



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202350000027431**

Bogotá D.C., **05 JUL. 2023**

Señores:

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR SALATIEL CASTILLO ROZO (C.C N° 384.313)**

**SOCIEDAD INTERNACIONAL PARA LA CONCIENCIA DE KRISHNA (NIT 860.047.755-5)**

**REPRESENTANTE LEGAL: JUAN CARLOS RIVERA RUIZ (C.C N° 11.365.915)**

Predio denominado BUENOS AIRES

Vereda EL SOCHE

Municipio de Soacha

Departamento de Cundinamarca

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

**ASUNTO:** Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No. 202250000063291 del 04 de mayo de 2023. Predio TCBG-7-009.

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.

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

3905013  
[www.via40express.com](http://www.via40express.com)



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 20225000063301

Bogotá D.C., 04 MAYO 2023

Señores:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR SALATIEL CASTILLO ROZO (C.C. 384.313)

SOCIEDAD INTERNACIONAL PARA LA CONCIENCIA DE KRISHNA (NIT. 860.047.755-5)

REPRESENTANTE LEGAL: JUAN CARLOS RIVERA RUIZ (C.C. 11.365.915)

Predio denominado BUENOS AIRES

Vereda EL SOCHE

Municipio SOACHA

Departamento de Cundinamarca



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

**ASUNTO:** Oficio de Citación para Notificación de la Oferta Formal de Compra No. 20225000063291. **Predio TCBG-7-009.**

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 No20225000063291., por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno que hace parte del predio denominado BUENOS AIRES, Vereda EL SOCHE, Municipio de SOACHA, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **2531200000000004001100000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **051-4808** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha y Ficha Predial No. **TCBG-7-009.**

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. 20225000063301**

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 3104756597 o a los correos electrónico [asaavedra@consorcioruta40.com](mailto:asaavedra@consorcioruta40.com), [correspondencia@consorcioruta40.com](mailto:correspondencia@consorcioruta40.com) y [predial@consorcioruta40.com](mailto: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](http://www.via40express.com)



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000063291**

Bogotá D.C., **04 MAYO 2023**

Señores:

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR SALATIEL CASTILLO ROZO (C.C. 384.313)**

**SOCIEDAD INTERNACIONAL PARA LA CONCIENCIA DE KRISHNA (NIT: 860.047.755-5)**

**REPRESENTANTE LEGAL: JUAN CARLOS RIVERA RUIZ (C.C. 11.365.915)**

Predio denominado BUENOS AIRES

Vereda EL SOCHE

Municipio SOACHA

Departamento de Cundinamarca

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

**ASUNTO:** Oficio por el cual se presenta la **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno y sus mejoras ubicados en las siguientes abscisas inicial: K00+58,00 Abscisa Final: K00+211,01; localizado en la margen Izquierda del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT**, unidad Funcional 7, a segregarse del Predio denominado BUENOS AIRES, Vereda EL SOCHE, Municipio de SOACHA, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25312000000000004001100000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **051-4808** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha y Ficha Predial No. **TCBG-7-009**.

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

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202250000063291**

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-7-009, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado BUENOS AIRES, Vereda EL SOCHÉ, Municipio de SOACHA, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. 253120000000000040011000000000, Matrícula Inmobiliaria No. 051-4808 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de SOACHA. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **NOVECIENTOS QUINCE COMA NOVENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (915,97M<sup>2</sup>)**, 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 **03 de AGOSTO de 2022**, por la suma de: **DIECISEIS MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y DOS MIL OCHENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$16.772.080)** Correspondiente al avalúo del área de

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

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202250000063291**

terreno, construcciones, mejoras, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:

**15. RESULTADO DE AVALÚO**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	Ha	0.091597	\$ 151.532.000	\$ 13.879.877
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 13.879.877</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	un	2	\$ 1.064.600	\$ 2.129.200
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 2.129.200</b>
<b>CULTIVOS ESPECIES</b>				
Vegetación nativa	m2	915.97	\$ 833	\$ 763.003
<b>TOTAL CULTIVOS ESPECIES</b>				<b>\$ 763.003</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 16.772.080</b>

**TOTAL AVALÚO: DIECISÉIS MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y DOS MIL OCHENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$16.772.080.00)**

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 2º del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la ley 1882 de 2018, a partir de la notificación de la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual el(la)(los) propietario(a)(s) tendrá(n) un término de **quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad**, bien sea aceptándola o rechazándola, con ocasión de lo cual deberá manifestarlo al Concesionario 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 3104756597 o a los correos electrónicos [correspondencia@consorcioruta40.com](mailto:correspondencia@consorcioruta40.com) y [asaavedra@consorcioruta40.com](mailto:asaavedra@consorcioruta40.com).

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

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000063291**

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

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

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202250000063291**

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.

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-7-009, 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](http://www.via40express.com)

**SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN**

PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE  
 FORMATO: FICHA PREDIAL

CÓDIGO: GCSP-F-185  
 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

PREDIO No.: TCBG-7-009      SECTOR O TRAMO: GRANADA - EL MUÑA

ABSC. INICIAL: K00+058.00

ABSC. FINAL: K00+211.01

MARGEN: Izquierda  
 LONGITUD EFECTIVA: 153.01

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: SOCIEDAD INTERNACIONAL PARA LA CONCIENCIA DE KRISHNA Y OTRO

CEDULA: NIT 860047755-5      MATRICULA INMOBILIARIA: 051-4808

DIRECCION / EMAIL: 3215829852

DIRECCION DEL PREDIO: BUENOS AIRES      CEDULA CATASTRAL: 253120000000004001100000000

VEREDA/BARRIO: EL RAMAL      CLASIFICACION DEL SUELO: RURAL      LINDEROS: NORTE, SUR, ORIENTE, OCCIDENTE

MUNICIPIO: GRANADA      DPTO: CUNDINAMARCA      ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO: RELIGIOSO, AGRICULTURA      LONGITUD: 143.62, 149.48, 11.27, 3.62

Predio requerido para: TERCER CARRIL      TOPOGRAFIA: 8-25% Ondulada      COLINDANTES: SOCIEDAD INTERNACIONAL PARA LA CONCIENCIA DE KRISHNA Y OTRO (Mj 1-9), VIA BOGOTA - GIRARDOT (Mj 10-26), SOCIEDAD INTERNACIONAL PARA LA CONCIENCIA DE KRISHNA (Mj 9-10), SOCIEDAD INTERNACIONAL PARA LA CONCIENCIA DE KRISHNA (Mj 26-1)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
VEGETACION NATIVA	915.97		m2

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
	N/A		
TOTAL AREA CONSTRUIDA			
1	M1: Pozo septico con tapa en concreto de 1,20 mts X 0.90 mts X 0.9 mts con profundidad de 2 mts, tubo plastico de 1/2"	2.00	UND
Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público? Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001? Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial? Aplica Informe de análisis de Área Remanente? De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?			
		SI/NO	
		NO	
		N/A	

FECHA DE ELABORACIÓN: 18/03/2022

Elaboró: MELISSA SANTANA BARRIOS  
 M.P.: 25222-340154 CND



Revisó y Aprobó:  
 Ing. Nelson Ricardo Carvajal Torres  
 M.P.: 25222-327763 CND

AREA TOTAL TERRENO: 4800.00 m<sup>2</sup>

AREA REQUERIDA: 915.97 m<sup>2</sup>

AREA REMANENTE: 0.00 m<sup>2</sup>

AREA SOBRANTE: 3884.03 m<sup>2</sup>

AREA TOTAL REQUERIDA: 915.97 m<sup>2</sup>

**OBSERVACIONES:**

\*El área y linderos son tomados de la Escritura Publica No 5072 del 31/12/1975 de la Notaria 2 de Bogotá, es de aclarar que en la "venta parcial" realizada mediante la Escritura Publica No 8475 del 22/12/1984 de la Notaria 29 de Bogotá, no se declaro área restante ni se dio apertura a folio de matrícula inmobiliaria por esta compraventa, por lo que se tiene que el área es 4800 m2.

\*La cedula catastral del predio es tomada del Certificado Catastral. \*La vereda es tomada del Certificado de Uso del Suelo Expedido por la secretaria de Planeación de Granada.

\*El número de contacto pertenece al señor Daniel Santiago Rincón Apoderado de la Sociedad.

\*El área requerida presenta 915,97 m2 de vegetación nativa.

\*El folio de matrícula inmobiliaria consignado en la ficha predial corresponde al migrado desde el círculo registral de Bogotá zona sur (50S-316234) al círculo registral de Soacha, dato que se encuentra en el Certificado catastral.

\*En la zona de requerimiento no se encontraron acometidas de servicios públicos.





PROYECTO

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

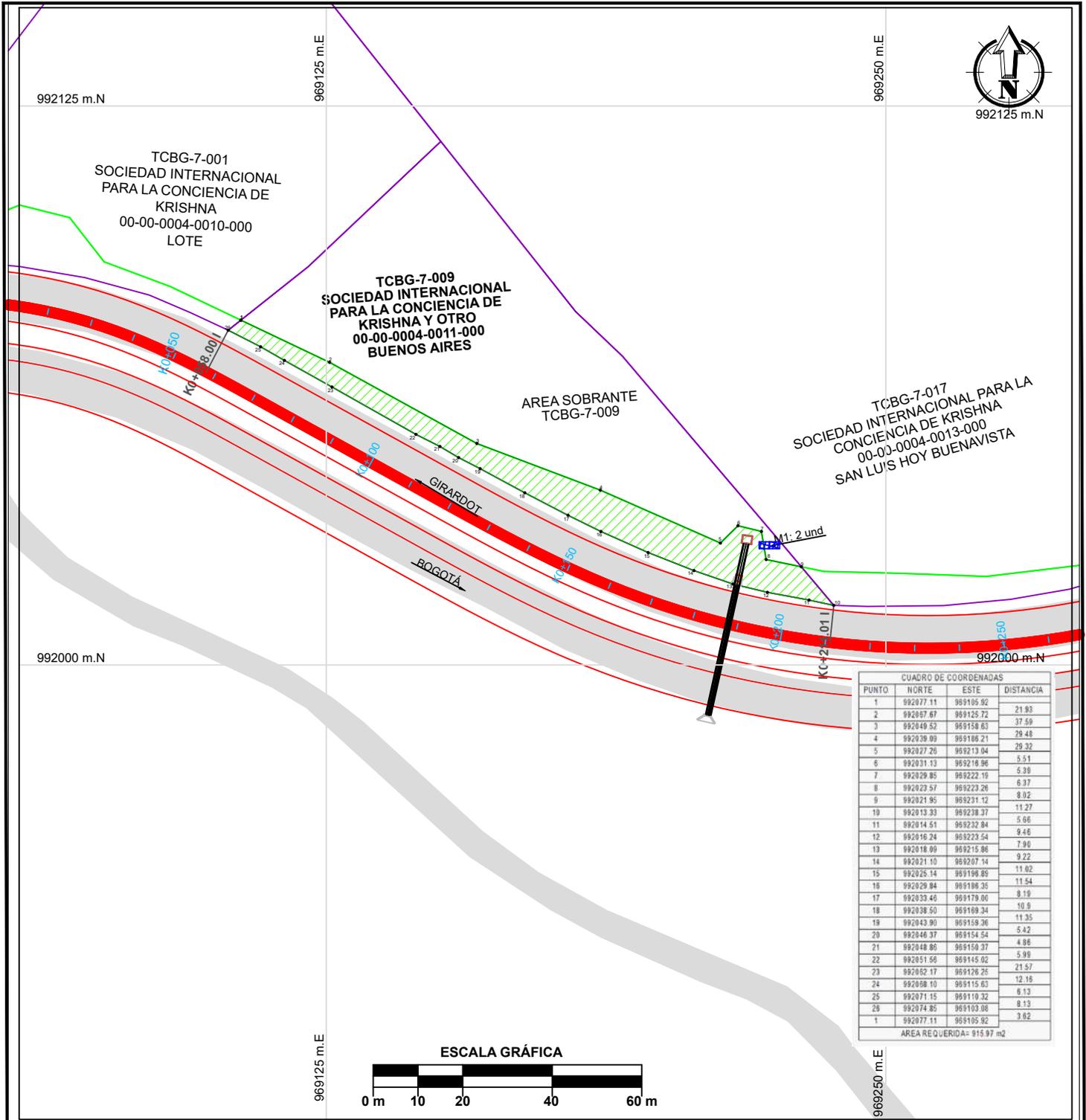
FICHA PREDIAL

TCBG-7-009

ANEXO FICHA PREDIAL: REPORTE DIFERENCIA DE ÁREAS Y LINDEROS

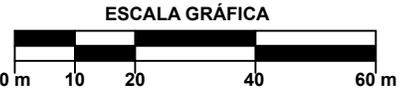
REPORTE DIFERENCIA DE ÁREAS Y LINDEROS

ÁREA REPORTADA EN EL CERTIFICADO CATASTRAL	ÁREA REGISTRADA EN EL TÍTULO DEL PREDIO	CONCEPTO TÉCNICO
0 Ha. 738.00 m <sup>2</sup>	4.800.00 m <sup>2</sup>	Según la tradición a 20 años el predio cuenta con una serie de compraventas a través del tiempo, según lo determina la Escritura Pública No 5072 del 31/12/1975 de la Notaría 2 de Bogotá el predio cuenta con 4800 m <sup>2</sup> , sin embargo acto posterior y por medio de la Escritura Pública No 8475 del 2/12/1984 de la Notaría 29 de Bogotá se realiza una compraventa de 738 m <sup>2</sup> , área de la cual no se realizó apertura del folio de matrícula ni se declaró área restante, por lo que se tiene que el área correspondiente es la especificada en la escritura pública No 5072 del 31/12/1975 de la Notaría 2 de Bogotá con un área correspondiente de 4800 m <sup>2</sup> .
REVISÓ Y APROBÓ	ELABORÓ	De acuerdo a lo consignado en el certificado catastral del predio, el área del inmueble es de 738,00 m <sup>2</sup> .
Ing. Nelson Ricardo Carvajal Torres M.P: 25222-327763 CND	 Ing. Melissa Santana Barrios M.P 25222-340154 CND	La diferencia de áreas entre el certificado catastral y Escritura Pública 5072 del 31 de diciembre del año 1975 de la Notaría Única de Silvania es de 4062 m <sup>2</sup> .  La diferencia de las áreas de terreno señaladas en los títulos traslaticios del predio, el certificado catastral, difiere en lo especificado anteriormente.
FECHA:	FECHA DE ELABORACIÓN: 18/03/2022	



CUADRO DE COORDENADAS			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	992077.11	999105.92	21.93
2	992067.67	999125.72	37.59
3	992049.52	999158.63	29.46
4	992039.09	999186.21	29.32
5	992027.26	999213.04	5.51
6	992031.13	999216.96	5.39
7	992026.85	999222.19	6.97
8	992023.57	999223.26	8.02
9	992021.95	999231.12	11.27
10	992013.33	999238.37	5.66
11	992014.51	999232.84	9.46
12	992016.24	999223.54	7.96
13	992016.09	999215.86	9.22
14	992021.10	999207.14	11.02
15	992025.14	999198.89	11.54
16	992029.84	999186.35	8.19
17	992033.40	999179.00	10.5
18	992038.50	999169.34	11.35
19	992043.90	999159.36	5.42
20	992046.37	999154.54	4.88
21	992048.85	999150.37	5.99
22	992051.56	999145.02	21.57
23	992062.17	999126.25	12.16
24	992068.10	999115.63	6.13
25	992071.15	999110.32	8.13
26	992074.85	999103.08	3.62
1	992077.11	999105.92	

AREA REQUERIDA= 915.97 m<sup>2</sup>



**AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT**

REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN  
ING. CATASTRAL Y GEODESTA  
M.P. 2522-116091 CND  
APROBÓ: NELSON RICARDO CARVAJAL T  
ING. CATASTRAL Y GEODESTA  
M.P. 2522-327763 CND

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

INTERVENTORIA: CONCESIONARIO: DISEÑO Y CONSTRUCCION:

ELABORÓ: MELISSA SANTANA BARRIOS  
ING. CATASTRAL Y GEODESTA  
M.P. 2522-340154 CND  
DIBUJÓ: MELISSA SANTANA BARRIOS  
ING. CATASTRAL Y GEODESTA  
M.P. 2522-340154 CND

PROPIETARIO:  
**SOCIEDAD INTERNACIONAL POR LA CONCIENCIA DE KRISHNA Y OTRO**

<b>CUADRO DE AREAS (M<sup>2</sup>)</b>					FECHA ELAB.: <b>18/03/2022</b>	UNIDAD FUNCIONAL: <b>7</b>	No. CATASTRAL: <b>253120000000004001100000000</b>
AREA REQUERIDA: <b>915.97 M<sup>2</sup></b>	AREA TOTAL: <b>4800.00 M<sup>2</sup></b>	AREA CONST: <b>0,00 M<sup>2</sup></b>	AREA SOBR: <b>3884.03 M<sup>2</sup></b>	AREA REMAN: <b>0,00 M<sup>2</sup></b>	ESCALA: <b>1:1250</b>	PLANO: <b>1 De 1</b>	FICHA GRAFICA No. <b>TCBG-7-009</b>

CS2022-1472/1473/1474

Granada Cundinamarca, 7 de junio de 2022.

Doctora  
**ALEXANDRA RIVAS GARCIA**  
 Directora predial y social

Asunto: Respuesta radicado C40DP-03369-2022/ C40DP-03026-2022/ C40DP-03129-2022/

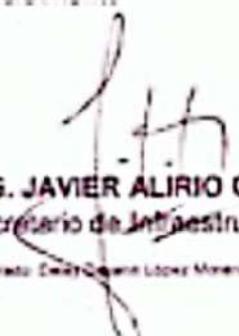
Reciban un cordial, atento y respetuoso saludo de la Administración municipal Granada Gestores de Nuestro Propio Cambio 2020-2023.

Atendiendo el contenido de su solicitud del asunto, comedidamente me permito informar que de acuerdo al Esquema de Ordenamiento Territorial vigente (ACUERDO N°.030 DEL 2000 y ACUERDO N°.005 Del 2002) los siguientes predios tienen la siguiente clasificación de uso de suelo.

PREDIO	CEDULA CATASTRAL	OBSERVACION
TCBG-7-072	25312-00-00-0005-0047-000	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Uso de suelo Agrario intensivo</li> <li>➤ Corredor vial</li> <li>➤ Actividad agroindustrial</li> </ul>
TCBG-7-009	25312-00-00-0004-0011-000	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Área de alto riesgo vehicular</li> <li>➤ Suelo agrario intensivo</li> </ul>
TCBG-7-017	25312-00-00-0004-0013-000	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Suelo agrario intensivo</li> <li>➤ Área de alto riesgo vehicular</li> </ul>
TCBG-6-735	25312-00-00-0004-0013-000	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Centro poblado san Raimundo</li> </ul>

Cualquier información adicional que se requiera, estaremos atentos a responderla.

Cordialmente

  
**ING. JAVIER ALIRIO CUECA CLAVIJO**  
 Secretario de Infraestructura y Planeación

Elaborado: Cesar Caceres Lopez, Municipalidad Administrativa

**\*GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO\***

Calle 31 N° 14-26, Granada - C/Imarca  
 Teléfono: 3156418887

## 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:** 253120000000000040011000000000  
**Número predial anterior:** 25312000000040011000  
**Dirección:** BUENOS AIRES  
**Matrícula inmobiliaria:** 50S - 316234  
**Área terreno:** 738 M2  
**Área construida:** 561.00 M2

### Información Económica

**Avalúo:** \$ 66.614.000,00 M/cte

### Información Jurídica

Nombre de los	Tipo de documento	Número de documento
KRISHNA SOCIEDAD INTERNACIONAL PO	NIT	60047755

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](http://acc.gov.co/#/autenticidad) e ingresar este serial: 5e0b81fb-e206-4707-9ae7-4b539e10b14e



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



## AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-7-009

CLASE DE INMUEBLE:	RURAL- LOTE DE TERRENO
DIRECCIÓN:	BUENOS AIRES
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

*Vr 02/sep/2022*



**TABLA DE CONTENIDO**

<b>1. INFORMACIÓN GENERAL</b> .....	<b>4</b>
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
<b>2. DOCUMENTOS</b> .....	<b>4</b>
<b>3. INFORMACIÓN JURÍDICA</b> .....	<b>5</b>
3.1. PROPIETARIOS.....	5
3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN.....	5
3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA.....	5
3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS.....	5
<b>4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR</b> .....	<b>5</b>
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.....	7
4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE.....	7
<b>5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA</b> .....	<b>7</b>
<b>6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE</b> .....	<b>8</b>
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
<b>7.</b>	<b>MÉTODO DE AVALÚO.....</b>	<b>10</b>
<b>8.</b>	<b>INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA.....</b>	<b>10</b>
8.1.	RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS .....	10
8.2.	DEPURACIÓN DEL MERCADO .....	10
<b>9.</b>	<b>INVESTIGACIÓN DIRECTA.....</b>	<b>11</b>
9.1.	PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS.....	11
<b>10.</b>	<b>CÁLCULOS VALOR TERRENO.....</b>	<b>11</b>
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
<b>11.</b>	<b>CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES.....</b>	<b>12</b>
11.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN.....	12
11.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI .....	12
<b>12.</b>	<b>CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES ANEXAS .....</b>	<b>12</b>
12.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN.....	12
12.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI .....	12
<b>13.</b>	<b>CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES .....</b>	<b>13</b>
13.1.	SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES.....	13
<b>14.</b>	<b>CONSIDERACIONES GENERALES.....</b>	<b>13</b>
<b>15.</b>	<b>RESULTADO DE AVALÚO.....</b>	<b>14</b>
<b>16.</b>	<b>DOCUMENTOS ANEXOS.....</b>	<b>15</b>



**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:** Buenos Aires.
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K00+058,00 l y abscisa final K00+211,01 l.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso RELIGIOSO y AGRICULTURA.
- 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 los usos por norma del predio son SUELO AGRARIO INTENSIVO y ÁREA DE ALTO RIESGO VEHICULAR.

4

**1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

<b>Cedula. Catastral actual</b>	25-312-00-00-00-00-0004-0011-0-00-00-0000
<b>Área de terreno</b>	0 Ha 738,00 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
<b>Área de construcción</b>	561,00 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
<b>Avalúo Catastral Año 2022</b>	\$ 66.614.000

Fuente: Consulta catastral ACC, 2022

- 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-7-009.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-7-009.



- Certificado Agencia Catastral de Cundinamarca.
- Títulos de Adquisición.
- Folio de matrícula inmobiliaria 051-4808.

**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

**3.1. PROPIETARIOS:**

NOMBRE		IDENTIFICACIÓN	DERECHO DE CUOTA
<b>PERSONA JURIDICA :</b>	SOCIEDAD INTERNACIONAL PARA LA CONCIENCIA DE KRISHNA	NIT. 800.047.755-5	15,37%
<b>PERSONA NATURAL :</b>	SALATIEL CASTILLO ROZO	C.C. 384.313	84,63%

**3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:**

- Escritura Pública No. 5072 del 31 de diciembre de 1975 de la Notaría 2 de Bogotá.
- Escritura Pública No. 7095 del 05 de septiembre de 1986 de la Notaría 29 de Bogotá.

**3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 051-4808.**

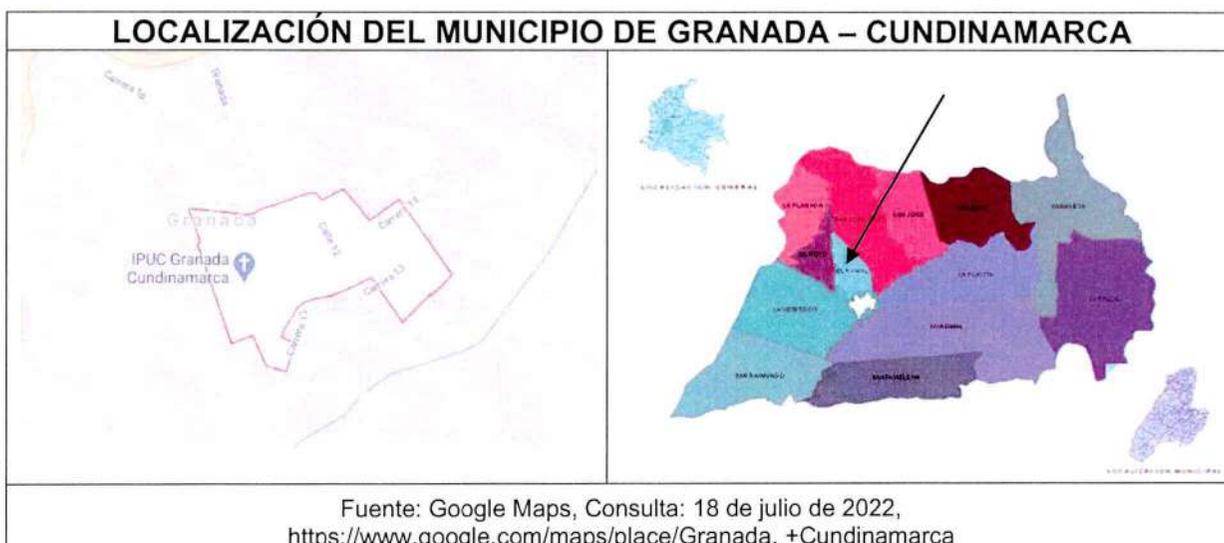
**3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria número 051-4808 emitido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha que reposa en el expediente, y los títulos de adquisición analizados, se determinó que el predio objeto de estudio se encuentra libre de gravámenes, medidas cautelares, limitaciones de dominio, tales como, hipotecas, servidumbres y falsa tradición, entre otros.

**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 en el municipio de Granada, colinda al norte y al oriente con la vereda San José Bajo; al sur con la vereda La Veintidós y el perímetro urbano del municipio de Granada y al occidente con la vereda El Hoyo del municipio de Granada.<sup>1</sup>

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



- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente en el sector se desarrollan actividades de comercio localizado sobre las vías y agricultura con vivienda campestre.
- 4.3. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía ondulada (8 al 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. <sup>2</sup>
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MLTd y las siguientes características <sup>3</sup>:

6

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLÓGIA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MLTd	Frio húmedo	Cenizas volcánicas y rocas sedimentarias	Typic Hapludands, Andic Dystrudepts	Profundos, bien drenados y 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.

<sup>2</sup> Alcaldía del municipio.

<sup>3</sup> 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.



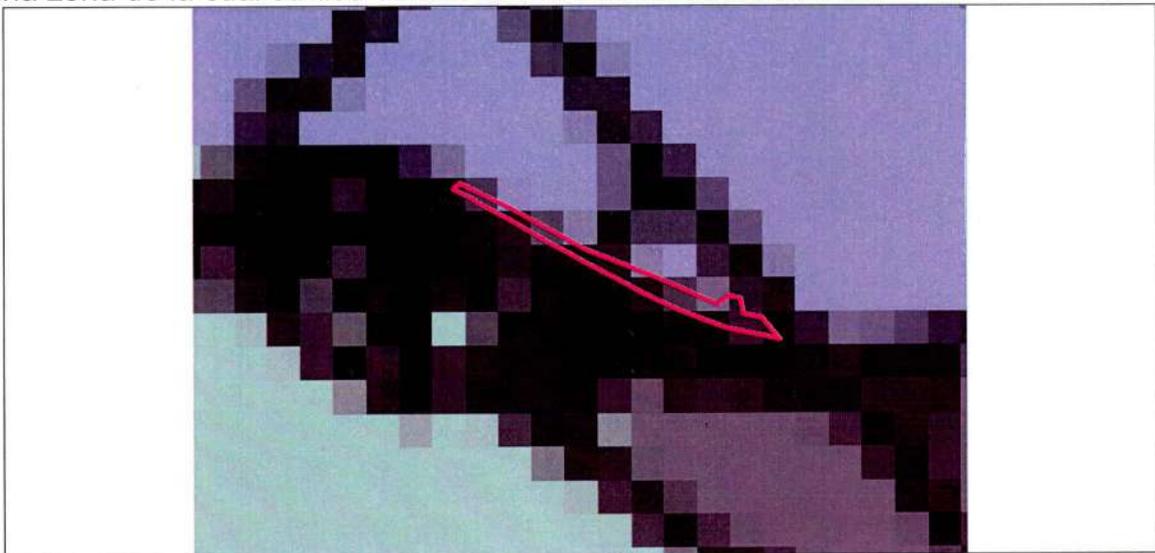
**PREDIO TCBG-7-009**

- 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.
- 4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al Norte de la cabecera municipal sobre la vía 40, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, se puede acceder en servicio particular, y público colectivo (rutas intermunicipales), a cualquier hora prestados desde el centro del municipio, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 5 minutos.

**5. 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 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 AGRARIO INTENSIVO 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 ubicada en una zona de la cual su uso es SUELO AGRARIO INTENSIVO.

7





CONVENCIONES		
<b>Uso rural 2000</b>	Centro Poblado San Raimundo	Áreas de bosque protector y conservación
<b>Usos</b>	Corredor vial	Áreas de protección histórica cultural
Actividad agroindustrial	Microcuena de manejo integrado	Áreas de páramos y subpáramos
Casco urbano	Parque ecoturístico	Áreas de recreación ecoturística
Centro Poblado La Veintidós	Parque recreacional Polideportivo	Áreas de restauración morfológica
Centro Poblado San Jose	Suelo agrario intensivo	Áreas forestales protectoras

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

**6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE**

**6.1. UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado a 0.90 Km aproximadamente del perímetro urbano del Municipio 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:	4.800,00 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA:	915,97m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE:	0,00 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE:	3.884,03 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	915,97 m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial TCBG-7-009.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	143,62 m	SOCIEDAD INTERNACIONAL PARA LA CONCIENCIA DE



**PREDIO TCBG-7-009**

SUR	149,48 m	KRISHNA Y OTRO (Mj 1-9)
		VÍA BOGOTÁ - GIRARDOT (Mj 10-26)
ORIENTE	11,27 m	SOCIEDAD INTERNACIONAL PARA LA CONCIENCIA DE KRISHNA (Mj 9-10)
OCCIDENTE	3,62 m	SOCIEDAD INTERNACIONAL PARA LA CONCIENCIA DE KRISHNA (Mj 26-1)

Fuente: Ficha predial TCBG-7-009.

**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: 915,97 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Frio Húmedo, con pendiente ondulada, su uso actual es religioso, agricultura. Cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a SUELO AGRARIO INTENSIVO.

**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 la siguiente construcción tipificada como anexo.

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD APROXIMADA EN AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Pozo séptico con tapa en concreto de 1,20 mts X 0.90 mts X 0.9 mts con profundidad de 2 mts, tubo plástico de 1/2".	2	Un	10	Bueno	100

**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	915,97	m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial TCBG-7-009.

**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.

10

**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 AGRARIO INTENSIVO se encontraron las siguientes ofertas.

ESTUDIO DE MERCADO AGRARIO INTENSIVO								
ITEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (Ha)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)
1	3022253412	Aris Anaya	Granada	San Jose Bajo	Finca	\$ 900.000.000,00	5,12	300,00
2	3113731921	Jairo	Granada	Santa Helena	Finca	\$ 1.300.000.000,00	8,00	152,00
3	3144156818	Samuel	Granada	Santa Helena	Finca	\$ 700.000.000,00	4,48	157,00

**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

**PREDIO TCBG-7-009**

objeto del avalúo, se encontró tres ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:

ESTUDIO DE MERCADO AGRARIO INTENSIVO												
ITEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR / m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL
1	3022253412	Aris Anaya	Granada	San Jose Bajo	Finca	\$ 900.000.000	\$ 891.000.000	5,12	\$ 144.726.563	300,00	\$ 500.000	\$ 150.000.000
2	3113731921	Jairo	Granada	Santa Helena	Finca	\$ 1.300.000.000	\$ 1.287.000.000	8,00	\$ 151.375.000	152,00	\$ 500.000	\$ 76.000.000
3	3144156818	Samuel	Granada	Santa Helena	Finca	\$ 700.000.000	\$ 693.000.000	4,48	\$ 137.165.179	157,00	\$ 500.000	\$ 78.500.000
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 144.422.247,02						
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						7.109.796,92		LÍMITE SUPERIOR		\$ 151.532.043,94		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						4,92%		LÍMITE INFERIOR		\$ 137.312.450,11		

**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**

11

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR TERRENO/Ha
1	San Jose Bajo	Finca	\$ 144.726.563
2	Santa Helena	Finca	\$ 151.375.000
3	Santa Helena	Finca	\$ 137.165.179
PROMEDIO			\$ 144.422.247
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			7.109.797
COEF DE VARIACIÓN			4,92%
LÍMITE SUPERIOR			\$ 151.532.044
LÍMITE INFERIOR			\$ 137.312.450

De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el límite superior encontrado en la zona teniendo en cuenta que el predio objeto de avalúo presenta frente sobre la vía panamericana, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Hectárea	Ha	\$151.532.000



**10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:**

**Unidad fisiográfica 1**

**Oferta 1:** Finca a 0.5 Km de la vía panamericana, sector de San José bajo, topografía plana, con un área de 5.12 Ha, cuenta con una construcción de 300 metros cuadrados, abundante agua.

**Oferta 2:** Finca a 1.6 Kilómetros de la vía panamericana, sector de Santa Helena, topografía ondulada, con un área de 8 Ha, cuenta con una construcción y una bodega, presenta agua, el uso actual es agrícola.

**Oferta 3:** Finca a 4 Kilómetros de la vía panamericana, vereda Santa Helena, topografía ondulada, con un área de 4.48 Ha, cuenta con tres construcciones de 62, 50 y 45 metros cuadrados, presenta agua, el uso actual es agrícola.

**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 no presenta zonas de protección en el área de terreno requerida.

12

**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 que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 201.

**12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI**

La franja objeto de adquisición predial presenta la siguiente construcción tipificada como anexo:



**PREDIO TCBG-7-009**

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	10	100	10,00%	2	7,89%	\$ 1.155.796,36	\$ 91.211,98	\$ 1.064.584,38	\$ 1.064.600

**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	915,97	m <sup>2</sup>	\$833

Fuente: Estudio realizado por la Corporación 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 (8-25%).
- El predio objeto de avaluo no presenta servidumbres en el area requerida.
- El predio objeto de avalúo no presenta zonas de protección en el área de terreno requerida.
- 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
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	Ha	0,091597	\$ 151.532.000	\$ 13.879.877
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 13.879.877</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	un	2	\$ 1.064.600	\$ 2.129.200
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 2.129.200</b>
<b>CULTIVOS ESPECIES</b>				
Vegetacion nativa	m2	915,97	\$ 833	\$ 763.003
<b>TOTAL CULTIVOS ESPECIES</b>				<b>\$ 763.003</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 16.772.080</b>

**TOTAL AVALÚO: DIECISÉIS MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y DOS MIL OCHENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$16.772.080.00)**

*Vn 02/sep/2022*

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



16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO

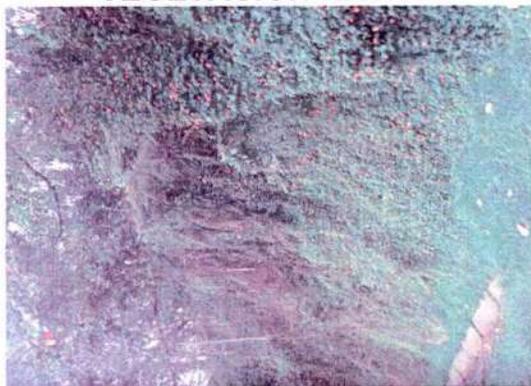
CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1



CULTIVOS Y/O ESPECIES

VEGETACIÓN NATIVA



VEGETACIÓN NATIVA





**16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO**

	<b>DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA</b> MUNICIPIO DE GRANADA	
VERSIÓN 01	CÓDIGO: ESPE-FO-03	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021
		PÁGINA 1 DE 1

CS2022-1472/1473/1474

Granada Cundinamarca, 7 de junio de 2022.

Doctora  
**ALEXANDRA RIVAS GARCIA**  
Directora predial y social

Asunto: Respuesta radicado C40DP-03369-2022/ C40DP-03026-2022/ C40DP-03129-2022/

Reciban un cordial, atento y respetuoso saludo de la Administración municipal Granada Gestores de Nuestro Propio Cambio 2020-2023.

Atendiendo el contenido de su solicitud del asunto, comedidamente me permito informar que de acuerdo al Esquema de Ordenamiento Territorial vigente (ACUERDO N°.030 DEL 2000 y ACUERDO N°.005 Del 2002) los siguientes predios tienen la siguiente clasificación de uso de suelo.

PREDIO	CEDULA CATASTRAL	OBSERVACION
TCBG-7-072	25312-00-00-0005-0047-000	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Uso de suelo Agrario intensivo</li> <li>➢ Corredor vial.</li> <li>➢ Actividad agroindustrial</li> </ul>
TCBG-7-009	25312-00-00-0004-0011-000	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Área de alto riesgo vehicular</li> <li>➢ Suelo agrario intensivo</li> </ul>
TCBG-7-017	25312-00-00-0004-0013-000	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Suelo agrario intensivo</li> <li>➢ Área de alto riesgo vehicular</li> </ul>
TCBG-6-735	25312-00-00-0004-0013-000	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Centro poblado san Raimundo</li> </ul>

Cualquier información adicional que se requiera, estaremos atentos a responderla.

Cordialmente

**ING. JAVIER ALIRIO CUECA CLAVIJO**  
Secretario de Infraestructura y Planeación

Elaborado: Daisy Giovann López Moreno/Auxiliar Administrativo

**"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"**  
Calle 11 N° 14-28- Granada - C/marca  
Teléfono: 3208418887



**16.3. PRESUPUESTOS CONSTRUCCIONES ANEXAS**

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ										
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU										
TCBG-7-009										
ANEXO	ITEM	Detalle del ítem	unidad	valor unit	Unidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem	
M1	M1: Pozo séptico con tapa en concreto de 1,20 mts X 0,90 mts X 0,9 mts con profundidad de 2 mts. tubo plástico de 1/2".	Repartido	m2	\$ 2.842,00	8,64	\$ 24.554,08	\$ 2.311.592,72	\$ 1.155.796,36	Un	
		Excavación manual zanja 0,60 m x 1,00 m	m3	\$ 26.137,00	17,26	\$ 451.647,36				
		Muro bloque concreto estructural 9 cm	m2	\$ 95.244,00	0,48	\$ 902.913,12				
		Pañete impermeabilizado muros 1,4	m2	\$ 33.898,00	0,48	\$ 371.256,24				
		Pisca en concreto 3000 PSI 10 cm malla electrosoldada	m2	\$ 111.114,00	1,08	\$ 120.003,12				
		Tubo presión PVC 1/2" RDE 9	m	\$ 2.572,00	2,00	\$ 5.144,00				
		Mano de obra	Hc	\$ 20.253,00	24,00	\$ 486.072,00				
		<b>Total costo directo</b>				<b>\$ 2.311.592,72</b>				
		<b>Total Construcción</b>			Unidad	2,00				\$ 1.155.796,36

**16.4. PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES**

ESPECIE	M2
VEGETACIÓN NATIVA	\$833

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



**16.5. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.**

**I. CONSIDERACIONES**

- De conformidad con el protocolo para avalúos ANI de fecha 01/08/2019, El valor de Notariado y Registro, será reconocido 100% por el solicitante, por lo cual no se estima un valor para este concepto.
- 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	
<b>VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE</b>	<b>\$ 0</b>	

18

Bogotá, D.C., 03 de agosto de 2022.

Cordialmente,

**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**

Representante Legal  
Matrícula RNAP E-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-7-009**

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.

Actúo como presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	VALOR
1	TCBG-7-009	\$16.772.080

**SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40**

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

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

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



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO TCBG-7-009**

**COMITÉ DE AVALÚOS**



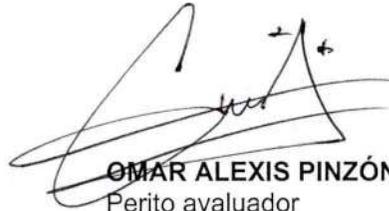
**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**  
Representante Legal  
Matricula RNAP F-01-96  
RAA AVAL-17035154



**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

20