



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000004481

Bogotá D.C., **06 ENE 2023**

Señores:

MAURO IGNACIO RODRIGUEZ JIMENEZ (C.C No 19.159.866).

Predio denominado LAS DELICIAS

Vereda SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) EL SOCHE (Según Escritura Pública)

Municipio de SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) GRANADA (Según Escritura Pública)

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. 202250000078311 del 16 de diciembre de 2022. Predio TCBG-7-006.

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 16 de diciembre de 2022 se expidió la Oferta Formal de Compra No. 202250000078311, por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un predio denominado LAS DELICIAS ubicado en la Vereda SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) EL SOCHE (Según Escritura Pública), Municipio de SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) GRANADA (Según Escritura Pública), Departamento de Cundinamarca, localizado en las abscisas: Inicial K000+75,11 - Final K000+83,05; localizado en la margen Derecho del proyecto, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. **051-16524** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha y Cédula Catastral No. **25-312-00-00-0000-0004-0095-0-00-00-**

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. 20235000004481

0000, cuya titular del derecho real de dominio es el señor: **MAURO IGNACIO RODRIGUEZ JIMENEZ** identificado con cedula de ciudadanía No. 19.159.866.

Que el día 16 del mes de diciembre del año 2022, se envió la citación con radicado No. 202250000078321, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a través de la empresa de correo certificado ENVIOS 472 SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A, obstante, esta manifiesta que fue imposible entregar la citación por lo tanto, se regresa al remitente y de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 de la ley 1437 de 2011, se procede a notificar mediante aviso a través del envío integro de la misma, junto con el avalúo comercial correspondiente.

Así mismo, la citación con radicado No. 202250000078321, fue publicada en la página WEB de la ANI - VIA 40 EXPRESS, y en un lugar de acceso al público en las oficinas del Consorcio Vial Ruta 40, ubicada en la carrera 27 N°21-36 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, la cual fue fijada el 16 de enero de 2023 y desfijada el 20 de enero de 2023, de conformidad a lo establecido en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Contra la indicada Oferta de Compra no procede recurso alguno y se entenderá notificada al finalizar el día siguiente de la entrega de este aviso en el lugar de destino de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 y 75 de la ley 1437 de 2011, en concordancia con el artículo 13 de la ley 9 de 1989.

Atentamente,



DIEGO ARROYO BAPTISTE
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

**CONSTANCIA DE PUBLICACIÓN DEL OFICIO DE CITACIÓN
No. 202250000078321 de fecha 16 de diciembre de 2022, PARA LA
NOTIFICACIÓN DE LA OFERTA FORMAL DE COMPRA No. 202250000078311 de
fecha 16 de diciembre de 2022, DEL PREDIO TCBG-7-006.**

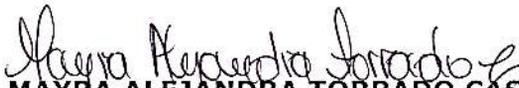
MAYRA ALEJANDRA TORRADO CASTILLO, actuando en calidad de Coordinadora Jurídico Predial del Consorcio Ruta 40 (Concesionario Vía 40 Express) dentro del proyecto cuyo alcance comprende los "ESTUDIOS, DISEÑOS, CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO, GESTIÓN SOCIAL, PREDIAL Y AMBIENTAL DE LA AMPLIACIÓN DEL TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ- GIRARDOT", y conforme a lo establecido en el artículo 69 de la ley 1437 de 2011.

HACE CONSTAR

Que el día 16 de enero del 2023, a las 07:00 AM se publicó el Oficio de Citación No. **202250000078321** de fecha 16 de diciembre de 2022, para la Notificación de la Oferta Formal de Compra No. **202250000078311** de fecha 16 de diciembre de 2022, en la cartelera de las oficinas del Consorcio Vial Ruta 40, ubicada en la dirección: carrera 27 N° 21-36 de la ciudad de Fusagasugá, en la página Web de la ANI y del Concesionario VIA 40 EXPRESS. La citación antes mencionada, permaneció publicada por el termino de 5 días hábiles y fue desfijada el día 20 de enero de 2023, a las 06:00 PM, con el fin de notificar al señor MAURO IGNACIO RODRIGUEZ JIMENEZ (**C.C. 19.159.866**), propietario del predio **TCBG-7-006**.

En constancia se firma en el municipio de Fusagasugá, a los 23 días del mes de enero del año 2023.

Atentamente,

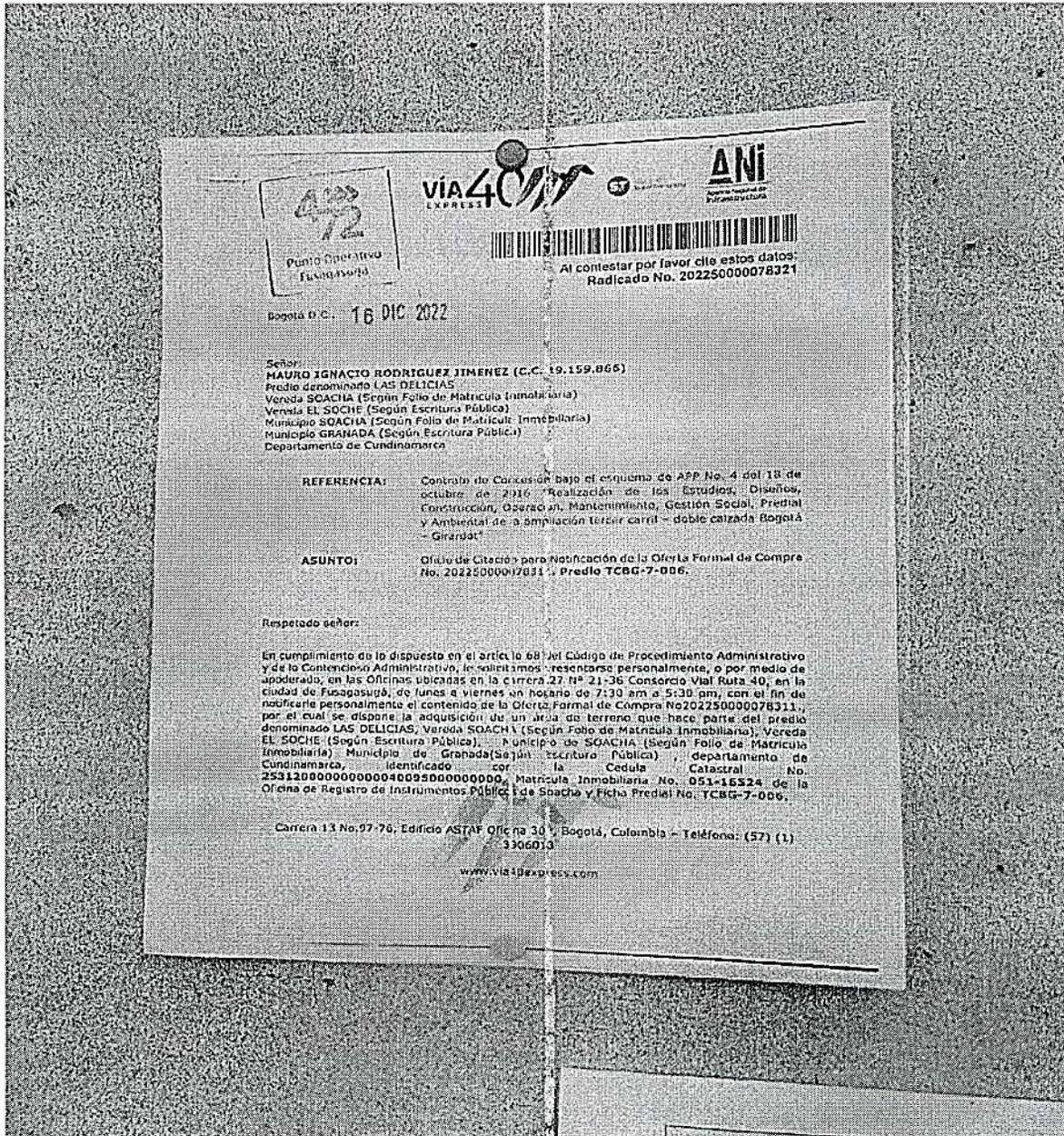

MAYRA ALEJANDRA TORRADO CASTILLO
Coordinador Jurídico Predial

Anexo(s): Anexo 1. Evidencia fotográfica publicación en cartelera
Anexo 2. Evidencia fotográfica publicación en página ANI
Anexo 3. Evidencia fotográfica publicación en página VÍA 40 EXPRESS

Elaboró: (JPCC)
Revisó: (CS)
Aprobó: (MAT)

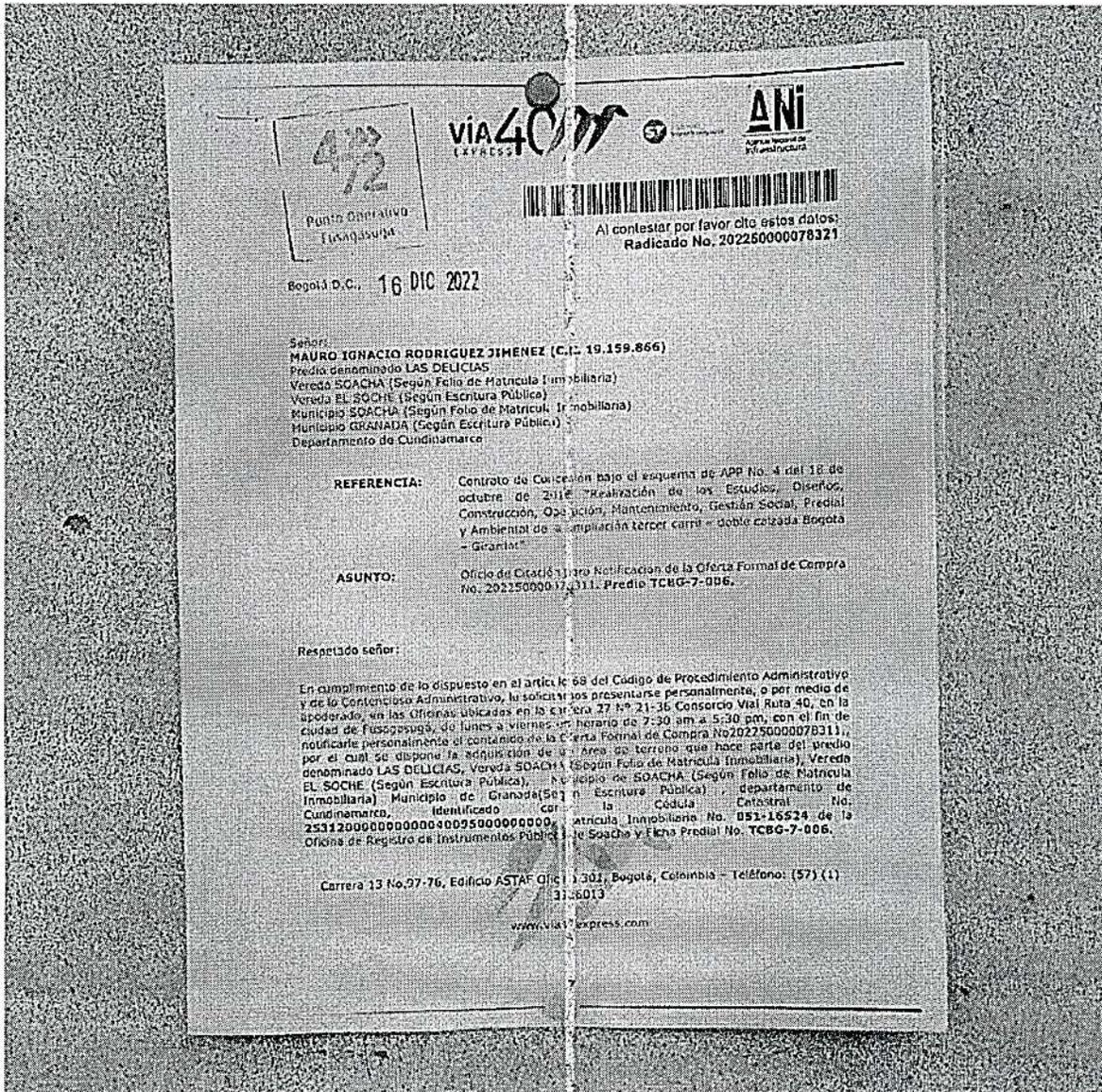
FIJACIÓN EN CARTELERA DEL OFICIO DE CITACIÓN
No. 202250000078321 de fecha 16 de diciembre de 2022, PARA LA
NOTIFICACIÓN DE LA OFERTA FORMAL DE COMPRA No. 202250000078311 de
fecha 16 de diciembre de 2022, DEL PREDIO TCBG-7-006.

FECHA FIJACIÓN 16/01/2023



Carrera 27 N° 21-36 Vía Panamericana, Fusagasugá-Cundinamarca.
Correo electrónico: correspondencia@consorcioruta40.com

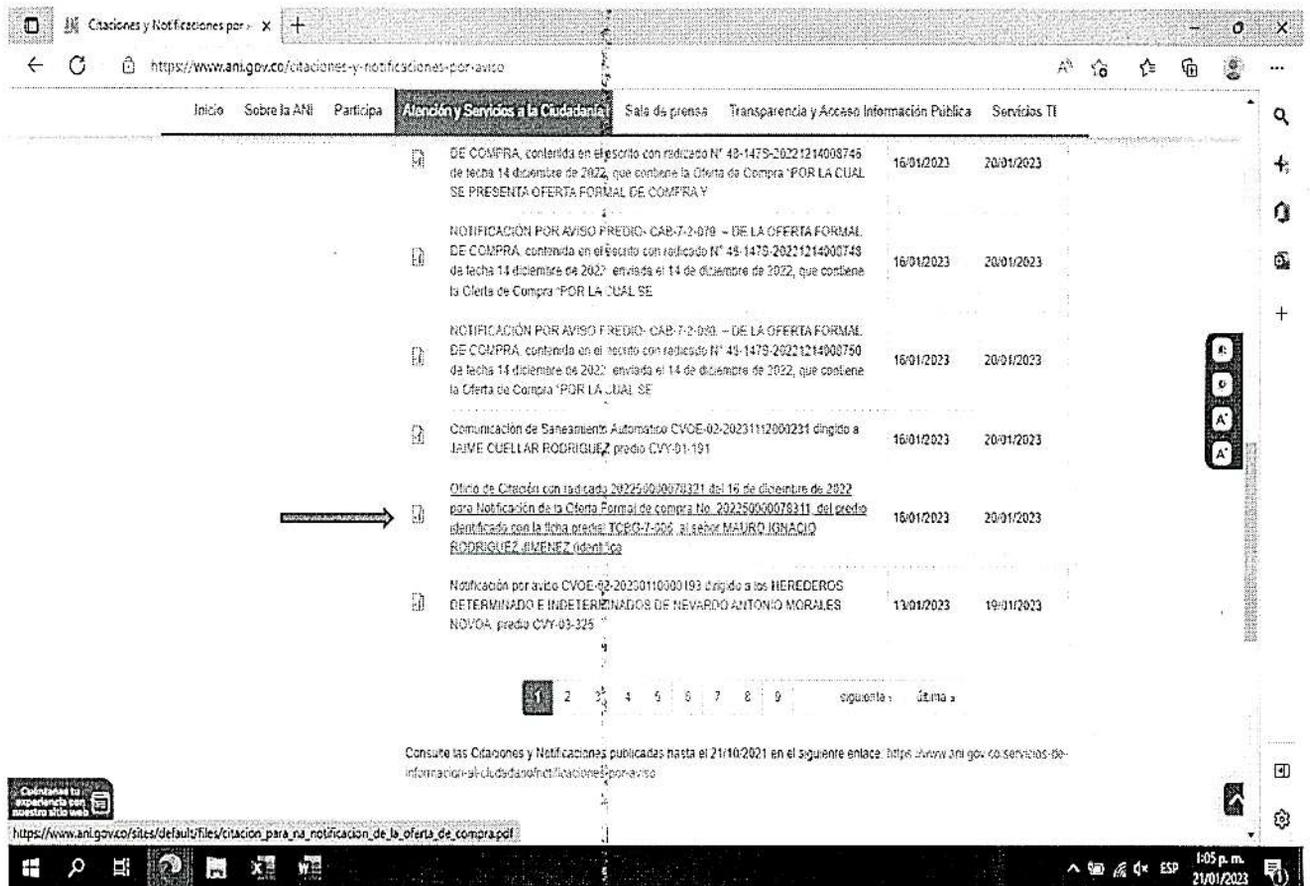
FECHA DESFIJACIÓN 20/01/2023



**PUBLICACIÓN PÁGINA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI
FECHA FIJACIÓN 16/01/2023 – DESFIJACIÓN 20/01/2023**

TCBG-7-006

<https://www.ani.gov.co/citaciones-y-notificaciones-por-aviso>



Inicio	Sobre la ANI	Participa	Atención y Servicios a la Ciudadanía	Sala de prensa	Transparencia y Acceso Información Pública	Servicios TI
			<p>DE COMPRA, contenida en el sorteo con radicado N° 48-1479-20221214008745 de fecha 14 diciembre de 2022, que contiene la Oferta de Compra "POR LA CUAL SE PRESENTA OFERTA FORMAL DE COMPRA Y</p>	16/01/2023	20/01/2023	
			<p>NOTIFICACIÓN POR AVISO PREDIO: CAB-7-2-070 – DE LA OFERTA FORMAL DE COMPRA, contenida en el escrito con radicado N° 48-1479-20221214008748 da fecha 14 diciembre de 2022 enviada el 14 de diciembre de 2022, que contiene la Oferta de Compra "POR LA CUAL SE</p>	16/01/2023	20/01/2023	
			<p>NOTIFICACIÓN POR AVISO PREDIO: CAB-7-2-080 – DE LA OFERTA FORMAL DE COMPRA, contenida en el escrito con radicado N° 48-1479-20221214008750 da fecha 14 diciembre de 2022 enviada el 14 de diciembre de 2022, que contiene la Oferta de Compra "POR LA CUAL SE</p>	16/01/2023	20/01/2023	
			<p>Comunicación de Saneamiento Automático CVOE-02-20231112000234 dirigido a JAIME CUELLAR RODRIGUEZ, predio CVY-01-191</p>	16/01/2023	20/01/2023	
			<p>Oficio de Citación con radicado 20225000078321 del 16 de diciembre de 2022 para Notificación de la Oferta Formal de compra No. 20225000078311 del predio identificado con la ficha predial TCBG-7-202, al señor MAURO IGNACIO RODRIGUEZ JUVENTEZ, identifica</p>	16/01/2023	20/01/2023	
			<p>Notificación por aviso CVOE-02-20230110000193 dirigido a los HEREDEROS DETERMINADO E INDETERMINADOS DE NEVARDO ANTONIO MORALES NOVIOA, predio CVY-03-325</p>	13/01/2023	19/01/2023	

Consulte las Citaciones y Notificaciones publicadas hasta el 21/10/2021 en el siguiente enlace: <https://www.ani.gov.co/servicios-de-informacion-al-ciudadano/funciones-y-notificaciones-por-aviso>

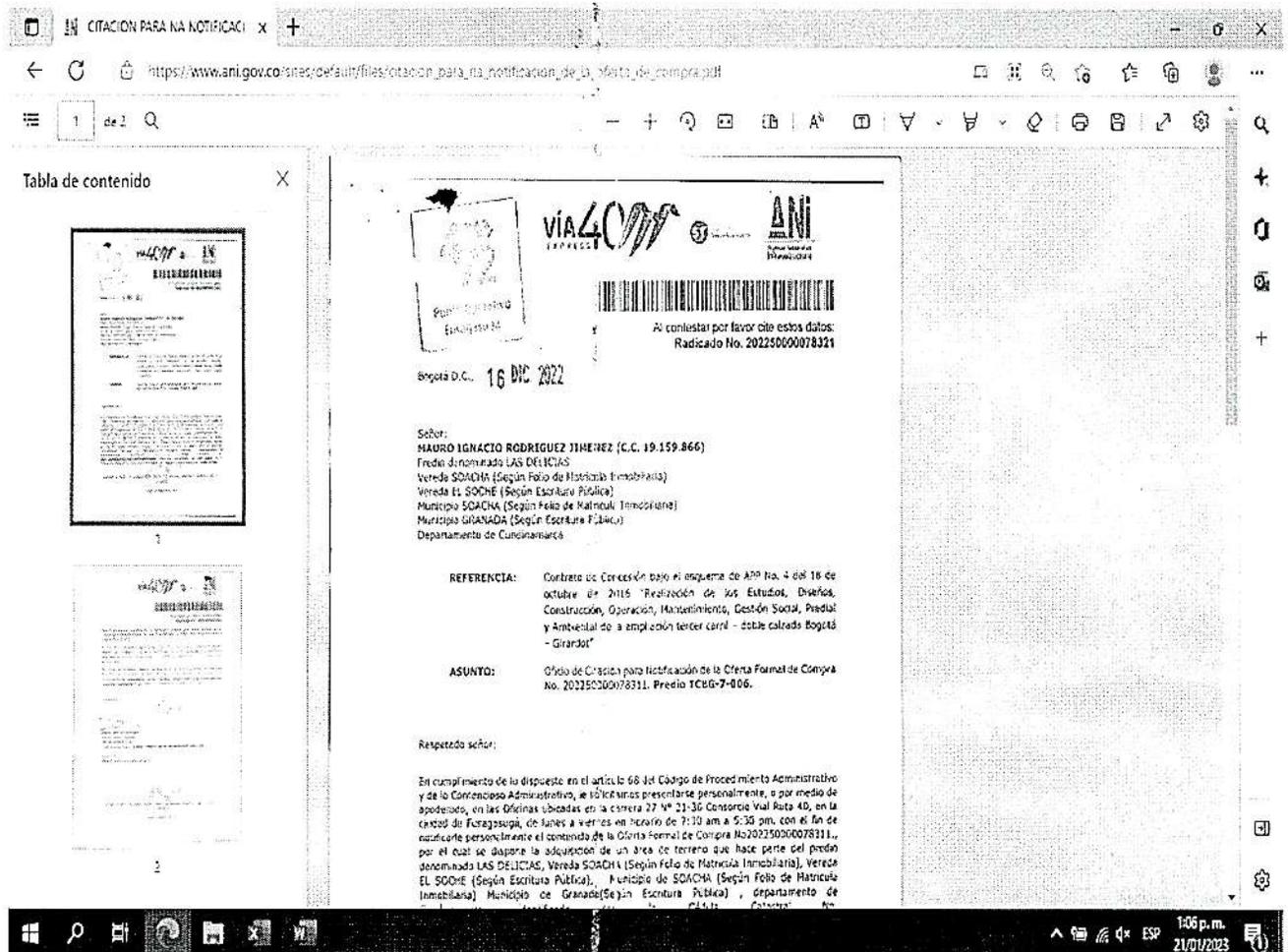
https://www.ani.gov.co/sites/default/files/citacion_para_la_notificacion_de_la_oferta_de_compra.pdf

Carrera 27 N° 21-36 Vía Panamericana, Fusagasugá-Cundinamarca.
Correo electrónico: correspondencia@consorcioruta40.com

PUBLICACIÓN PÁGINA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI
FECHA FIJACIÓN 16/01/2023 – DESFIJACIÓN 20/01/2023

TCBG-7-006

https://www.ani.gov.co/sites/default/files/citacion_para_na_notificacion_de_la_oferta_de_compra.pdf



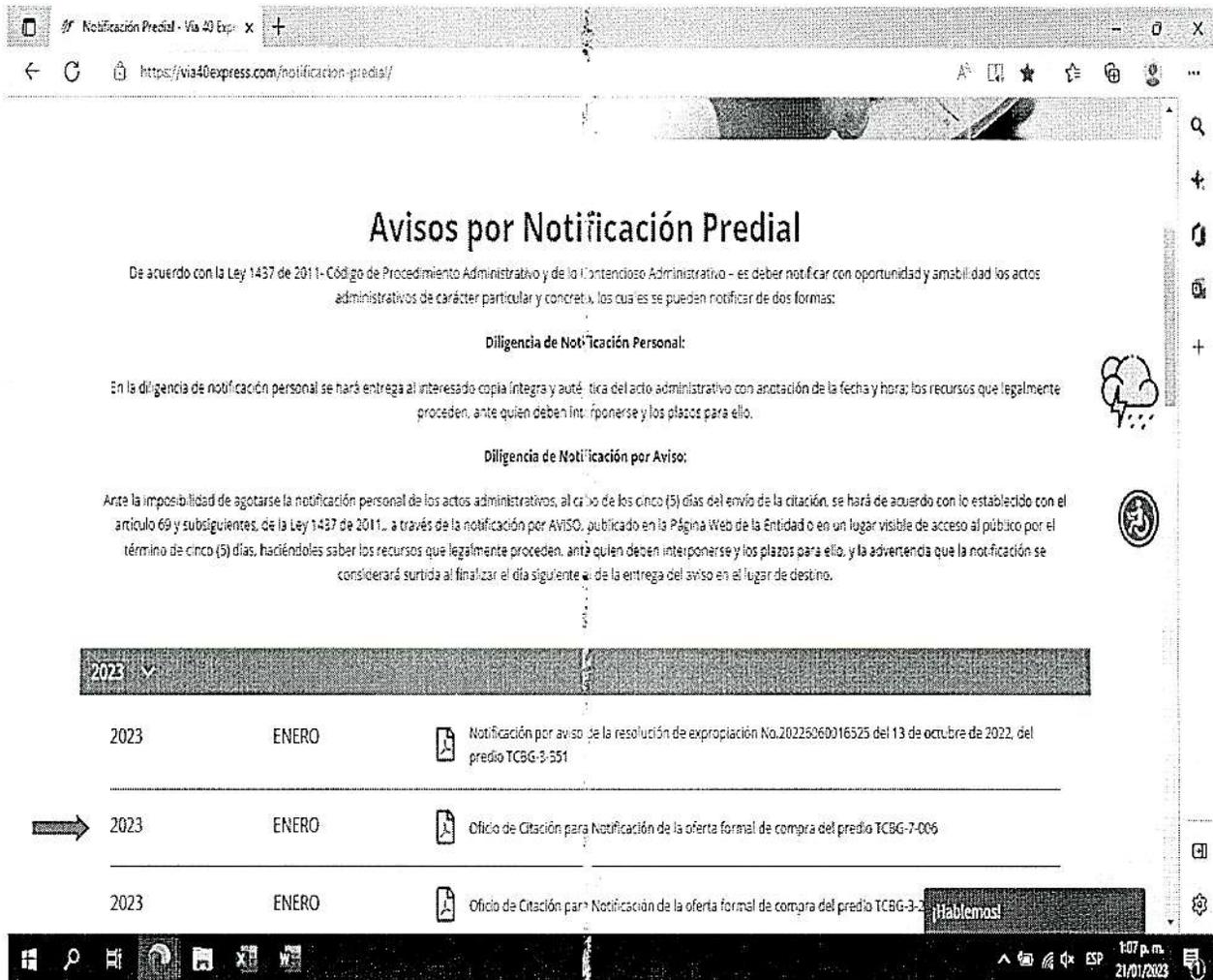
The screenshot shows a web browser window with the address bar containing the URL: https://www.ani.gov.co/sites/default/files/citacion_para_na_notificacion_de_la_oferta_de_compra.pdf. The browser's address bar also shows the page number '1 de 2'. The document content includes the logos of 'VIA 40' and 'ANI', a barcode, and the text 'Al contestar por favor cite estos datos: Radicado No. 20225000078311'. The date 'Bogotá D.C. 16 DIC 2022' is present. The recipient's name is 'Señor: MAURO IGNACIO RODRIGUEZ JIMENEZ (C.C. 19.159.866)'. The 'REFERENCIA' section mentions 'Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 4 del 18 de octubre de 2015'. The 'ASUNTO' section states 'Oficio de Citación para notificación de la Oferta Formal de Compra No. 20225000078311. Predio TCBG-7-006'. The document also contains a 'Respetado señor:' section with detailed instructions regarding the submission of the offer.

Carrera 27 N° 21-36 Vía Panamericana, Fusagasugá-Cundinamarca.
Correo electrónico: correspondencia@consorcioruta40.com

**PUBLICACIÓN PÁGINA VIA40EXPRESS
FECHA FIJACIÓN 16/01/2023 – DESFIJACIÓN 20/01/2023**

TCBG-7-006

<https://via40express.com/notificacion-predial/>



Avisos por Notificación Predial

De acuerdo con la Ley 1437 de 2011- Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - es deber notificar con oportunidad y amabilidad los actos administrativos de carácter particular y concreto, los cuales se pueden notificar de dos formas:

Diligencia de Notificación Personal:

En la diligencia de notificación personal se hará entrega al interesado copia íntegra y auténtica del acto administrativo con anotación de la fecha y hora; los recursos que legalmente proceden, ante quien deben interponerse y los plazos para ello.

Diligencia de Notificación por Aviso:

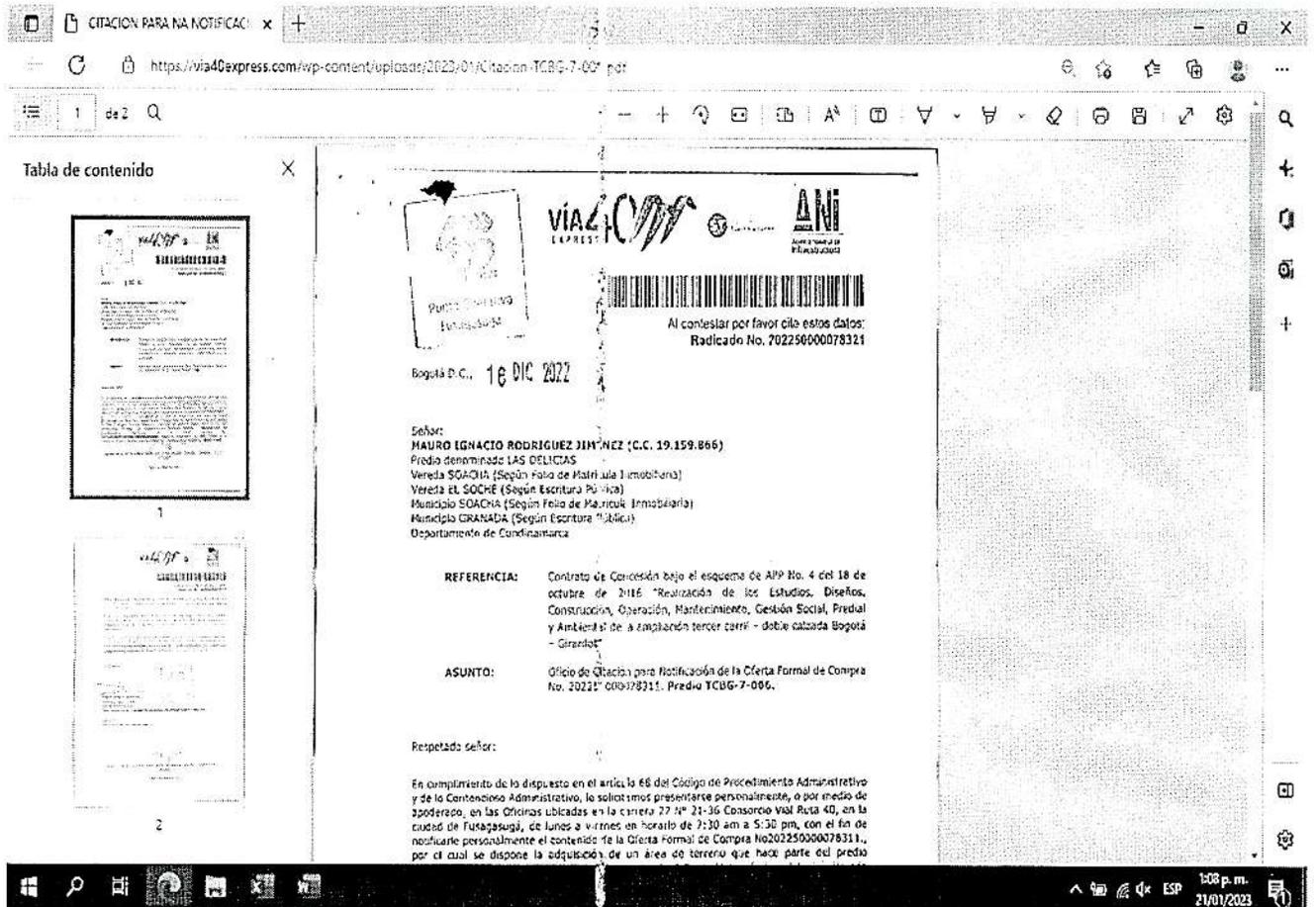
Ante la imposibilidad de agotarse la notificación personal de los actos administrativos, al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, se hará de acuerdo con lo establecido con el artículo 69 y subsiguientes, de la Ley 1437 de 2011, a través de la notificación por AVISO, publicado en la Página Web de la Entidad o en un lugar visible de acceso al público por el término de cinco (5) días, haciéndoles saber los recursos que legalmente proceden, ante quien deben interponerse y los plazos para ello, y la advertencia que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente a la entrega del aviso en el lugar de destino.

Año	Mes	Descripción
2023	ENERO	Notificación por aviso de la resolución de expropiación No.2022506016525 del 13 de octubre de 2022, del predio TCBG-3-551
2023	ENERO	Oficio de Citación para Notificación de la oferta formal de compra del predio TCBG-7-006
2023	ENERO	Oficio de Citación para Notificación de la oferta formal de compra del predio TCBG-3-2

PUBLICACIÓN PÁGINA VIA40EXPRESS
FECHA FIJACIÓN 16/01/2023 – DESFIJACIÓN 20/01/2023

TCBG-7-006

<https://via40express.com/wp-content/uploads/2023/01/Citacion-TCBG-7-006.pdf>



CITACION PARA LA NOTIFICACION

<https://via40express.com/wp-content/uploads/2023/01/Citacion-TCBG-7-006.pdf>

Tabla de contenido

1	1
2	2

VIA40 EXPRESS **ANI**

Punto de venta: Fusagasugá

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 70225000078311

Bogotá D. C., 16 DIC 2022

Señor:
MAURO IGNACIO RODRIGUEZ JIMENEZ (C.C. 19.159.866)
Predio denominado LAS DELICIAS
Vereda EL SOCHÉ (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)
Municipio SOACHA (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)
Municipio GRANADA (Según Escritura Pública)
Departamento de Cundinamarca

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

ASUNTO: Oficio de Citación para Notificación de la Oferta Formal de Compra No. 202211-000078311. Predio TCBG-7-006.

Respetado Señor:

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 66 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, le solicitamos presentarse personalmente, o por medio de apoderado, en las Oficinas ubicadas en la carrera 27 N° 21-36 Consorcio Vial Ruta 40, en la ciudad de Fusagasugá, de lunes a viernes en horario de 7:30 am a 5:30 pm, con el fin de notificarle personalmente el contenido de la Oferta Formal de Compra No20225000078311, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno que hace parte del predio



Entregando lo mejor de
los colombianos



Certificación de entrega

Servicios Postales Nacionales S.A.

Certifica:

Que el envío descrito en la guía cumplida abajo relacionada, fue entregado efectivamente en la dirección señalada.

 1008 020	SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A NIT 900.062.917-9 <small>Mérito: Concesión de Correo/</small>																																	
	CORR. PRIORITARIA DOCUMENTOS CON CERTI 2022 Centro Operativo : PO.FUSAGASUGA		Fecha Admisión: 16/12/2022 16:16:21 Fecha Aprox Entrega: 27/12/2022																															
	Orden de servicio:		CU002965541CO																															
Remitente	Nombre/ Razón Social: RUTA 40 CONSORCIO VIAL Dirección: CARRERA 27 N° 21 - 36 FUSAGASUGA Referencia: Teléfono: Código Postal: 252219		Causal Devoluciones: <table border="1"> <tr> <td><input type="checkbox"/> RE</td><td>Rehusado</td> <td><input type="checkbox"/> C1</td><td>C2</td><td>Cerrado</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> NE</td><td>No existe</td> <td><input type="checkbox"/> N1</td><td>N2</td><td>No contactado</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> NS</td><td>No reside</td> <td><input type="checkbox"/> FA</td><td></td><td>Fallecido</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> NR</td><td>No reclamado</td> <td><input type="checkbox"/> AC</td><td></td><td>Apartado Clausurado</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> DE</td><td>Desconocido</td> <td><input type="checkbox"/> FM</td><td></td><td>Fuerza Mayor</td> </tr> <tr> <td colspan="5"><input type="checkbox"/> Dirección errada</td> </tr> </table>		<input type="checkbox"/> RE	Rehusado	<input type="checkbox"/> C1	C2	Cerrado	<input type="checkbox"/> NE	No existe	<input type="checkbox"/> N1	N2	No contactado	<input type="checkbox"/> NS	No reside	<input type="checkbox"/> FA		Fallecido	<input type="checkbox"/> NR	No reclamado	<input type="checkbox"/> AC		Apartado Clausurado	<input type="checkbox"/> DE	Desconocido	<input type="checkbox"/> FM		Fuerza Mayor	<input type="checkbox"/> Dirección errada				
	<input type="checkbox"/> RE	Rehusado	<input type="checkbox"/> C1	C2	Cerrado																													
<input type="checkbox"/> NE	No existe	<input type="checkbox"/> N1	N2	No contactado																														
<input type="checkbox"/> NS	No reside	<input type="checkbox"/> FA		Fallecido																														
<input type="checkbox"/> NR	No reclamado	<input type="checkbox"/> AC		Apartado Clausurado																														
<input type="checkbox"/> DE	Desconocido	<input type="checkbox"/> FM		Fuerza Mayor																														
<input type="checkbox"/> Dirección errada																																		
Ciudad: FUSAGASUGA_CUNDINAMARCA Depto: CUNDINAMARCA Código Operativo: 1008000		Firma nombre /o sello de quien recibe: <i>Andrés Ortiz</i> <i>3024575516</i>																																
Destinatario	Nombre/ Razón Social: SR MAURO IGNACIO RODRIGUEZ JIMENEZ Dirección: PREDIO LAS DELICIAS VRDA EL RAMAL Tel: Código Postal: Código Operativo: 1008020 Ciudad: GRANADA_CUNDINAMARCA Depto: CUNDINAMARCA		C.C. Tel: Hora:																															
	Observaciones del cliente :		Fecha de entrega: dd/mm/aaaa Distribuidor: C.C. 26 DIC 2022 <i>Fanny</i>																															
Valores	Peso Físico(grs):200 Peso Volumétrico(grs):0 Peso Facturado(grs):200 Valor Declarado:\$0 Valor Flete:\$8.450 Costo de manejo:\$0 Valor Total:\$8.450 COP		Gestión de entrega: <input type="checkbox"/> 1er dd/mm/aaaa <input type="checkbox"/> 2do dd/mm/aaaa																															
	Dice Contener :		Observaciones del cliente :																															
 10080001008020CU002965541CO																																		

Principal Bogotá D.C. Colombia Diagonal 25 G # 95 A 55 Bogotá / www.4-72.com.co Línea Nacional 01 8000 111 210 / tel contacto: (57) 4722005
 El usuario debe expresar constancia que fue conocimiento del contrato que se encuentra publicado en la página web 4-72. Incluirá sus datos personales para probar la entrega del envío. Para ejercer algún reclamo: servicioalcliente@4-72.com.co Para consultar la Política de Tratamiento: www.4-72.com.co

La información aquí contenida es auténtica e inmodificable.

➤ **Código Postal: 110911**
 Diag. 25G # 95A - 55, Bogotá D.C.

Línea Bogotá: (57-1) 472 2005
 Línea Nacional: 01 8000 111 210

www.4-72.com.co



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000078321

Bogotá D.C., **16 DIC. 2022**

Señor:

MAURO IGNACIO RODRIGUEZ JIMENEZ (C.C. 19.159.866)

Predio denominado LAS DELICIAS

Vereda SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Vereda EL SOCHE (Según Escritura Pública)

Municipio SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Municipio GRANADA (Según Escritura Pública)

Departamento de Cundinamarca

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

ASUNTO: Oficio de Citación para Notificación de la Oferta Formal de Compra No. 20225000078311. **Predio TCBG-7-006.**

Respetado señor:

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, le solicitamos presentarse personalmente, o por medio de apoderado, en las Oficinas ubicadas en la carrera 27 N° 21-36 Consorcio Vial Ruta 40, en la ciudad de Fusagasugá, de lunes a viernes en horario de 7:30 am a 5:30 pm, con el fin de notificarle personalmente el contenido de la Oferta Formal de Compra No20225000078311., por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno que hace parte del predio denominado LAS DELICIAS, Vereda SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Vereda EL SOCHE (Según Escritura Pública), Municipio de SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) Municipio de Granada (Según Escritura Pública), departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **2531200000000004009500000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **051-16524** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha y Ficha Predial No. **TCBG-7-006.**

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. 20225000078321

Para la presentación a la diligencia de notificación personal, se le solicita identificarse con Cédula de Ciudadanía original. En caso de apoderados, el poder debe contar con nota de presentación personal.

En caso de no presentarse dentro de los cinco (5) días siguientes al recibo de la presente citación, se procederá a efectuar la Notificación por Aviso, mediante el procedimiento establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Por último, nos permitimos indicarle que para efectos de autorizar la notificación electrónica de la oferta formal de compra se podrá comunicar al número telefónico 3013386685 o a los correos electrónico jsarmiento@consorcioruta40.com, correspondencia@consorcioruta40.com y predial@consorcioruta40.com donde se le explicará el procedimiento a seguir.

Cordialmente,

DIEGO ARROYO BAPTISTE

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. 20225000078311

Bogotá D.C., **16 DIC. 2022**

Señor:

✓ **MAURO IGNACIO RODRIGUEZ JIMENEZ (C.C. 19.159.866)** ✓
Predio denominado LAS DELICIAS
Vereda SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)
Vereda EL SOCHE (Según Escritura Pública)
Municipio SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)
Municipio GRANADA (Según Escritura Pública)
Departamento de Cundinamarca

REFERENCIA:

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

ASUNTO:

Oficio por el cual se presenta la **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno y sus mejoras ubicados en las siguientes abscisas inicial: K000+75,11 Abscisa Final: K000+83,05; localizado en la margen Derecha del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT**, unidad Funcional 7, a segregarse del Predio denominado LAS DELICIAS, Vereda SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Vereda EL SOCHE (Según Escritura Pública), Municipio de SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) Municipio de Granada (Según Escritura Pública), departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **2531200000000004009500000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **051-16524** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha y Ficha Predial No. **TCBG-7-006**.

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. 20225000078311

Respetado señor:

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

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

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere por motivos de utilidad pública y de conformidad al artículo 58 de la ley 388 de 1997, un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. TCBG-7-006, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado LAS DELICIAS, Vereda SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Vereda EL SOCHE (Según Escritura Pública), Municipio de SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) Municipio de Granada(Según Escritura Pública) , departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **253120000000000040095000000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **051-16524** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **CINCUENTA Y OCHO COMA SETENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (58,78 M²)**, junto con sus construcciones, mejoras, cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.**, el **25 de AGOSTO de 2022**, por la suma de: **DOS MILLONES CUARENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.044.536)** Correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones, mejoras, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:



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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000078311

15. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,005878	\$ 125.692.700	\$ 738.822
TOTAL TERRENO				\$ 738.822
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m2	58,78	\$ 21.700	\$ 1.275.526
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 1.275.526
CULTIVOS ESPECIES				
Papayuela	un	2,00	\$ 15.094	\$ 30.188
TOTAL CULTIVOS ESPECIES				\$ 30.188
TOTAL AVALUO				\$ 2.044.536

TOTAL AVALÚO: DOS MILLONES CUARENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 2.044.536,00) / . /

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

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la ley 1882 de 2018, a partir de la notificación de la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual el(la)(los) propietario(a)(s) tendrá(n) un término de **quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad**, bien sea aceptándola o rechazándola, con ocasión de lo cual deberá manifestarlo al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse al número telefónico 3013386685 o a los correos electrónicos correspondencia@consorcioruta40.com y jsarmiento@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. 20225000078311

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

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

Así mismo, en caso de adelantar el procedimiento de adquisición por vía de enajenación voluntaria, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** a través de **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** cancelará directamente a la Notaría y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos los gastos de escrituración y registro, respectivamente, tomando este pago como parte de daño emergente.

En la presente oferta se incluye la solicitud de un permiso de intervención voluntaria sobre el inmueble objeto de oferta, en los términos del artículo 27 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018, del cual se hará uso en el evento de requerirse, **CONSTITUYÉNDOSE EN ENTREGA ANTICIPADA** que se hace efectiva con la firma del presente acuerdo y la entrega material del predio.

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



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. 20225000078311

Que sobre el inmueble objeto de adquisición parcial existente las siguientes medidas cautelares, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 051-16524 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha:

- Medida Cautelar, consistente en Embargo Ejecutivo con Acción Personal constituida mediante Oficio No. 965 del 17 de Marzo de 2020 proferida por el Juzgado 11 de pequeñas causas y competencia múltiple de Bogotá, debidamente registrado en la anotación No. 007.
- Medida Cautelar, consistente en Oferta Formal de Compra constituida mediante Oficio No. 7258 del 05 de Julio de 2006, del Instituto Nacional de Concesiones INCO, debidamente registrado en la anotación No. 005.

Cabe precisar que el predio de su propiedad previamente individualizado, objeto de la presente oferta formal de compra con codificación interna **TCBG-7-006**, y codificación **CABG-1-R-172**, del proyecto Concesión Autopista Bogotá – Girardot, identificado con la matrícula inmobiliaria No. **051-16524** 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-7-006** de fecha 30 de junio de 2022, 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-172**, 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 68,59 M2 para la construcción de la Doble Calzada proyecto Concesión Autopista Bogotá – Girardot.

En el entendido de que la ANI "(...) adelantará la gestión para concluir los procesos pendientes de la ejecución del Contrato GG-040 de 2004 y asumirá los costos para la gestión predial y para concluir la adquisición de los predios" del pasivo predial¹, según lo advirtió en el proceso

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

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. 202250000078311

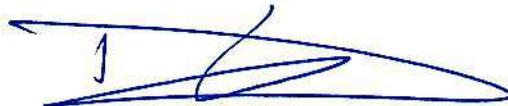
de selección VJ-VE-APP-IPVSA-004-2016, el Concesionario ha solicitado a la ANI, priorizar y culminar la negociación para la franja de terreno objeto de la precitada oferta formal de compra.

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.

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-7-006, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONGIA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.**, el **25 de AGOSTO de 2022**, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,



DIEGO ARROYO BAPTISTE

Gerente General Suplente

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE]

empresa Estructura Plural Vías a Girardot y respuesta dada por la ANI al pliego de condiciones de la selección abreviada menor cuantía con precalificación No. VJ-VE-APP-IPVSA-004-2016, así como a las observaciones realizadas durante la audiencia de aclaraciones al pliego de condiciones.

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

www.via40express.com

Bogotá D.C., 26 de octubre de 2022

CSI-ANI-OBRA-04747

Al contestar favor citar este consecutivo

Doctor
LAURENT CAVROIS
Director de Proyecto
CONCESIONARIO VIA 40 EXPRESS SAS
Ciudad.


Rad No 2022-4000-003350-2
Fecha 2/11/2022 6:08:21 p. m.
Destino: GERENCIA CONTRACTUAL
Remite: ESP SEG - CONSORCIO SEG II

via 40

Referencia: Contrato de Concesión No. 004 del 18 de octubre de 2016. Ampliación Tercer Carril Doble Calzada Bogotá – Girardot.

Asunto: Predial-Avalúos: Comunicación Vía 40 Express No. 202250000037191. Remisión respuesta observaciones a los avalúos de la entrega tres del mes de agosto de 2022 para la aprobación de Interventoría.

Respetado Doctor,

En atención al oticio del asunto y verificadas a satisfacción las respuestas emitidas por el Concesionario, referente a las observaciones realizadas a la revisión de los informes de avalúos y según lo dispuesto en el capítulo IV, numeral 8.6, literales (i), (j) del apéndice 7 del contrato de Concesión; la Interventoría procede a la aprobación de los mismos, así:

REVISIÓN DE 14 AVALÚOS RECIBIDOS EL 30 DE AGOSTO DEL 2022

#	Avalúo	Aprobado Si/No	Nota
1	TCBG-3-026	sí	Informe de avalúo fechado el 05/ago./2022 predio sí presenta reproceso de insumos técnicos, con avalúo previamente aprobado vigente hasta el 13-ene-2023 (sabana de avalúos del 30-07-2022) y sin registro oferta formal de compra (sabana predial del 30-07-2022)
2	TCBG-3-098	sí	Informe de avalúo fechado el 05/ago./2022 predio sí presenta reproceso de insumos técnicos, con avalúo previamente aprobado vigente hasta el 27-nov-2022 (sabana de avalúos del 30-07-2022) y sin registro oferta formal de compra (sabana predial del 30-07-2022)
3	TCBG-3-114	sí	Informe de avalúo fechado el 24/jun./2022 predio sí presenta reproceso de insumos técnicos, con avalúo previamente aprobado y vencido el 20-sep-2020 (sabana de avalúos del 30-07-2022) y sin registro oferta formal de compra (sabana predial del 30-07-2022)
4	TCBG-3-220	sí	Informe de avalúo fechado el 08/oct./2022 predio sí presenta reproceso de insumos técnicos, con avalúo previamente aprobado y vencido el 11-sep-2022 (sabana de avalúos del 30-07-2022) y sin registro oferta formal de compra (sabana predial del 30-07-2022)
5	TCBG-4-066	sí	Informe de avalúo fechado el 10/oct./2022 predio no tiene reprocesos de insumos técnicos y sin avalúos previamente aprobados (sabana de avalúos del 30-07-2022)
6	TCBG-5-002	sí	Informe de avalúo fechado el 05/ago./2022 predio sí presenta reproceso de insumos técnicos, con avalúo previamente aprobado vigente hasta el 26-mar-2022 (sabana de avalúos del 30-07-2022) y sin registro oferta formal de compra (sabana predial del 30-07-2022)



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-7-006

CLASE DE INMUEBLE: RURAL- LOTE DE TERRENO

DIRECCIÓN: LAS DELICIAS

VEREDA/BARRIO: EL RAMAL

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.

BOGOTÁ D.C., AGOSTO 25 DE 2022

Vn 26/oct/2022



TABLA DE CONTENIDO

1.	INFORMACIÓN GENERAL.....	4
1.1.	SOLICITANTE.....	4
1.2.	TIPO DE INMUEBLE	4
1.3.	TIPO DE AVALÚO	4
1.4.	MARCO JURÍDICO.....	4
1.5.	DEPARTAMENTO	4
1.6.	MUNICIPIO	4
1.7.	VEREDA O CORREGIMIENTO	4
1.8.	DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	4
1.9.	ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA	4
1.10.	USO ACTUAL DEL INMUEBLE	4
1.11.	USO POR NORMA	4
1.12.	INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO	4
1.13.	FECHA DE VISITA AL PREDIO	4
1.14.	FECHA DE INFORME DE AVALÚO	4
2.	DOCUMENTOS	4
3.	INFORMACIÓN JURÍDICA	5
3.1.	PROPIETARIOS	5
3.2.	TÍTULO DE ADQUISICIÓN	5
3.3.	MATRÍCULA INMOBILIARIA.....	5
3.4.	OBSERVACIONES JURÍDICAS.....	5
4.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR.....	5
4.1.	DELIMITACIÓN DEL SECTOR	5
4.2.	ACTIVIDAD PREDOMINANTE.....	6
4.3.	TOPOGRAFÍA.....	6
4.4.	CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS	6
4.5.	CONDICIONES AGROLÓGICAS.....	6
4.6.	SERVICIOS PÚBLICOS	6
4.7.	SERVICIOS COMUNALES.....	6
4.8.	VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE	6
5.	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	6
6.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE.....	7
6.1.	UBICACIÓN	7
6.2.	ÁREA DEL TERRENO.....	8
6.3.	LINDEROS.....	8
6.4.	VÍAS DE ACCESO AL PREDIO	9



6.5.	UNIDADES FISIOGRAFICAS	9
6.6.	ÁREAS CONSTRUIDAS.....	9
6.7.	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS.....	9
6.8.	ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES.....	9
6.9.	CULTIVOS ESPECIES	9
7.	MÉTODO DE AVALÚO	9
8.	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA.....	10
8.1.	RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS	10
8.2.	DEPURACIÓN DEL MERCADO	10
9.	INVESTIGACIÓN DIRECTA	11
9.1.	PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS.....	11
10.	CÁLCULOS VALOR TERRENO.....	11
10.1.	PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN).....	11
10.2.	ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE	12
10.3.	SERVIDUMBRES	12
10.4.	ZONAS DE PROTECCIÓN.....	12
11.	CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES.....	12
11.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN	12
11.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI	12
12.	CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES ANEXAS	12
12.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN	12
12.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI	13
13.	CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES	13
13.1.	SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES.....	13
14.	CONSIDERACIONES GENERALES.....	14
15.	RESULTADO DE AVALÚO	15
16.	DOCUMENTOS ANEXOS.....	16



1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017 de prestación de servicios Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **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:** El Ramal.
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Las Delicias.
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K000+75,11 D y abscisa final K000+83,05 D.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso AGROPECUARIO.
- 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 objeto del presente avalúo es SUELO PARQUE ECOTURÍSTICO, ÁREA DE ALTO RIESGO VEHICULAR.
- 1.12. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

Cedula. Catastral actual	25-312-00-00-00-00-0004-0095-0-00-00-0000
Área de terreno	0 Ha 165,00 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	0,00 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2022	\$ 3.426.000

Fuente: Certificado Catastral.

- 1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 14 de julio de 2022.
- 1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 25 de agosto de 2022.

2. DOCUMENTOS

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Ficha Predial del PREDIO TCBG-7-006.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-7-006.
- Certificado Agencia Catastral de Cundinamarca.
- Títulos de Adquisición.



- Folio de matrícula inmobiliaria 051-16524.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS: MAURO IGNACIO RODRIGUEZ JIMENEZ C.C. No. 19.159.866

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Escritura Pública No. 1121 de fecha 04 de octubre de 2017 de la Notaria Única del Círculo de Guatavita.

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 051-16524.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 051-16524 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio recae las siguientes medidas cautelares:

- **Anotación 007: Embargo Ejecutivo con Acción Personal**, conforme Oficio No. 965 del 17 de marzo de 2020, proferido por el Juzgado 11 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá D.C.
- **Anotación 005: Oferta de Compra en Bien Rural**, conforme Oficio No. 7258 del 05 de julio de 2006, proferido por Instituto Nacional de Concesiones – INCO.

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

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: La vereda El Ramal se localiza al norte de la cabecera municipal de Granada, colinda al norte y al oriente con la vereda San José bajo; al sur con la vereda La Veintidós y el casco urbano del municipio de Granada; al occidente con la vereda El Hoyo 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 la vía y agricultura con vivienda campestre.
- 4.3. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía ondulada (8-25%).
- 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 MLTd y cuenta con las siguientes características³:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLÓGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MLTd	Frio húmedo	Cenizas volcánicas y rocas sedimentarias	Typic Hapludands, Andic Dystrudepts	Profundos, bien drenados, Fertilidad baja	No aplica

- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los 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 municipal de Granada - Cundinamarca.
- 4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al norte de la cabecera municipal, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, se puede acceder en servicio particular, y público colectivo (rutas intermunicipales), cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 5 minutos.

6

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

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

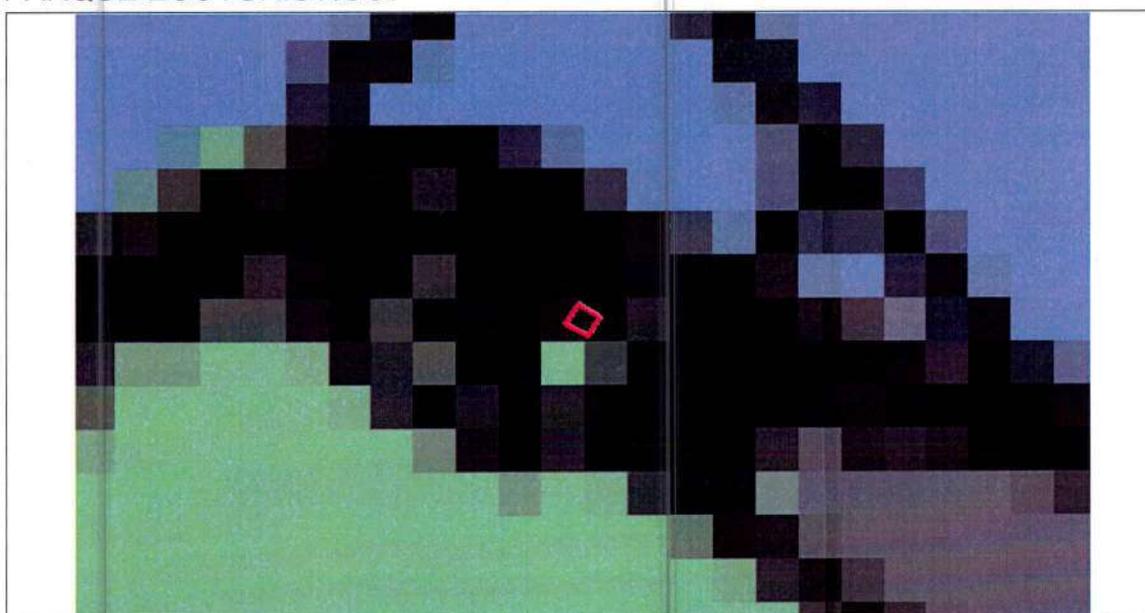
² Alcaldía del municipio.

³ Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Agrología. Estudio General de suelos del Departamento de Cundinamarca. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso, Bogotá D.C., 2000.



PREDIO TCBG-7-006

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 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 PARQUE ECOTURÍSTICO y ÁREA DE ALTO RIESGO VEHICULAR (Ver anexo 16.2–Certificación uso del suelo). No obstante lo anterior la franja objeto de avalúo se encuentra en el uso SUELO PARQUE ECOTURÍSTICO.



7

CONVENCIONES

Uso rural 2000

Usos

Actividad agroindustrial

Casco urbano

Centro Poblado La Veintidós

Centro Poblado San Jose

Centro Poblado San Raimundo

Corredor vial

Microcuenca de manejo integrado

Parque ecoturístico

Parque recreacional Polideportivo

Suelo agrario intensivo

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

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN: El bien inmueble objeto de estudio se localiza sobre vía 40, costado izquierdo en sentido Bogotá-Girardot a 750 metros aprox de la cabecera municipal de Granada, Cundinamarca.



UBICACIÓN DEL PREDIO



Fuente: Google Earth, Consulta: 18 de julio de 2022.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	200,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	58,78 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	141,22 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	58,78 m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-7-006.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	7,95 m	MAURO IGNACIO RODRIGUEZ JIMENEZ (PASIVO PREDIAL) (Mj 1 - 2)
SUR	8,12 m	MAURO IGNACIO RODRIGUEZ JIMENEZ (Mj 3 - 4)
ORIENTE	7,26 m	INCO AHORA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (TCBG-7-007) (Mj 2 - 3)
OCCIDENTE	7,47 m	HERNANDO OCAMPO ALVAREZ (Mj 4 - 1)

Fuente: Ficha predial TCBG-7-006



PREDIO TCBG-7-006

- 6.4. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por vía nacional de primer orden (código de vía 4005), en el sector Fusagasugá – Silvania-Bogotá. En dirección Granada-Soacha. Esta vía se encuentra pavimentada en buen estado de conservación, con adecuada demarcación en pintura y señalización, la misma cuenta con dos calzadas en doble sentido.
- 6.5. **UNIDADES FISIAGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:
- Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1):** Área: 58,78 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Frio Húmedo, con pendiente ondulada, su uso actual es agropecuario, cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a PARQUE ECOTURÍSTICO.
- 6.6. **ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.7. **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.8. **ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexos:

9

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Mejoramiento de terreno para actividad agrícola con tierra abonada para siembra de espesor 0,10 m.	58,78	m ²	N/A	N/A	N/A

- 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
Papayuela	2	un

Fuente: Ficha predial TCBG-7-006.

7. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio se siguen los lineamientos normativos establecidos en el Decreto No. 1170 del 2015, el cual compila las disposiciones del decreto 1420 del 1998, y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 de 2008.



MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.

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

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Ya que no se trata de una edificación nueva, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y la depreciación por estado de conservación, para eso se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, para así hallar el valor actual de la construcción.

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

10

Unidad Fisiográfica 1

Para determinar el valor por hectárea de terreno bajo el régimen normativo Parque Ecoturístico se encontraron las siguientes ofertas:

ESTUDIO DE MERCADO PROTECCIÓN								
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (Ha)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)
1	3202555507	Inmobiliaria Gómez & Guerrero SAS	Sibaté	Las Delicias	Finca	\$ 760.000.000,00	4,80	330,00
2	3144589649	Brighth Huertas	Silvania	San Luis	Finca	\$ 920.000.000,00	6,40	Global
3	3108172260	Alexander Morales	Silvania	Quebrada Honda	Finca Las Quebradas	\$ 219.000.000,00	1,47	0,00

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

Unidad Fisiográfica 1

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



PREDIO TCBG-7-006

ESTUDIO DE MERCADO PROTECCIÓN												
ÍTEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	ÁREA (m ²)	VALOR / m ²	VALOR TOTAL
1	320255507	Inmobiliaria Gómez & Guerrero SAS	Sibaté	Las Delicias	Finca	\$ 760.000.000	\$ 684.000.000	4,80	\$ 115.000.000	330,00	\$ 400.000	\$ 132.000.000
2	3144589649	Bright Hueras	Silvania	San Luis	Finca	\$ 920.000.000	\$ 828.000.000	6,40	\$ 110.625.000	Global		\$ 120.000.000
3	3108172260	Alexander Morales	Silvania	Quebrada Honda	Finca Las Quebradas	\$ 219.000.000	\$ 186.150.000	1,47	\$ 126.632.653	0,00	\$ -	\$ -
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 117.419.217,69						
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						8.273.493,81		LÍMITE SUPERIOR		\$ 125.692.711,50		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						7,05%		LÍMITE INFERIOR		\$ 109.145.723,88		

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:

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

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Unidad Fisiográfica 1

MERCADO			
ÍTEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR TERRENO/Ha
1	Las Delicias	Finca	\$ 115.000.000
2	San Luis	Finca	\$ 110.625.000
3	Quebrada Honda	Finca Las Quebradas	\$ 126.632.653
PROMEDIO			\$ 117.419.218
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			8.273.494
COEF DE VARIACIÓN			7,05%
LÍMITE SUPERIOR			\$ 125.692.711
LÍMITE INFERIOR			\$ 109.145.724

11

De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el límite superior encontrado en la zona, teniendo en cuenta el área del predio objeto de avalúo y su fácil accesibilidad dado que tiene frente sobre vía principal, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIGRÁFICA	UNIDAD	VALOR
U.F.1	Hectárea Ha	\$125.692.700



10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad Fisiográfica 1

Oferta 1: Finca ubicada en la vereda las delicias del municipio de Sibaté, cuenta con un área de 7 fanegadas y media, cuenta con dos puntos de agua potable, cuenta con dos casas: una casa principal de 210 mts² y otra del cuidandero de 120 mts², la finca se encuentra en zona de protección.

Oferta 2: Finca con una extensión de 10 fanegadas en Silvania vereda San Luis, con casa remodelada, la finca está rodeada por 3 quebradas naturales.

Oferta 3: Finca Ubicada en la vereda Quebrada Honda en el municipio de Silvania, con una extensión de 14,700 metros cuadrados, por todo el centro de la finca cruza una quebrada. Actualmente no cuenta con construcciones.

10.3. SERVIDUMBRES

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

10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN

El predio objeto de avalúo cuenta con zonas de protección en el área de terreno requerida. Área: 58,78 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Frio Húmedo, con pendiente ondulada, su uso actual es Agropecuario, cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a Parque Ecoturístico.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

12. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES ANEXAS

12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo



PREDIO TCBG-7-006

que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 203.

12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

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

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	\$ 21.740,11	N/A	\$ 21.740,11	\$ 21.700

13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

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

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Papayuela	2	un	\$ 15.094

Fuente: Estudio realizado por la Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá.



14. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio presenta una ubicación con frente sobre una vía nacional Soacha-Granada, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El predio esta ubicado en un sector donde hay presencia agrícola, ganadera y actividad comercial sobre el corredor vial.
- El predio presenta una topografía definida como ondulada (8-25%).
- El predio objeto de avalúo no presenta servidumbres en el area requerida.
- El predio objeto de avalúo cuenta con zonas de protección en el área de terreno requerida. Área: 58,78 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Frio Húmedo, con pendiente ondulada, su uso actual es Agropecuario, cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a Parque Ecoturístico.
- De acuerdo a lo establecido por el Decreto 1170 del 2015, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaremos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.



15. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,005878	\$ 125.692.700	\$ 738.822
TOTAL TERRENO				\$ 738.822
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m2	58,78	\$ 21.700	\$ 1.275.526
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 1.275.526
CULTIVOS ESPECIES				
Papayuela	un	2,00	\$ 15.094	\$ 30.188
TOTAL CULTIVOS ESPECIES				\$ 30.188
TOTAL AVALUO				\$ 2.044.536

TOTAL AVALÚO: DOS MILLONES CUARENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 2.044.536,00)

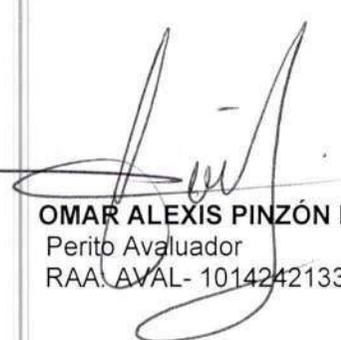
Vn 26/08/2022

Bogotá, D.C., 25 de agosto de 2022.

15

Cordialmente,


DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
 Representante Legal
 RAA AVAL-17035154


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
 Perito Avaluador
 RAA AVAL- 1014242133



16. DOCUMENTOS ANEXOS

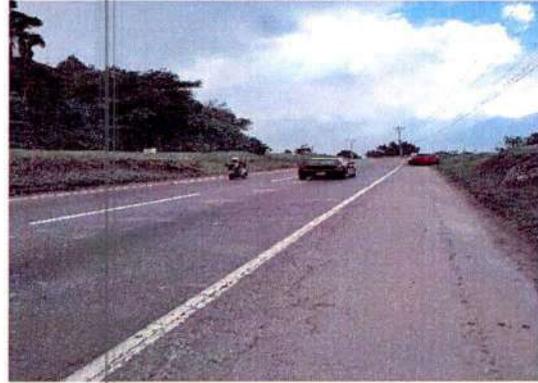
16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO

ENTORNO



ENTORNO



CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1

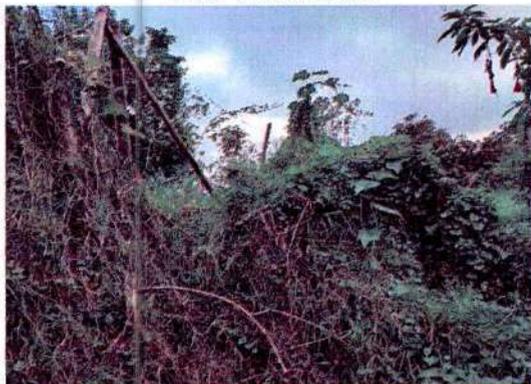


M1



CULTIVOS Y/O ESPECIES

PAPAYUELA



PAPAYUELA





16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO

	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO	
VERSION:1.0	CÓDIGO: MINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021
		PAGINA 1 DE 1

UDSR-SIP-003

LA SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA Y PLANEACIÓN
DEL MUNICIPIO DE GRANADA CUNDINAMARCA

CERTIFICA

ZONA DEL MUNICIPIO DE GRANADA	RURAL
CEDULA CATASTRAL DEL PREDIO	25312-00-00-0004-0095-000

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.

**AREA DE ALTO RIESGO VEHICULAR
SUELO PARQUE ECOTURISTICO**

ARTÍCULO 23.

De las áreas de riesgo y amenazas naturales. Son aquellas áreas que, por presentar características de amenazas, o de ocurrencia de desastres naturales, se delimitarán y están excluidas de asignarles usos urbanos y residenciales o cualquier otro tipo de uso que tenga o genere alto riesgo. Están comprendidas en el **Plano Número Seis (6)**, el cual forma parte integral de este Acuerdo.

Para efectos del presente acuerdo declárese como zonas de amenaza natural, aquellas que presenten alto riesgo de desastres en razón de la vulnerabilidad de la población, la infraestructura física y las actividades productivas. Estas se identificarán de acuerdo con los resultados del estudio complementario, proyectado en el presente esquema y constituido como prioridad dentro del desarrollo de la implementación del mismo.

ARTÍCULO 24.

En concordancia con el artículo 121 de la Ley 388 de 1.997, las áreas catalogadas como de riesgo no recuperable que hayan sido desalojadas a través de planes o proyectos de reubicación de asentamientos humanos, serán entregadas a las corporaciones autónomas regionales o a la autoridad ambiental para su manejo y cuidado de forma tal que se evite una nueva ocupación. En todo caso el Alcalde

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

Calle 11 N° 14-28- Granada - C/marca
Teléfonos 3208418887
www.granada-cundinamarca.gov.co



	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO		 <small>Jorge Alberto Sierra Padilla / Alcalde 2020 - 2023</small>
	VERSIÓN: 1.0	CÓDIGO: MINF-CR-04	
			PAGINA 1 DE 1

Municipal respectivo será responsable de evitar que tales áreas se vuelvan a ocupar con viviendas y responderá por este hecho.

ARTÍCULO 57.

De Las Normas Generales Para Construcción Individuales Rurales.-con el objeto de controlar la actividad de construcción en las áreas rurales, se tendrán en cuenta lo siguiente:

- **Retrocesos:** toda construcción rural deberá adoptar los retrocesos de acuerdo al tipo de vía en la cual está ubicada.
- **Aislamientos:** el aislamiento respecto al lindero del predio colindante será mínimo de cinco metros (5.00 M) si la construcción es de un solo piso y de diez metros (10:00 M) adicionales, por cada piso construido que exceda al primero.
- El índice de ocupación con la construcción será máximo del quince por ciento (15 %).
- La densidad será máxima de una (1) vivienda por hectárea.
- Los requisitos de trámite para la obtención de la licencia de construcción en cuanto a documentos y planos, serán similares a los establecidos para las áreas urbanas.
- La altura máxima de la construcción será de siete metros con cincuenta centímetros (7.50 M)

Para edificaciones como silos, depósitos, galpones, invernaderos y similares, se requiere la licencia de construcción.

ARTÍCULO 33.

De las áreas de recreación ecoturística. Son áreas especiales que por factores ambientales y sociales, deben constituir modelos de aprovechamiento racional, destinados a la recreación pasiva y a las actividades deportivas de tipo rural o urbano y se identifican en el **Plano Número Siete (7)**, de **Usos del suelo rural**, el cual hace parte integral del presente Acuerdo.

Del uso principal: recreación pasiva.

De los usos compatibles: actividades campestres, diferentes a la vivienda.

De los usos condicionados: establecimientos de instalaciones para los usos compatibles.

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"
 Calle 11 N° 14-28- Granada - C/marca
 Teléfonos 3208418887
 www.granada-cundinamarca.gov.co



	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO		 Jorge Alberto Sierra Padilla / Alcalde 2020 - 2023

De los usos prohibidos: todos los demás, incluidos los de vivienda campestre

ARTÍCULO 57.

De Las Normas Generales Para Construcción Individuales Rurales.- con el objeto de controlar la actividad de construcción en las áreas rurales, se tendrán en cuenta lo siguiente:

- **Retrocesos:** toda construcción rural deberá adoptar los retrocesos de acuerdo al tipo de vía en la cual está ubicada.
- **Aislamientos:** el aislamiento respecto al lindero del predio colindante será mínimo de cinco metros (5.00 M) si la construcción es de un solo piso y de diez metros (10:00 M) adicionales, por cada piso construido que exceda al primero.
- El índice de ocupación con la construcción será máximo del quince por ciento (15 %).
- La densidad será máxima de una (1) vivienda por hectárea.
- Los requisitos de trámite para la obtención de la licencia de construcción en cuanto a documentos y planos, serán similares a los establecidos para las áreas urbanas.
- La altura máxima de la construcción será de siete metros con cincuenta centímetros (7.50 M)
- Para edificaciones como silos, depósitos, galpones, invernaderos y similares, se requiere la licencia 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 veintidós (22) días del mes de marzo del año Dos Mil Veintidós (2022). Para los fines pertinentes.

ING. JAVIER ALIRIO CUECA CLAVIJO
Secretario de Infraestructura y Planeación

Elaboro: Dayann López-Aux. Administrativo
Aprobó: Ing. Javier Alirio Cueva Clavijo-sec. Infraestructura y planeación

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"
Calle 11 N° 14-28- Granada - C/marca
Teléfonos 3208418887
www.granada-cundinamarca.gov.co



16.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA									
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU									
7-006									
ANEXO	ITEM	Desglose del item	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del Item
M1	M1: Mejoramiento de terreno para actividad agrícola con tierra aboivada para siembra de espesor 0,10 m.	Replanteo	m2	\$ 2.862,00	58,78	\$ 168.228,36	\$ 1.277.883,50	\$ 21.740,11	m2
		Descafole	m2	\$ 6.538,00	58,78	\$ 384.303,64			
		Tierra Negra	m3	\$ 49.250,00	5,88	\$ 289.491,50			
		Mano de obra	Hc	\$ 21.799,00	20,00	\$ 435.860,00			
		Total costo directo				\$ 1.277.883,50			
		Total Construcción		area		58,78			

16.4. PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES

ESPECIE	DAP (0,10- 0,20 m)	DAP (0,21-0,40m)	DAP (0,41-0,60m)	DAP (> 0,61 m)
PAPAYUELO	\$ 15.094	\$ 60.375	\$ 120.750	\$ 150.938



16.5. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.

I. CONSIDERACIONES

- Por solicitud del consorcio Ruta 40, el valor de Notariado y Registro, será reconocido 100% por el solicitante, por lo cual no se estima un valor para este concepto.
- No se hizo entrega de documentación para el cálculo de Lucro Cesante o Daño Emergente sobre el predio objeto de avalúo.

II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

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., 25 de agosto de 2022.

Cordialmente,


DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
 Representante Legal
 RAA AVAL-17035154


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
 Perito Avaluador
 RAA: AVAL-1014242133



ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° TCBG-7-006**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 25 de agosto 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° 681F2C7748-61-2017 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:

Ítem	N° Avalúo	VALOR
1	TCBG-7-006	\$ 2.044.536

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

Se inició la sesión con la exposición del Comisionado, Sr. Diego Monroy Rodríguez, sobre las características generales y particulares de los inmuebles objeto de estudio en el Municipio de 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 inmueble.

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

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



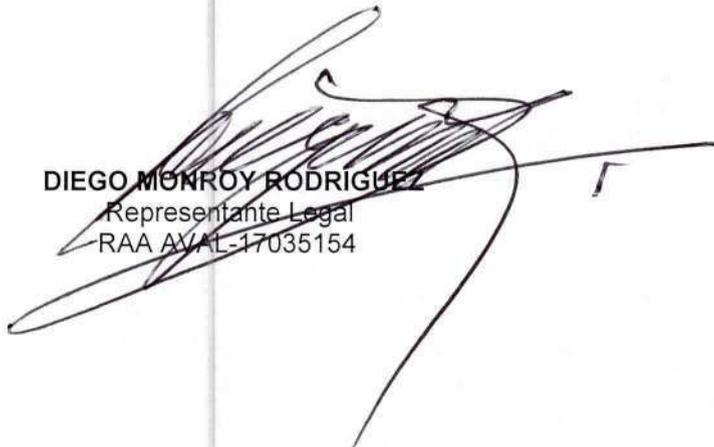
Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815

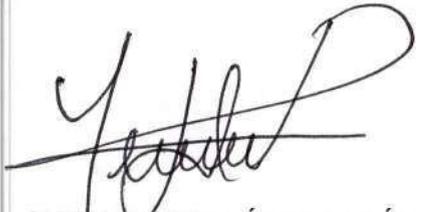


PREDIO TCBG-7-006

COMITÉ DE AVALÚOS



DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154



SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN
Miembro Comité
RAA AVAL-1024546304



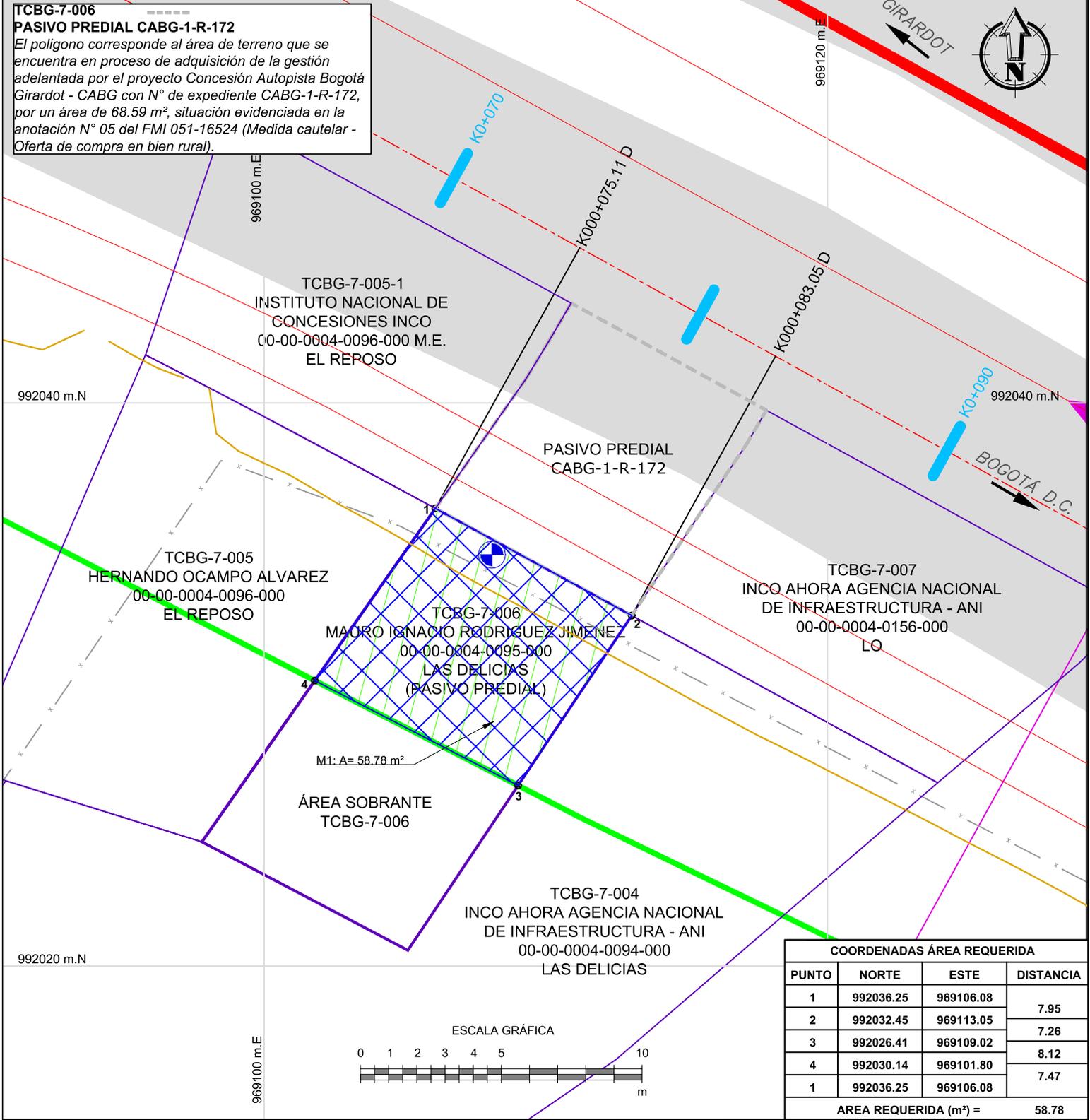
JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director del proyecto
RAA AVAL-80095537



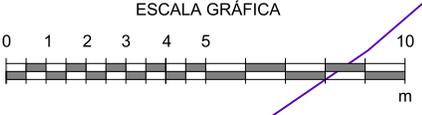
OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito evaluador
RAA AVAL-1014242133

23

TCBG-7-006
PASIVO PREDIAL CABG-1-R-172
 El polígono corresponde al área de terreno que se encuentra en proceso de adquisición de la gestión adelantada por el proyecto Concesión Autopista Bogotá Girardot - CABG con N° de expediente CABG-1-R-172, por un área de 68.59 m², situación evidenciada en la anotación N° 05 del FMI 051-16524 (Medida cautelar - Oferta de compra en bien rural).



COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	992036.25	969106.08	7.95
2	992032.45	969113.05	
3	992026.41	969109.02	8.12
4	992030.14	969101.80	7.47
1	992036.25	969106.08	
ÁREA REQUERIDA (m²) =			58.78



AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

REVISÓ: JUAN CARLOS FORERO
 ING. CATASTRAL Y GEODESTA
 M.P. 25222-116091 CND
 APROBÓ: ANDRÉS MAURICIO AGUIRRE CANO
 ING. CATASTRAL Y GEODESTA
 M.P. 25222-319866 CND

INTERVENTORIA: **ANI** (Agencia Nacional de Infraestructura), **SEG** (CONSORCIO SEG-INCOPLAN), **INCOPLAN**
 CONCESIONARIO: **VIA400**
 DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN: **Ruta 4** (CONSORCIO VIAL)

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

PROPIETARIO:
MAURO IGNACIO RODRIGUEZ JIMENEZ

CONVENCIONES

BORDE VIA PROYECTADA		ÁREA REQUERIDA	
EJE VIA PROYECTADA		ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA	
LÍNEA 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	

CUADRO DE AREAS (M2)

ÁREA REQUERIDA	ÁREA TOTAL	ÁREA CONST.	ÁREA SOBR.	ÁREA REMAN.
58.78 M2	200.00 M2	0.00 M2	141.22 M2	0.00 M2

FECHA ELAB.: 30/06/2022
 ESCALA: 1:200

UNIDAD FUNCIONAL: 7
 PLANO: 1 De 1

No. CATASTRAL: 2531200000000004009500000000
 FICHA GRÁFICA No.: TCBG-7-006

Certificado Catastral

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No 02 de 2000, Ley 962 de 2005 (Antitramites), artículo 6, parágrafo 3.

Fecha: **lunes 21 febrero 2022**

La Agencia Catastral de Cundinamarca ACC certifica que el siguiente predio se encuentra inscrito en la base de datos catastral de la agencia:

Información Física

Departamento: 25 - Cundinamarca
Municipio: 312 - Granada
Número predial: 253120000000000040095000000000
Número predial anterior: 25312000000040095000
Dirección: LAS DELICIAS
Matrícula inmobiliaria: 50S - 796538
Área terreno: 165 M2
Área construida: 0.00 M2

Información Económica

Avalúo: \$ 3.426.000,00 M/cte

Información Jurídica

Nombre de los	Tipo de documento	Número de documento
ARMANDO RODRIGUEZ NEIRA	Cédula de ciudadanía	171511

El presente certificado se expide para el interesado



Efraín Eduardo Contreras Ramírez

Nota:

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión. De conformidad con el artículo 2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena. Parágrafo: La inscripción en el catastro no constituye el título de dominio, ni sanea los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio. La base de datos de la Agencia Catastral de Cundinamarca corresponde a los 71 municipios de su jurisdicción de acuerdo con la resolución 1000 expedida el 30 de noviembre de 2020 por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Elaboró: Leidy Sierra

Autenticación:

Para verificar la autenticidad de este certificado puede revisar en la página web acc.gov.co/#/autenticidad e ingresar este serial: 6487139a-14e5-4e03-bfc8-3ee05691f059

	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO	 <small>Jorge Alberto Sierra Padilla / Alcalde 2020 - 2023</small>	
<small>VERSIÓN:1.0</small>	<small>CÓDIGO: MIINF-CR-04</small>	<small>FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021</small>	<small>PAGINA 1 DE 1</small>

UDSR-SIP-003

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

CERTIFICA

ZONA DEL MUNICIPIO DE GRANADA	RURAL
CEDULA CATASTRAL DEL PREDIO	25312-00-00-0004-0095-000

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.

**AREA DE ALTO RIESGO VEHICULAR
SUELO PARQUE ECOTURISTICO**

ARTÍCULO 23.

De las áreas de riesgo y amenazas naturales. Son aquellas áreas que, por presentar características de amenazas, o de ocurrencia de desastres naturales, se delimitarán y están excluidas de asignarles usos urbanos y residenciales o cualquier otro tipo de uso que tenga o genere alto riesgo. Están comprendidas en el **Plano Número Seis (6)**, el cual forma parte integral de este Acuerdo.

Para efectos del presente acuerdo declárese como zonas de amenaza natural, aquellas que presenten alto riesgo de desastres en razón de la vulnerabilidad de la población, la infraestructura física y las actividades productivas. Estas se identificarán de acuerdo con los resultados del estudio complementario, proyectado en el presente esquema y constituido como prioridad dentro del desarrollo de la implementación del mismo.

ARTÍCULO 24.

En concordancia con el artículo 121 de la Ley 388 de 1.997, las áreas catalogadas como de riesgo no recuperable que hayan sido desalojadas a través de planes o proyectos de reubicación de asentamientos humanos, serán entregadas a las corporaciones autónomas regionales o a la autoridad ambiental para su manejo y cuidado de forma tal que se evite una nueva ocupación. En todo caso el Alcalde

“GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO”

Calle 11 N° 14-28- Granada – C/marca

Teléfonos 3208418887

www.granada-cundinamarca.gov.co

	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO	 <small>Jorge Alberto Sierra Padilla / Alcalde 2020 - 2023</small>	
<small>VERSIÓN:1.0</small>	<small>CÓDIGO: MIINF-CR-04</small>	<small>FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021</small>	<small>PAGINA 1 DE 1</small>

Municipal respectivo será responsable de evitar que tales áreas se vuelvan a ocupar con viviendas y responderá por este hecho.

ARTÍCULO 57.

De Las Normas Generales Para Construcción Individuales Rurales.-con el objeto de controlar la actividad de construcción en las áreas rurales, se tendrán en cuenta lo siguiente:

- **Retrocesos:** toda construcción rural deberá adoptar los retrocesos de acuerdo al tipo de vía en la cual está ubicada.
- **Aislamientos:** el aislamiento respecto al lindero del predio colindante será mínimo de cinco metros (5.00 M) si la construcción es de un solo piso y de diez metros (10:00 M) adicionales, por cada piso construido que exceda al primero.
- El índice de ocupación con la construcción será máximo del quince por ciento (15 %).
- La densidad será máxima de una (1) vivienda por hectárea.
- Los requisitos de trámite para la obtención de la licencia de construcción en cuanto a documentos y planos, serán similares a los establecidos para las áreas urbanas.
- La altura máxima de la construcción será de siete metros con cincuenta centímetros (7.50 M)

Para edificaciones como silos, depósitos, galpones, invernaderos y similares, se requiere la licencia de construcción.

ARTÍCULO 33.

De las áreas de recreación ecoturística. Son áreas especiales que por factores ambientales y sociales, deben constituir modelos de aprovechamiento racional, destinados a la recreación pasiva y a las actividades deportivas de tipo rural o urbano y se identifican en el **Plano Número Siete (7)**, de **Usos del suelo rural**, el cual hace parte integral del presente Acuerdo.

Del uso principal: recreación pasiva.

De los usos compatibles: actividades campestres, diferentes a la vivienda.

De los usos condicionados: establecimientos de instalaciones para los usos compatibles.

“GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO”

Calle 11 N° 14-28- Granada – C/marca

Teléfonos 3208418887

www.granada-cundinamarca.gov.co

	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO	 <small>Jorge Alberto Sierra Padilla / Alcalde 2020 - 2023</small>
<small>VERSIÓN:1.0</small>	<small>CÓDIGO: MIINF-CR-04</small>	<small>FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021</small>
		<small>PAGINA 1 DE 1</small>

De los usos prohibidos: todos los demás, incluidos los de vivienda campestre

ARTÍCULO 57.

De Las Normas Generales Para Construcción Individuales Rurales.- con el objeto de controlar la actividad de construcción en las áreas rurales, se tendrán en cuenta lo siguiente:

- **Retrocesos:** toda construcción rural deberá adoptar los retrocesos de acuerdo al tipo de vía en la cual está ubicada.
- **Aislamientos:** el aislamiento respecto al lindero del predio colindante será mínimo de cinco metros (5.00 M) si la construcción es de un solo piso y de diez metros (10:00 M) adicionales, por cada piso construido que exceda al primero.
- El índice de ocupación con la construcción será máximo del quince por ciento (15 %).
- La densidad será máxima de una (1) vivienda por hectárea.
- Los requisitos de trámite para la obtención de la licencia de construcción en cuanto a documentos y planos, serán similares a los establecidos para las áreas urbanas.
- La altura máxima de la construcción será de siete metros con cincuenta centímetros (7.50 M)
- Para edificaciones como silos, depósitos, galpones, invernaderos y similares, se requiere la licencia 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 veintidós (22) días del mes de marzo del año Dos Mil Veintidós (2022). Para los fines pertinentes.


ING. JAVIER ALIRIO CUECA CLAVIJO
 Secretario de Infraestructura y Planeación

Elaboro: Dayann López-Aux. Administrativo
Aprobó: Ing. Javier Alirio Cueva Clavijo-sec. Infraestructura y planeación

“GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO”

Calle 11 N° 14-28- Granada – C/marca
Teléfonos 3208418887
www.granada-cundinamarca.gov.co