



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000006971

Bogotá D.C., 14 FEB 2023

Señores:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS del señor **ALVARO VALERO CAÑON** identificado en vida **(C.C No 4.289.589)**.

Predio denominado LA ESMERALDA

Vereda SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) EL RAMAL (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. 202250000062781 del 10 de enero de 2023. Predio TCBG-7-013.

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 10 de enero de 2023 se expidió la Oferta Formal de Compra No. 202250000062781, por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un predio denominado LA ESMERALDA ubicado en la Vereda SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) EL RAMAL (Según Escritura Pública), Municipio de SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) GRANADA (Según Escritura Pública), Departamento de Cundinamarca, localizado en las abscisas: Inicial K000+110,34 - Final K000+120,22; localizado en la margen Derecho del proyecto, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 051-28760 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha y Cédula Catastral No. 25-312-00-00-00-0004-0090-0-00-00-0000, cuya titular del derecho real de dominio es el señor: ALVARO VALERO CAÑON identificado con cedula de ciudadanía No. 4.289.589, quien se encuentra fallecido de

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. 20235000006971

conformidad al Registro Civil de Defunción, Indicativo Serial No. 03937790 emitido por la Notaria Segunda de Fusagasugá.

Que el día 10 del mes de enero del año 2023, se envió la citación con radicado No. 202250000062791, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a través de la empresa de correo certificado ENVIOS 472 SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A, citación que fue recibida en la dirección del predio el día 24 de enero de 2023, y donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal, así las cosas y transcurridos cinco (5) hábiles días siguientes al recibo de dicha comunicación sin que a la fecha se haya podido realizar la notificación personal al titular inscrito de dicho inmueble, 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. 202250000062791, 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 24 de noviembre de 2022 y desfijada el 30 de noviembre de 2022, 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

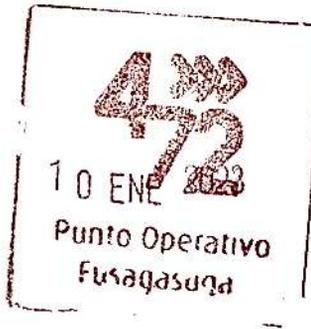
Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |

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

www.via40express.com



VIA40
EXPRESS



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000062791

Bogotá D.C., 10 ENE 2023

Señores:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR ALVARO VALERO CAÑÓN (C.C. 4.289.589)

Predio denominado LA ESMERALDA

Vereda SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Vereda EL RAMAL (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. 202250000062781. **Predio TCBG-7-013.**

Respetados señores:

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 No. 202250000062781, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno que hace parte del predio denominado LA ESMERALDA, Vereda SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Vereda EL RAMAL (Según Escritura Pública), Municipio de SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio Granada (Según Escritura Pública), departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **253120000000000040090000000000**, Matricula Inmobiliaria No. **051-28760** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha y Ficha Predial No. **TCBG-7-013.**

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. 20225000062791

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 3212731031 - 3104519272 o a los correos electrónico ediaz@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



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.

472		SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A NIT 900.062.917-9			
Módulo Concesión de Correo/		CORREO CERTIFICADO NACIONAL		RA406801460C0	
Centro Operativo: PO.FUSAGASUGA		Fecha Admisión: 10/01/2023 09:22:27			
Orden de servicio:		Fecha Aprox Entrega: 19/01/2023			
1008 020	Remitente	Nombre/ Razón Social: RUTA 40 CONSORCIO VIAL		Causal Devoluciones:	
		Dirección: CARRERA 27 N° 21 - 36 FUSAGASUGA NIT/C.C.T.I.		<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	
	Destinatario	Referencia: Teléfono: Código Postal: 252219		Firma nombre y/o sello de quien recibe:	
	Valores	Ciudad: FUSAGASUGA_CUNDINAMARCA Depto: CUNDINAMARCA Código Operativo: 1008000		Martha Runza c.c. 3167517316 Hora:	
		Nombre/ Razón Social: ALVARO VALERO CAÑÓN		Fecha de entrega: dd/mm/aaaa	
		Dirección: PREDIO LA ESMERALDA K 000 + 120 VRDA EL RAMAL		Distribuidor: c.c. 24 ENF 2023 Fanny	
		Tel: Código Postal: Código Operativo: 1008020		Gestión de entrega: <input type="checkbox"/> 1er <input type="checkbox"/> 2do	
		Ciudad: GRANADA_CUNDINAMARCA - CUNDINAMARCA			
		Peso Físico(grs): 200		Observaciones del cliente:	
		Peso Volumétrico(grs): 0			
		Peso Facturado(grs): 200			
		Valor Declarado: \$0			
		Valor Flete: \$8.400			
		Costo de manejo: \$0			
		Valor Total: \$8.400 COP			
					
10080001008020RA406801460C0					

Principio 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) 4722000. Min. Transporte. Lic. de carga 000200 del 20 de mayo de 2019/Min. TIC, Res. Mensajería Expressa 00867 del 9 septiembre del 2011. El usuario deja expresa constancia que tuvo conocimiento del contrato que se encuentra publicado en la página web 4-72 trató sus datos personales para probar la entrega del envío. Para ejercer algún reclamo: servicioalcliente@4-72.com.co Para consultar la Política de Privacidad: 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. 20225000062781

Bogotá D.C., **10 ENE 2023**

Señores:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR ALVARO VALERO CAÑON (C.C. 4.289.589)

Predio denominado LA ESMERALDA

Vereda SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Vereda EL RAMAL (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+110,34 Abscisa Final: K000+120,22; localizado en la margen Derecha del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT**, unidad Funcional 7, a segregarse del Predio denominado LA ESMERALDA, Vereda SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Vereda EL RAMAL (Según Escritura Pública), Municipio de SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio Granada (Según Escritura Pública), departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **2531200000000004009000000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **051-28760** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha y Ficha Predial No. **TCBG-7-013**.

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. 20225000062781

Respetados Señores:

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

De acuerdo con el mencionado Contrato de Concesión y con fundamento en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-** ha delegado a **VÍA 40 EXPRESS 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-7-013, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado LA ESMERALDA, Vereda SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Vereda EL RAMAL (Según Escritura Pública), Municipio de SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio Granada (Según Escritura Pública), departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. 2531200000000004009000000000, Matrícula Inmobiliaria No. 051-28760 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de SOACHA. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **SESENTA Y CUATRO COMA CERO NUEVE METROS CUADRADOS (64,09M²)**, junto con sus construcciones, mejoras, cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el **03 de AGOSTO de 2022**, por la suma de: **OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$858.952)** 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. 20225000062781

15. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0.006409	\$ 125.692.700	\$ 805.565
TOTAL TERRENO				\$ 805.565
CULTIVOS ESPECIES				
Vegetación Nativa	m2	64,09	\$ 833	\$ 53.387
TOTAL CULTIVOS ESPECIES				\$ 53.387
TOTAL AVALUO				\$ 858.952

TOTAL AVALÚO: OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$858.952,00) / , / ,

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 a los números telefónicos 3212731031 - 3104519272 o a los correos electrónicos correspondencia@consorcioruta40.com y ediaz@consorcioruta40.com.

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

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000062781

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 4º 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.

Que sobre el inmueble objeto de adquisición parcial existe la siguiente, medida cautelar, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 051-28760 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha:

- Medida Cautelar, consistente en Demanda por expropiación, constituida mediante el oficio No. 437 del 11 de Abril de 2007 emitido por el Juzgado 1 Civil del Circuito de Bogotá D.C, debidamente registrado en la anotación No. 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. 20225000062781

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-7-013, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.**, el **03 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 |

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

www.via40express.com

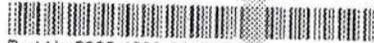
Bogotá D.C., 2 de septiembre de 2022

CSI-ANI-OBRA-0453

Al contestar favor citar este consecutivo

Doctor

FRANCOIS REGIS LE MIERE
Director de Proyecto
CONCESIONARIO VIA 40 EXPRESS SAS
Ciudad.


Rad No 2022-4000-004245-2
Fecha 2/09/2022 4:08:56 p. m.
Destino: GERENCIA CONTRACTUAL
Remite: ESP SEG CONSORCIO SEG II

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. 202250000054251. Remisión respuesta observaciones avalúos entrega 5 mes junio para respuesta de aprobación de Interventoría.

Respetado Doctor,

En atención al oficio del asunto y una vez se verificó a satisfacción las respuestas emitidas por el Concesionario, referente a las observaciones realizadas a la revisión de los informes de avalúos recibidos el 01 de julio de 2022, se procede a la aprobación de los mismos, así:

APROBACIÓN DE 21 AVALÚOS RECIBIDOS EL 01 DE JULIO DE 2022

#	Avalúo	Aprobado Si/No	Nota
1	TCBG-1-183	Sí	Informe de avalúo fechado el 30/jun/2022 predio sí presenta reproceso de insumos técnicos, sin avalúos previamente aprobados (sabana de avalúos del 30-06-2022) y sin oferta formal de compra (sabana predial del 30-06-2022)
2	TCBG-2-044	Sí	Informe de avalúo fechado el 30/jun/2022 predio sí presenta reproceso de insumos técnicos, sin avalúos previamente aprobados (sabana de avalúos del 30-06-2022) y sin oferta formal de compra (sabana predial del 30-06-2022)
3	TCBG-2-065	Sí	Informe de avalúo fechado el 27/may/2022 predio no tiene reprocesos de insumos técnicos y sin avalúos previamente aprobados (sabana de avalúos del 30-06-2022)
4	TCBG-3-111	Sí	Informe de avalúo fechado el 30/jun/2022 predio sí presenta reproceso de insumos técnicos, con avalúo previamente aprobado y vencido el 20-sep-2020 (sabana de avalúos del 30-06-2022) y sin registro oferta formal de compra (sabana predial del 30-06-2022)
5	TCBG-3-112	Sí	Informe de avalúo fechado el 30/jun/2022 predio sí presenta reproceso de insumos técnicos, con avalúo previamente aprobado y vencido el 20-sep-2020 (sabana de avalúos del 30-06-2022) y sin registro oferta formal de compra (sabana predial del 30-06-2022)
6	TCBG-3-167	Sí	Informe de avalúo fechado el 22/jun/2022 predio sí presenta reproceso de insumos técnicos, con avalúo previamente aprobado y vencido el 06-oct-2020 (sabana de avalúos del 30-06-2022) y sin registro oferta formal de compra (sabana predial del 30-06-2022)
7	TCBG-4-070	Sí	Informe de avalúo fechado el 30/jun/2022 predio no tiene reprocesos de insumos técnicos y sin avalúos previamente aprobados (sabana de avalúos del 30-06-2022)

#	Avalúo	Aprobado Si/No	Nota
8	TCBG-4-085	Sí	Informe de avalúo fechado el 30/jun/2022 predio no tiene reprocesos de insumos técnicos y sin avalúos previamente aprobados (sabana de avalúos del 30-06-2022)
9	TCBG-4-087	Sí	Informe de avalúo fechado el 30/jun/2022 predio sí presenta reproceso de insumos técnicos, CON avalúo previamente aprobado vigente hasta el 30-mar-2023 (sabana de avalúos del 30-06-2022) y sin registro oferta formal de compra (sabana predial del 30-06-2022)
10	TCBG-5-112	Sí	Informe de avalúo fechado el 30/jun/2022 predio sí presenta reproceso de insumos técnicos, con avalúo previamente aprobado y vencido el 26-mar-2022 (sabana de avalúos del 30-06-2022) y con registro oferta formal de compra el 02-dic-2021 (sabana predial del 30-06-2022)
11	TCBG-5-143	Sí	Informe de avalúo fechado el 30/jun/2022 predio sí presenta reproceso de insumos técnicos, con avalúo previamente aprobado y vencido el 26-mar-2022 (sabana de avalúos del 30-06-2022) y con registro oferta formal de compra el 30-ago-2021 (sabana predial del 30-06-2022)
12	TCBG-5-220	Sí	Informe de avalúo fechado el 27/may/2022 predio sí presenta reproceso de insumos técnicos, CON segundo avalúo previamente aprobado vigente hasta el 02-oct-2022 (sabana de avalúos del 30-06-2022) y con registro oferta formal de compra el 03-mar-2022 (sabana predial del 30-06-2022), oferta registrada con un primer avalúo del 01-oct-2021
13	TCBG-5-232-6	Sí	Informe de avalúo fechado el 30/jun/2022 predio sí presenta reproceso de insumos técnicos, con avalúo previamente aprobado y vencido el 01-jun-2022 (sabana de avalúos del 30-06-2022) y con registro oferta formal de compra el 23-nov-2021 (sabana predial del 30-06-2022)
14	TCBG-7-003	Sí	Informe de avalúo fechado el 07/jun/2022 predio no tiene reprocesos de insumos técnicos y sin avalúos previamente aprobados (sabana de avalúos del 30-06-2022)
15	TCBG-7-005	Sí	Informe de avalúo fechado el 30/jun/2022 predio no tiene reprocesos de insumos técnicos y sin avalúos previamente aprobados (sabana de avalúos del 30-06-2022)
16	TCBG-7-009	Sí	Informe de avalúo fechado el 31/may/2022 predio no tiene reprocesos de insumos técnicos y sin avalúos previamente aprobados (sabana de avalúos del 30-06-2022)
17	TCBG-7-010	Sí	Informe de avalúo fechado el 30/jun/2022 predio no tiene reprocesos de insumos técnicos y sin avalúos previamente aprobados (sabana de avalúos del 30-06-2022)
18	TCBG-7-013	Sí	Informe de avalúo fechado el 30/jun/2022 predio no tiene reprocesos de insumos técnicos y sin avalúos previamente aprobados (sabana de avalúos del 30-06-2022)
19	TCBG-7-017	Sí	Informe de avalúo fechado el 31/may/2022 predio no tiene reprocesos de insumos técnicos y sin avalúos previamente aprobados (sabana de avalúos del 30-06-2022)
20	TCBG-7-095	Sí	Informe de avalúo fechado el 30/jun/2022 predio no tiene reprocesos de insumos técnicos y sin avalúos previamente aprobados (sabana de avalúos del 30-06-2022)
21	TCBG-7-270	Sí	Informe de avalúo fechado el 30/jun/2022 predio no tiene reprocesos de insumos técnicos y sin avalúos previamente aprobados (sabana de avalúos del 30-06-2022)

OBSERVACIONES GENERALES:

- Se reitera al Concesionario, incluir dentro de cada informe de avalúo (en el ítem que corresponda), las fuentes bibliográficas que justifiquen los valores unitarios adoptados para las especies vegetales y APU'S dentro del informe de avalúo.
- En el ítem documentos citar el certificado de tradición.
- El certificado FMI, su fecha de expedición no debe superar los 3 meses.
- Para cada avalúo se debe incluir el anexo con la solicitud formal del avalúo a la lonja.
- Se le recuerda al Concesionario que el avalúo se hace para el área total requerida, lo anterior para ser tenido en cuenta en la redacción dentro del informe valuatorio.
- Se solicita al Concesionario revisar con la lonja el cumplimiento normativo referente a los avalúos ya aprobados y que aún no han perdido su vigencia

Cordialmente,

CARLOS

ARTURO

CONTRERAS

DURAN

Firmado
digitalmente por
CARLOS ARTURO
CONTRERAS DURAN
Fecha: 2022.09.02
14:20:43 -05'00'

CARLOS ARTURO CONTRERAS DURAN
Director de Interventoría
CONSORCIO SEG-INCOPLAN

cc: Archivo

Dr. Jorge Eliecer Rivillas Herrera, Experto G3-08, VP Ejecutiva, Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.

Proyectó: NC

Aprobó: CCD



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-7-013

CLASE DE INMUEBLE: RURAL- LOTE DE TERRENO

DIRECCIÓN: LA ESMERALDA

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 03 DE 2022

In 02/sep/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.....	8
6.1.	UBICACIÓN.....	8
6.2.	ÁREA DEL TERRENO.....	8
6.3.	LINDEROS.....	8
6.4.	VÍAS DE ACCESO AL PREDIO.....	9



6.5.	UNIDADES FISIOGRÁFICAS.....	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.....	11
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.....	12
13.	CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.....	12
13.1.	SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES.....	12
14.	CONSIDERACIONES GENERALES.....	13
15.	RESULTADO DE AVALÚO.....	14
16.	DOCUMENTOS ANEXOS.....	15



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:** La Esmeralda.
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K 000+110,34 D y abscisa final K 000+120,22 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 SUELO PARQUE ECOTURÍSTICO y ÁREA DE ALTO RIESGO VEHICULAR.
- 1.12. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

4

Cedula. Catastral actual	25-312-00-00-00-00-0004-0090-0-00-00-0000
Área de terreno	0 Ha 114,0 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	0,0 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2022	\$2.366.000

Fuente: Consulta catastral.

- 1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 14 de julio de 2022.
- 1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 03 de agosto de 2022.

2. DOCUMENTOS

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Ficha Predial del PREDIO TCBG-7-013.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-7-013.
- Certificado Agencia Catastral de Cundinamarca.
- Títulos de Adquisición.



- Folio de matrícula inmobiliaria 051-28760.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 3.1. **PROPIETARIOS:** ÁLVARO VALERO CAÑÓN C.C. 4.289.589
- 3.2. **TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Escritura Pública No. 6672 del 20 de septiembre de 1989 otorgada en la Notaría Sexta de Bogotá.
- 3.3. **MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 051-28760.
- 3.4. **OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 051-28760, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio recae la siguiente medida cautelar:

- **Anotación 006: Demanda de Expropiación** Oficio 0437 del 11 de abril de 2007, proferido por parte del Juzgado 1 Civil del Circuito de Bogotá.

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

5



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



PREDIO TCBG-7-013

- 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.
- 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	LITOLOGÍA	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 del municipio 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 DEL MUNICIPIO; SE ADOPTAN LAS NORMAS DE DESARROLLO

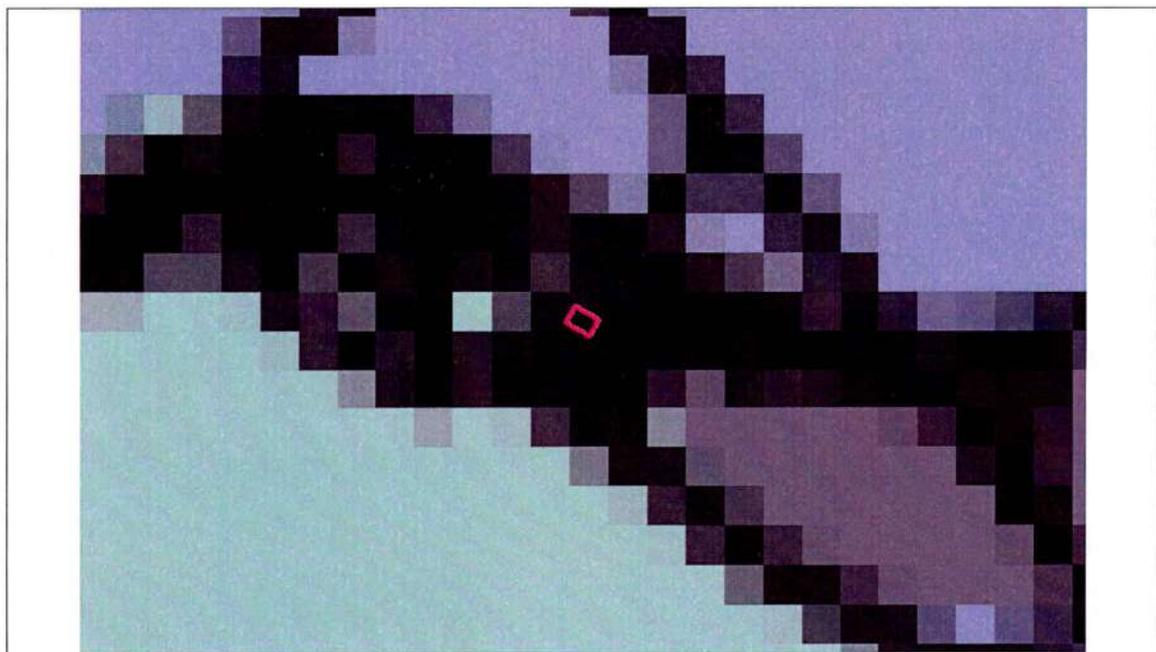
² Alcaldía del municipio.

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-7-013

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). Pese a lo anterior, la franja objeto de avalúo se encuentra localizada dentro de zona con uso del suelo PARQUE ECOTURÍSTICO.



CONVENCIONES

Uso rural 2000

Usos

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Actividad agroindustrial |  Centro Poblado San Raimundo |
|  Casco urbano |  Corredor vial |
|  Centro Poblado La Veintidós |  Microcuenca de manejo integrado |
|  Centro Poblado San Jose |  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 derecho en sentido Bogotá Girardot a 470 metros aprox de la cabecera municipal de Granada Cundinamarca.



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:	114,67 m ²
ÁREA REQUERIDA:	64,09 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	50,08 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	64,09 m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-7-013.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	9,92 m	INCO ahora AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (Mj 1 - 2)
SUR	9,97 m	ÁLVARO VALERO CAÑÓN (Mj 3 - 4)
ORIENTE	6,67 m	ROSA TULIA RODRÍGUEZ DE MOYANO Y OTRO (Mj 2 - 3)
OCCIDENTE	6,24 m	JULIO ROBERTO VALERO LADINO Y OTROS (Mj 4 - 1)

Fuente: Ficha predial TCBG-7-013.



PREDIO TCBG-7-013

- 6.4. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por una vía Nacional Soacha-Granada, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con dos calzadas en doble sentido.
- 6.5. **UNIDADES FISIAGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 64,09 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 no presenta construcciones tipificadas como anexo.
- 6.9. **CULTIVOS ESPECIES:** La franja objeto de adquisición predial al momento de visita presenta como cultivos y/o especies, objeto de avalúo, los siguientes ítems:

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD
Vegetación Nativa	64,09	m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-7-013.

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:****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

10

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:**Unidad Fisiográfica 1**

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

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 (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL
1	3202555507	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	Brighth Huertas	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	\$ 126.832.653	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 FISIAGRÁFICA	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.



PREDIO TCBG-7-013

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: 64,09 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

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones tipificadas como anexo.

12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones tipificadas como anexo.

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
Vegetación Nativa	64,09	m ²	\$833

Fuente: Estudio realizado por la Lonja Inmobiliaria de Bogotá, 2022.



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 sector cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos básicos.
- El predio presenta un topografía definida como ondulada.
- El predio objeto de avaluo no presenta servidumbres en el area requerida.
- El predio objeto de avalúo cuenta con zonas de protección en el área de terreno requerida. Área: 64,09 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	0,006409	\$ 125.692.700	\$ 805.565
TOTAL TERRENO				\$ 805.565
CULTIVOS ESPECIES				
Vegetacion Nativa	m2	64,09	\$ 833	\$ 53.387
TOTAL CULTIVOS ESPECIES				\$ 53.387
TOTAL AVALUO				\$ 858.952

TOTAL AVALÚO: OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$858.952,00)

✓ 02/sep/2022

Bogotá, D.C., 03 de agosto de 2022.

Cordialmente,

14



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



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1014242133

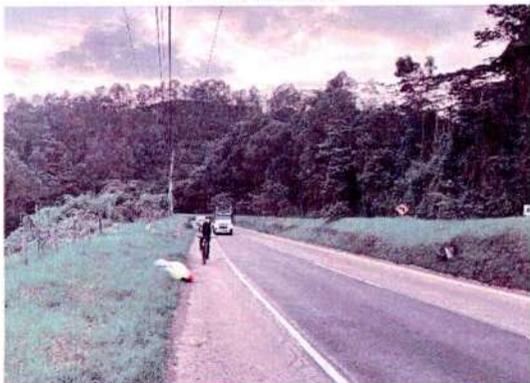


16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO

ENTORNO

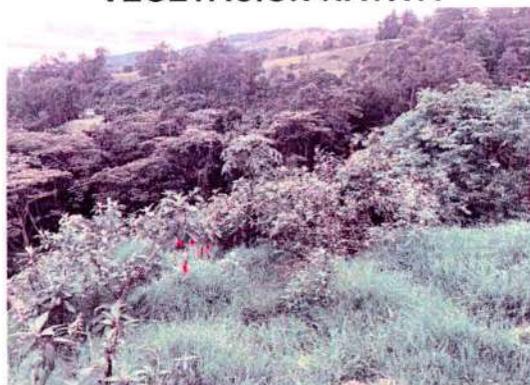


ENTORNO



CULTIVOS Y/O ESPECIES

VEGETACIÓN NATIVA



VEGETACIÓN NATIVA



VEGETACIÓN NATIVA





16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO

	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO	
VERSION: 1.0	CODIGO: MIINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021
		Jorge Alberto Sierra Pacilla / 19 de Abril 2020 - 2023
		PAGINA 1 DE 1

UDSR-SIP-004

LA SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA Y PLANEACIÓN
 DEL MUNICIPIO DE GRANADA CUNDINAMARCA

CERTIFICA

ZONA DEL MUNICIPIO DE GRANADA	RURAL
CEDULA CATASTRAL DEL PREDIO	25312-00-00-0004-0090-000

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.

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

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.

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

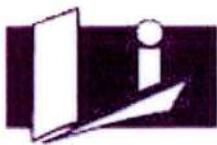
ARTÍCULO 57.

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.

"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 / Julio de 2021 - 2023
VERSIÓN: 1.0	CÓDIGO: MIINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021	PAGINA 1 DE 1

- 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 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.

17

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 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.

"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 Pacilla / Alcalde 2020 - 2023
VERSIÓN:1.0	CÓDIGO: MIINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021	PÁGINA 1 DE 1

- 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), a los veintidós (22) días del mes de marzo de 2022

ING. JAVIER ALIRIO CUECA CLAVIJO
 Secretario de Infraestructura y Planeación

18

Anexo: folios ()
 Copia: Archivo
 Elaboro: Dayann López -Aux. Administrativo
 Reviso-Aprobó: Ing. Javier Alirio Cueca Clavijo
 Secretario Infraestructura y Planeación

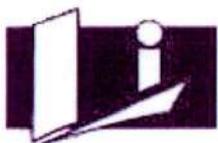
"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"
 Calle 11 N° 14-28- Granada – C/marca
 Teléfonos 3208418887
www.granada-cundinamarca.gov.co



16.3. PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES

ESPECIE	M2
VEGETACION NATIVA	\$ 833

Fuente: Estudio realizado por la Lonja Inmobiliaria de Bogotá, 2022



16.4. 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	

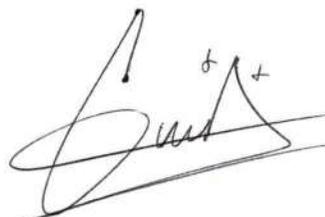
20

Bogotá, D.C., 03 de agosto de 2022.

Cordialmente,



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



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1014242133



ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° TCBG-7-013**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 03 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° 68IF2C7748-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS

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

Actuó como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	VALOR
1	TCBG-7-013	\$858.952

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

Se inició la sesión con la exposición del Comisionado, Sr. Diego Monroy Trujillo, sobre las características generales y particulares de los inmuebles objeto de estudio en el Municipio de Granada Sector rural, aportando la recopilación de toda la información relacionada con las especificaciones de los inmuebles, fundamentalmente ubicación en suelo rural o urbano, área de terreno y construcción, calidad de materiales utilizados en las construcciones, estado de conservación, normas e infraestructura urbanísticas, usos permitidos, alturas e índices de construcción permitidos, análisis económico para llegar al valor de avalúo asignado y demás factores propios aplicables a este tipo de 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: 00000815



PREDIO TCBG-7-013

COMITÉ DE AVALÚOS



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



SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN
Miembro Comité
RAA AVAL-1024546304



JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director del proyecto
RAA AVAL-80095537



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito evaluador
RAA AVAL-1014242133

22

**SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN**

PROCESO		GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	CÓDIGO	GCSP-F-185
FORMATO		FICHA PREDIAL	VERSIÓN	001
			FECHA	18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	UNIDAD FUNCIONAL	7
CONTRATO No.:	APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016	SECTOR O TRAMO	GRANADA - EL MUÑA
PREDIO No.	TCBG-7-013	MARGEN	Derecha
ABSC. INICIAL	K000+110,34	LONGITUD EFECTIVA	9,88
ABSC. FINAL	K000+120,22		

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	ALVARO VALERO CAÑON	CEDULA	4.289.589	MATRICULA INMOBILIARIA	051-28760
DIRECCION / EMAIL.		DIRECCION DEL PREDIO	LA ESMERALDA	CEDULA CATASTRAL	2531200000000004009000000000

VEREDA/BARRIO:	EL RAMAL	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	GRANADA		AGROPECUARIO	NORTE	9,92	INCO ahora AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (Mj 1 - 2)
DPTO:	CUNDINAMARCA	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	8-25% Ondulada	SUR	9,97	ALVARO VALERO CAÑON (Mj 3 - 4)
Predio requerido para:	TERCER CARRIL	TOPOGRAFIA		ORIENTE	6,67	ROSA TULIA RODRIGUEZ DE MOYANO Y OTRO (Mj 2 - 3)
				OCCIDENTE	6,24	JULIO ROBERTO VALERO LADINO Y OTROS (Mj 4 - 1)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Vegetación nativa	64,09		m ²

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

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?	No
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	No
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	No
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?	No
De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?	N/A

FECHA DE ELABORACIÓN:	12/05/2022
Elaboró: CRISTIAN CAMILO ARCILA CHONIZA M.P: 25222-400760 CND	
Revisó y Aprobó:	
Ing. NELSON RICARDO CARVAJAL TORRES M.P: 25222-327763 CND	

AREA TOTAL TERRENO	114,67	m ²
AREA REQUERIDA	64,09	m ²
AREA REMANENTE	0,00	m ²
AREA SOBMANENTE	50,58	m ²
AREA TOTAL REQUERIDA	64,09	m²

OBSERVACIONES:

- 1) El área total y la vereda del predio son tomados de la escritura pública 994 del 24 de noviembre de 2007 de la notaría única de Silvania.
- 2) La dirección del predio se toma del certificado catastral expedido por la Agencia Catastral de Cundinamarca.
- 3) En el Folio de Matricula se indica el municipio como Soacha pero en la Escritura Pública se menciona que el predio esta ubicado en el municipio Granada.
- 4) El área requerida presenta un área de 64,09 m² en vegetación nativa .
- 5) En la visita técnica al predio no se evidenciaron acometidas ni medidores de servicios públicos dentro del área requerida
- 6) Se determina el lindero frontal del predio teniendo en cuenta el ajuste de la venta parcial a favor del INCO ahora AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA.
- 7) El FMI corresponde al migrado desde la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur (0505-996964) a la ORIP de Soacha (051-28760)
- 8) El número de contacto relacionado pertenece al señor JULIO ORBERTO VALERO LADINO, Hijo del propietario ya que el mismo se encuentra fallecido (en espera del registro de defunción).



AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT



UNIDAD FUNCIONAL:	7
PREDIO No. :	TCBG-7-013
NOMBRE PROPIETARIO:	ALVARO VALERO CAÑON
DIRECCION PREDIO:	LA ESMERALDA

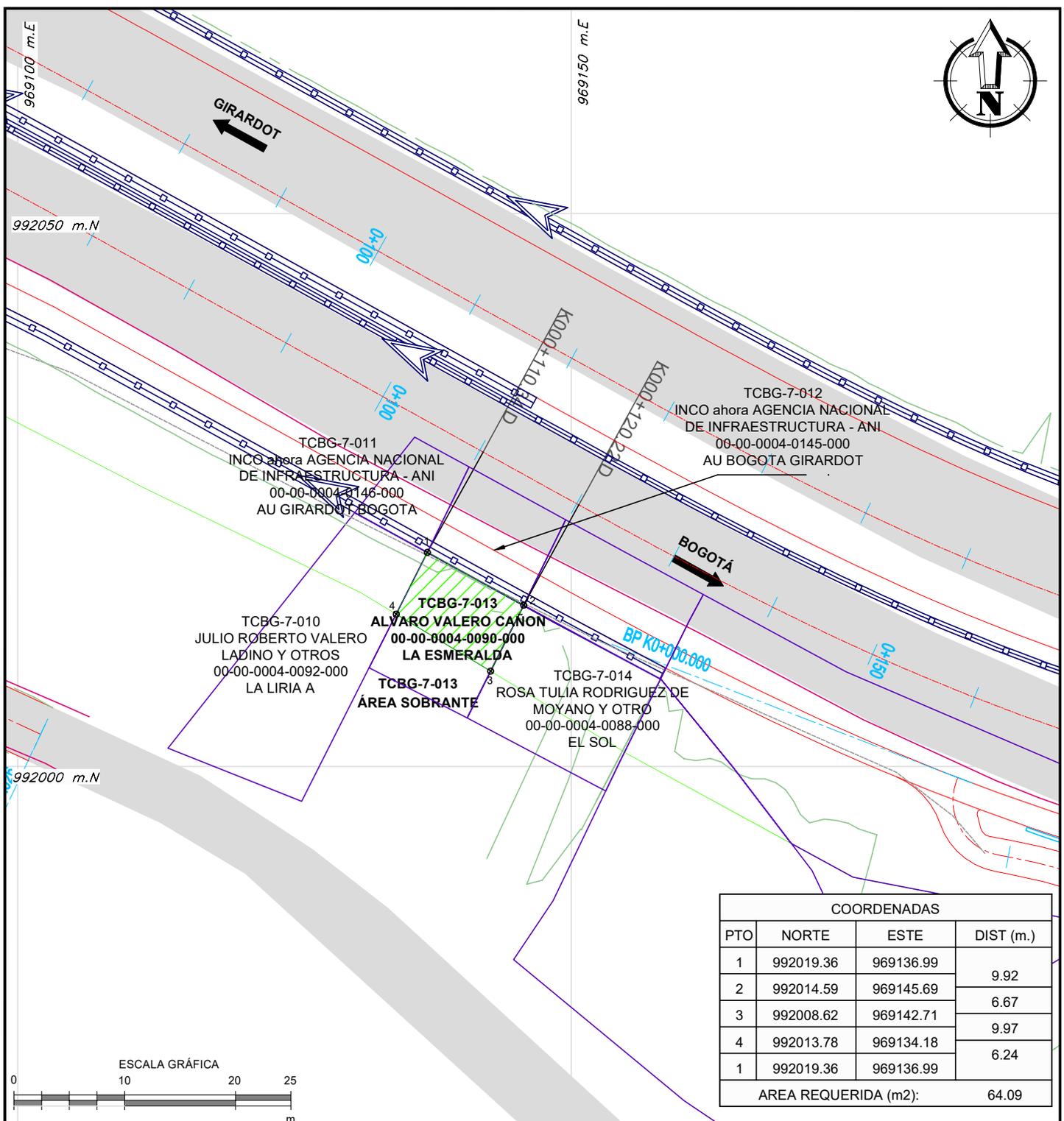
No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UN
	N/A		

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UN
1	N/A		

No.	DESCRIPCION CULTIVOS Y ESPECIES	CANTIDAD	UN
2	Vegetación nativa	64,09	m2

CRISTIAN CAMILO ARCILA CHIQUIZA
M.P.: 25222-400760 CND

REPRESENTANTE DEL CONCESIONARIO



COORDENADAS			
PTO	NORTE	ESTE	DIST. (m.)
1	992019.36	969136.99	9.92
2	992014.59	969145.69	
3	992008.62	969142.71	6.67
4	992013.78	969134.18	9.97
1	992019.36	969136.99	6.24
AREA REQUERIDA (m2):			64.09

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-11691 CND
APROBÓ: NELSON RICARDO CARVAJAL T.
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-32763 CND

<p>Agencia Nacional de Infraestructura</p>	<p>INTERVENTORIA:</p> <p>CONSORCIO SEG-INCOPLAN</p>	<p>CONCESIONARIO:</p>	<p>DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN:</p> <p>CONSORCIO VIAL</p>
--------------------------------------------	-----------------------------------------------------	-----------------------	-----------------------------------------------------

ELABORÓ: CRISTIAN CAMILO ARCILA CHIQUIZA
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-400760 CND
DIBUJÓ: CRISTIAN CAMILO ARCILA CHIQUIZA
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-400760 CND

PROPIETARIO:
ALVARO VALERO CAÑÓN

CONVENCIONES

BORDE VIA PROYECTADA		AREA REQUERIDA	
EJE VIA PROYECTADA		AREA CONSTRUIDA REQUERIDA	
LINEA DE COMPRA		AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS	
CHAFLAN DE LLENO		AREA 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)				
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:
64.09 M2	114.67 M2	0.00 M2	50.58 M2	0.00 M2

FECHA ELAB.:
12/05/2022
ESCALA:
1:500

UNIDAD FUNCIONAL:
7
PLANO:
1 de 1

No. CATASTRAL
2531200000000004009200000000
FICHA GRAFICA No.
TCBG-7-013

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: 253120000000000040090000000000
Número predial anterior: 25312000000040090000
Dirección: LA ESMERALDA
Matrícula inmobiliaria: 50S - 996964
Área terreno: 114 M2
Área construida: 0.00 M2

Información Económica

Avalúo: \$ 2.366.000,00 M/cte

Información Jurídica

Nombre de los	Tipo de documento	Número de documento
ALVARO VALERO CANON	Cédula de ciudadanía	4289589

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: 15f49357-3d34-42d0-832d-8f11fe4446fb

	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-004

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

CERTIFICA

ZONA DEL MUNICIPIO DE GRANADA	RURAL
CEDULA CATASTRAL DEL PREDIO	25312-00-00-0004-0090-000

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.

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

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.

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.

“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>

- 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 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 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.

“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>

- 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), a los veintidós (22) días del mes de marzo de 2022


ING. JAVIER ALIRIO CUECA CLAVIJO
 Secretario de Infraestructura y Planeación

Anexo: folios ()
 Copia: Archivo
 Elaboro: Dayann López -Aux. Administrativo
 Reviso-Aprobó: Ing. Javier Alirio Cueva Clavijo
 Secretario Infraestructura y Planeación

“GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO”

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