros (80 M)



DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE GRANADA
SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA
Y PLANEACIÓN



TIPO DOCUMENTO:	CERTIFICADO USO DE SUELOS	CÓDIGO SGC	
		VERSIÓN	2017
NOMBRE DOCUMENTO:	CERTIFICADO GRANADA - 2017	TRD	
		PÁGINA	Página 2 de 2

Patios: Tendrá área mínima de Veinte metros Cuadrados (20 M2) y lado mínimo de cuatro metros (4.00 M)

Aislamientos:
Frente: Quince metros (15 M.) a partir del borde del pavimento
Lateral: Cinco metros (5 M).
Posterior: Siete metros (7 M) por todo el ancho del predio.

Cerramientos:
Los Cerramientos laterales y posteriores serán transparentes y tendrán una altura máxima de **Dos metros con cincuenta centímetros (2.50 CM)**, en fachada anterior podrá existir cerramiento lateral transparente.

Estacionamientos:
Restaurantes y paraderos Uno (1) por cada **treinta metros cuadrados (30 M2)** del área construida.

Bodegas, centros de producción y distribución: Uno (1) por cada Cincuenta metros cuadrados (50 M2) de área construida.

Para cargue y descargue: Las construcciones que por su actividad quieran áreas de cargue y descargue deberán solucionar un parqueo de Ocho metros por tres metros (8x3 M) por cada Ciento ochenta metros cuadrados (180 M2) de área construida.

Parágrafo 3: Con relación al impacto urbanístico que genere un determinado proyecto, la Secretaria de Planeación Municipal deberá, si se hace necesario, exigir para la aprobación del mismo un porcentaje de área de cesión.
Para la expedición de licencias de construcción se deberá presentar documentación acorde con lo establecido en el artículo 7 del Decreto 1525 de 1998.

Los expendios de gas y extinguidores sólo podrán funcionar en las zonas rurales sobre la vía panamericana y cumplir con las condiciones establecidas en la Resolución número 80505, del 17 de marzo de 1997, expedida por el Ministerio de Minas y Energía.

Quedan totalmente prohibidos los expendios de gas propano en las estaciones de servicio de gasolina.

Es de anotar que este certificado en ningún momento avala ningún tipo de licencias urbanísticas o reconocimiento de edificaciones que pueda poseer el predio en mención, considerando que solo el acto administrativo de Resolución licencias urbanísticas o reconocimiento de edificaciones es el que la confirma.

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 Consorcio Ruta 40, a los veinte (20) días del mes de Junio del año Dos Mil Diecinueve (2019).


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	20-Junio - 2019	20-Junio - 2019	20-Junio - 2019
Firma			