



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000018761

Bogotá D.C., 18 MAYO. 2023

Señores:

TITULARES DEL DERECHO DE DOMINIO:

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS del señor MARCOS
HERNAN RUEDA VASQUEZ identificado en vida (C.C 11.382.232)**

Predio denominado LOTE DOS (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)

Predio denominado LOTE DOS (2) (Según Escritura Pública)

Vereda Soacha (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)

Vereda La Veintidós (Según Escritura Pública)

Municipio de Soacha (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)

Municipio de 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:

Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No. 202350000009791 del 18 de abril de 2023. Predio TCBG-6-883.

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)





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000018761

En virtud de lo anterior, el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, el día 18 de abril de 2023, expidió la Oferta Formal de Compra No. 202350000009791 por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un predio denominado LOTE DOS (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria) LOTE DOS (2) (Según Escritura Pública), Vereda Soacha (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria) La Veintidós (Según Escritura Pública), Municipio de Soacha (Según

Folio de Matrícula Inmobiliaria), Municipio de Granada (Según Escritura Pública), Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-312-00-00-00-00-0002-0324-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **051-69473** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, ubicado en las siguientes abscisas: Abscisa Inicial K017+649,87 D – Abscisas Final K017+665,77 D; cuyos titulares del derecho real de dominio son los señores **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS del señor MARCOS HERNAN RUEDA VASQUEZ** identificado en vida con cédula de ciudadanía No. 11.382.232.

Que el día 19 de abril de 2023, se envió la citación a los señores **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS del señor MARCOS HERNAN RUEDA VASQUEZ** identificado en vida con cédula de ciudadanía No. 11.382.232, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a través de la empresa de correo certificado SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A. 4/72, con número de guía RA420782404CO, **ENTREGADO el día 26 de abril de 2023.**

Así mismo, se publicó la citación en la cartelera y pagina web del consorcio Ruta 40, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI, con fecha de fijación el día 21 de abril de 2023 y desfijado el día 27 de abril de 2023, sin que a la fecha se haya podido realizar la notificación personal de los señores **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS del señor MARCOS HERNAN RUEDA VASQUEZ** identificado en vida con cédula de ciudadanía No. 11.382.232.

En consecuencia, se procede a enviar por correo certificado y publicar el presente aviso junto con la copia integral de la oferta formal de compra en la cartelera y pagina Web del concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000018761

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
Representante Legal Suplente
VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |



Ximena



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000009791

Bogotá D.C., **18 ABR. 2023**

Señores:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR MARCOS HERNAN RUEDA VASQUEZ (C.C. 11.382.232)

Predio denominado LOTE DOS (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Predio denominado LOTE DOS (2)(Según Escritura Pública)

Vereda Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Vereda La Veintidós (Según Escritura Pública)

Municipio de Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Municipio de 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: Abscisa Inicial K017+649,87 Abscisa Final: K017+665,77 localizado en la margen Derecha del proyecto AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT, unidad Funcional 6, a segregarse del Predio denominado LOTE DOS (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), LOTE DOS (2) (Según Escritura Pública), Vereda Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Vereda La Veintidós (Según Escritura Pública), Municipio de Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de Granada (Según Escritura Pública), departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **253120000000000020324000000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **051-69473** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha y Ficha Predial No. **TCBG-6-883**.

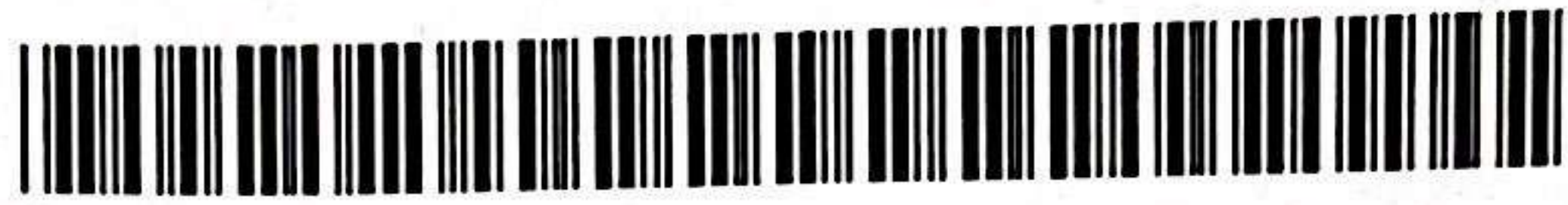
Respetados Señores:

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. 202350000009791

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.

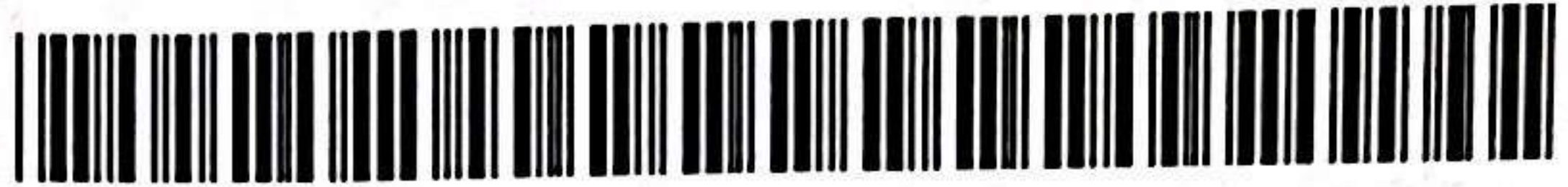
En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere por motivos de utilidad pública y de conformidad al artículo 58 de la ley 388 de 1997, un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. TCBG-6-883, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio Denominado LOTE DOS (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), LOTE DOS (2) (Según Escritura Pública), Vereda Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Vereda La Veintidós (Según Escritura Pública), Municipio de Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de Granada (Según Escritura Pública), departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **253120000000000020324000000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **051-69473** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **SETENTA Y NUEVE COMA CEROS TRES METROS CUADRADOS (79,03 M²)**, 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 **18 de NOVIEMBRE de 2022**, por la suma de: **CINCUENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$52.892.864)** 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. 20235000009791

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m2	78,030	\$ 411.000	\$ 31.852.230
TOTAL TERRENO				\$ 34.852.230
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m2	24,55	\$ 133.500	\$ 3.277.425
M2	m2	16,11	\$ 527.400	\$ 8.496.414
M3	m2	16,01	\$ 222.300	\$ 3.559.023
M4	m2	2,47	\$ 262.400	\$ 648.128
M5	m2	36,07	\$ 56.100	\$ 2.023.527
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 18.004.517
CULTIVOS ESPECIES				
Limón swinglea.	un	9	\$ 4.013	\$ 36.117
TOTAL CULTIVOS ESPECIES				\$ 36.117
TOTAL AVALUO				\$ 52.892.864

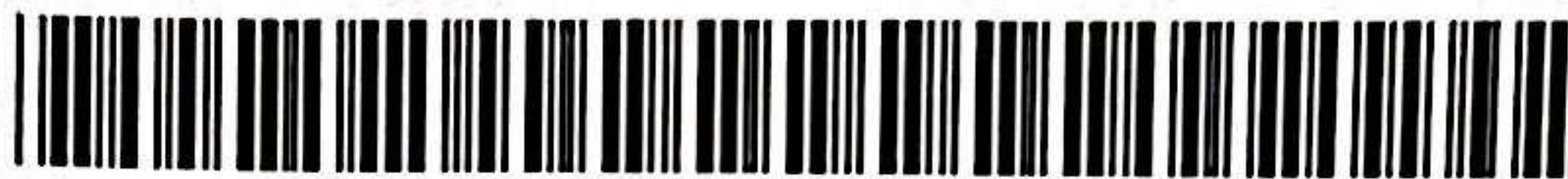
TOTAL, AVALÚO: CINCUENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 52.892.864,00)

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

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

3906013
www.via400express.com



Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No. 20235000009791

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 3212731031 o a los correos electrónicos correspondencia@consorcioruta40.com, ediaz@consorcioruta40.com y predial@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 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.

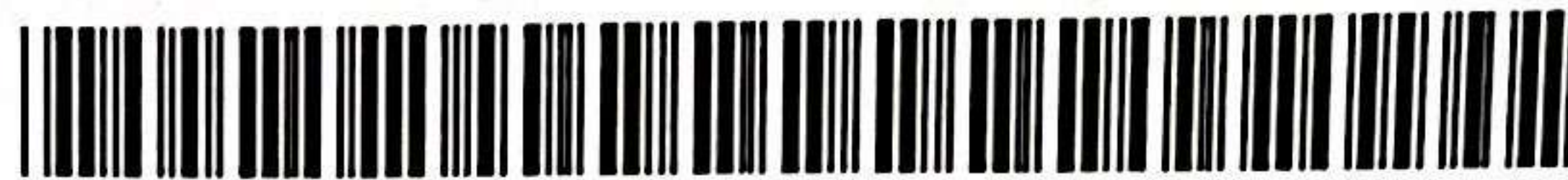
En la presente oferta se incluye la solicitud de un permiso de intervención voluntaria sobre el inmueble objeto de oferta, en los términos del artículo 27 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018, del cual se hará uso en el evento de requerirse, **CONSTITUYÉNDOSE EN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

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. 20235000009791

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 el siguiente gravamen y medida cautelar, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 051-69473 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá:

- Gravamen, consistente en Hipoteca constituida mediante Escritura Pública No. 1104 del 13 de julio de 2020, otorgada en la Notaria Segunda de Fusagasugá, debidamente registrada en la anotación No. 021.
- Medida Cautelar, consistente en Embargo Ejecutivo con Acción Personal constituida mediante oficio 291 de fecha 10 de junio de 2021, emitido por el Juzgado Promiscuo Municipal de Granada, debidamente registrada en la anotación No. 022.

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.

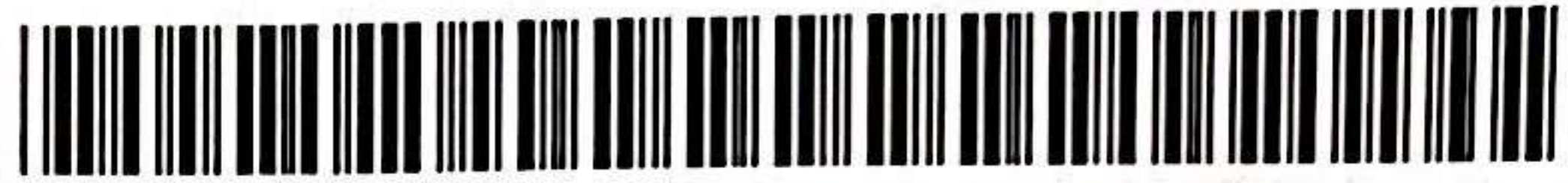
Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-6-883, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el

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

3906013

www.via400express.com



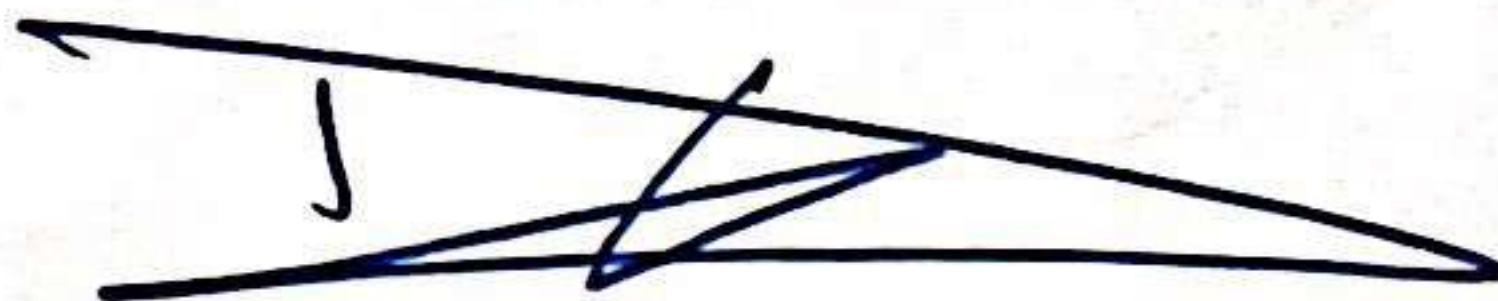


Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No. 202350000009791

18 de NOVIEMBRE 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 LEGAL] MONICA MILLAN ROMERO | [GERENCIA LEGAL] ERNESTO MURILLO | [GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

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

3906013

www.via40express.com

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

PROYECTO DE CONCESIÓN	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT		UNIDAD FUNCIONAL	6	
CONTRATO No.:	APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016				
PREDIO No.	TCBG-6-883		SECTOR O TRAMO	PUENTE RIO BLANCO - GRANADA	
ABSC. INICIAL	K017+649,87		MARGEN	Derecha	
ABSC. FINAL	K017+665,77		LONGITUD EFECTIVA	15,90	

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO		CEDULA	11.382.232	MATRICULA INMOBILIARIA	
MARCOS HERNÁN RUEDA VASQUEZ		DIRECCION / EMAIL	3107514224	051-69473	
		DIRECCION DEL PREDIO	LO 2	CEDULA CATASTRAL	
				253120000000000002032400000000	

VEREDA/BARRIO:	LA VEINTIDÓS	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	GRANADA					
DPTO:	CUNDINAMARCA					
ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO			COMERCIAL	SUR	16,40	MARCOS HERNÁN RUEDA VASQUEZ. (Mj 2-5)
Predio requerido para:			0 - 7 % Plana	OCCIDENTE	15,90	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA. ANI. (Mj 6-1)
TOPOGRAFIA						

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN	N/A			
Umon swinglea.	9		un			0	m2
				TOTAL AREA CONSTRUIDA			
				DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS			
				1	M1: Zona dura en concreto nivelado y pañetado de espesor aproximado 0,10 m, forma irregular, incluye escalera con 4 peldaños de huella 0,80m y contrahuella de 0,20m.	24,55	m2
				2	M2: Cubierta tensada, compuesta por membrana textil, soportada por sistema estructural definido por 3 perfiles tubulares de 4", soldados a platina anclada al piso por medio de pernos, perfiles rectangulares metálicos, anclados y soldados a la pared y alero de la construcción principal, incluye sistema de tensores y tensor metálico con respectivos accesorios,	16,11	m2
				3	M3: Zona dura en concreto nivelado, pañetado y enchapado en granito y gres, de espesor aproximado 0,10 m, de ancho 1,00 m x 16,35 m de longitud aprox, incluye escalera con 4 peldaños de huella 0,28m y contrahuella promedio de 0,24m.	16,01	m2
				4	M4: Jardinería en mampostería en ladrillo a la vista, forma rectangular, de medidas; ancho 0,30m x 8,27m de longitud aprox, altura de 0,25m.	2,47	m2
				5	M5: Afirmado en material granular y residuos asfálticos, espesor aproximado 0,08m	36,07	m2
				Si/NO			
				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?			
				No			
				No			
				No			
				No			
				N/A			

FECHA DE ELABORACIÓN:	26/09/2022
Elaboró:	Mario Andrés Bastidas Guaca
	3107514224-1451 CPNAA
Revisó y aprobó:	Ing. NELSON RICARDO CARVAJAL TORRES
	M.P. 25222-327763 CND

AREA TOTAL TERRENO	746,20	m ²
AREA REQUERIDA	79,03	m ²
AREA REMANENTE	0,00	m ²
AREA SOBRANTE	667,17	m ²
AREA TOTAL REQUERIDA	79,03	m ²

OBSERVACIONES:

1) Titular reportado en Certificado de Libertad y tradición se encuentra fallecido, sucesión ilíquida. (ver estudio de títulos).

2) Área total del predio, definido por declaratoria de área restante, luego de realizar venta parcial a favor de la Agencia Nacional de Infraestructura ANI, de acuerdo a EP No. 564 del 2013-05-29, de la notaría única de Silvaná.

3) La Cobertura del área requerida es de 43,07m2 (M1 + M3 + M4) de zonas duras, 35,96m2 de afirmado (M5), como expone la descripción de las construcciones anexas de la presente ficha predial, es de aclarar que la cubierta tensada, identificada como M2; no hace parte de la cobertura del área requerida, toda vez que está encima de las zonas duras identificadas en la descripción de las construcciones anexas, (M1 y M3)

4) El nombre de la vereda que se describe en la presente ficha predial se toma de la ESCRITURA PÚBLICA No. 1104 DEL 2020-07-13 00:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE FUSAGASUGÁ.

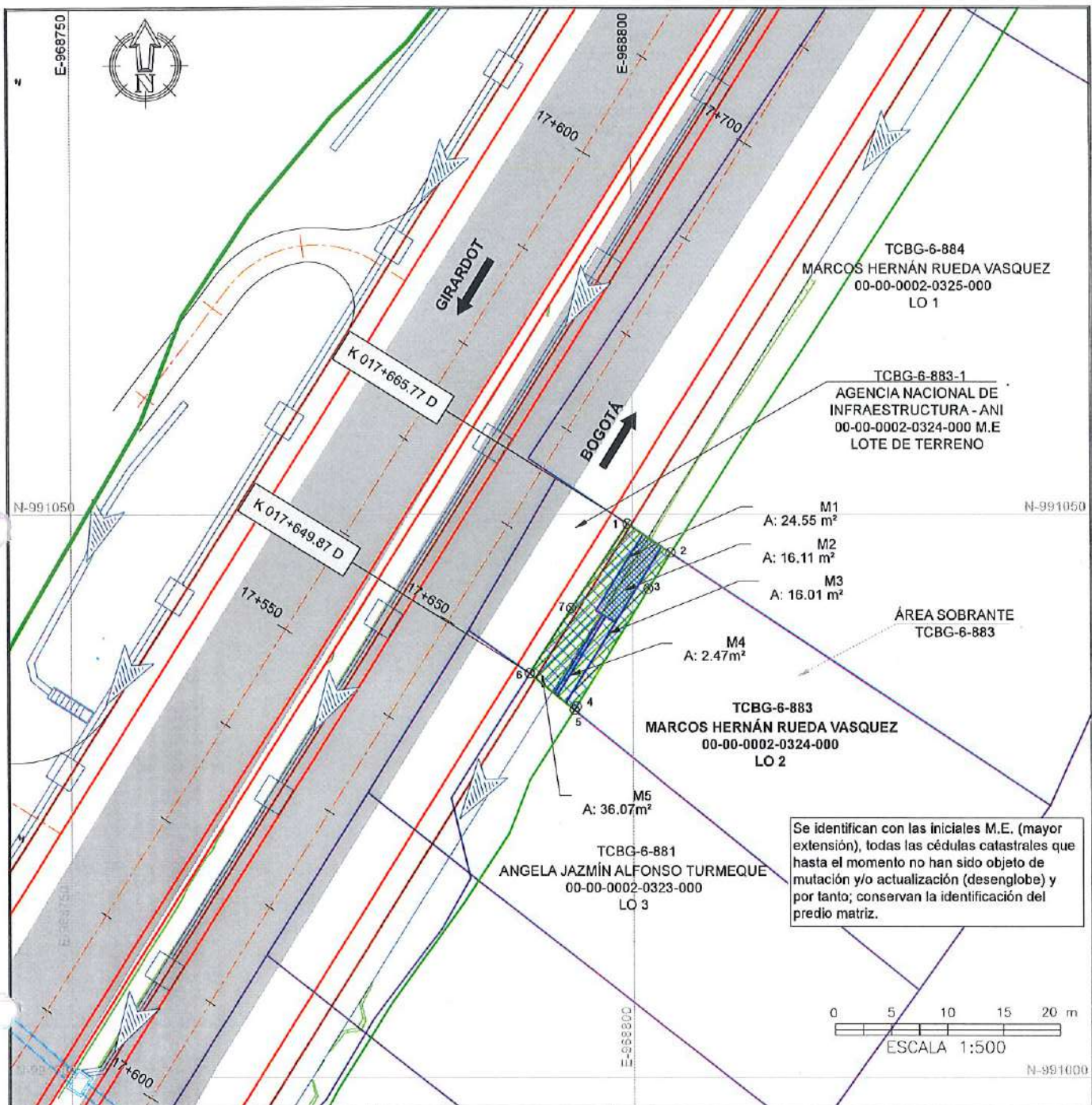
5) La dirección del predio que se describe en la presente ficha predial se toma del certificado catastral, expedido con fecha 21 de julio de 2022 por la Agencia Catastral de Cundinamarca.

6) El folio de matrícula inmobiliaria consignado en la ficha predial corresponde al migrado desde el círculo registral de Bogotá Zona Sur (505-40219915) al círculo Registral de Soacha (051-69473).

7) El número de teléfono consignado en la presente ficha predial, (3107514224) es de propiedad de la señora Elvia Hernández, quien brindó la información respectiva, como residente en el bien inmueble visitado.

03 NOV 2022

SEG INCOPLAN



Se identifican con las iniciales M.E. (mayor extensión), todas las cédulas catastrales que hasta el momento no han sido objeto de mutación y/o actualización (desenglobe) y por tanto, conservan la identificación del predio matriz.

0 5 10 15 20 m
ESCALA 1:500

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN
ING. CATASTRAL Y GEODESIA
M.P. 2522-11691 CND
APROBÓ: NELSON RICARDO CARVAJAL TORRES
ING. CATASTRAL Y GEODESIA
M.P. 2522-32778 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

ELABORÓ: MARIO ANDRÉS BASTIDAS GUACAS
ARQUITECTO
M.P. A13732017-100000451 CND
DIBUJÓ: MARIO ANDRÉS BASTIDAS GUACAS
ARQUITECTO
M.P. A13732017-100000451 CND

PROPIETARIO:
MARCOS HERNÁN RUEDA VASQUEZ

CUADRO DE AREAS (M2)

AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST. 2022	AREA SOBRE:	AREA REMAN:
79.03 m²	746.20 m²	0.00 m²	667.17 m²	0.00 m²

FECHA ELAB.:
26/08/2022

ESCALA:
1:500

UNIDAD FUNCIONAL:
6

PLANO:
1 de 2

No. CATASTRAL:
2531200000000002032400000000

FICHA GRAFICA No.
TCBG-6-883

SE INCOPLAN

CUADRO DE COORDENADAS			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	991049.18	968799.57	4.66
2	991046.60	968803.44	
3	991043.42	968801.41	3.78
4	991032.96	968794.99	12.27
5	991032.66	968794.80	0.35
6	991035.90	968790.82	5.13
7	991041.67	968794.53	6.85
1	991049.18	968799.57	9.05
AREA REQUERIDA (m2):			79.03

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT		REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN ING. CATASTRAL Y GEODESIA M.P. 2522-110001 CHD		CONVENCIONES	
APROBÓ: NELSON RICARDO CARVAJAL TORRES ING. CATASTRAL Y GEODESIA M.P. 2522-327783 CHD		BORDE VIA PROYECTADA EJE VIA PROYECTADA LINEA DE COMPRA CHAFLAN DE LLENO CHAFLAN DE CORTE EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA BORDE CICLO RUTA PROYECTADA CAMINO O SENDERO VIA EXISTENTE		AREA REQUERIDA AREA CONSTRUIDA REQUERIDA AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS AREA REMANENTE LINDERO POSTE CERCAS FUENTES HIDRICAS ZONA DE PROTECCIÓN SERVIDUMBRE	
ELABORÓ: MARIO ANDRÉS BASTIDAS GUACAS DIBUJÓ: MARIO ANDRÉS BASTIDAS GUACAS		PROPRIETARIO: MARCOS HERNÁN RUEDA VASQUEZ		UNIDAD FUNCIONAL: 6 PLANO: 2 de 2	
CUADRO DE AREAS (M2) AREA REQUERIDA: 79.03 m² AREA TOTAL: 746.20 m² AREA CONST: 0.00 m² AREA REMAN: 0.00 m²		FECHA ELAB.: 26/08/2022 ESCALA: NA		No. CATASTRAL: 253120000000000020324000000000 FICHA GRAFICA No. TCBG-6-883	

Bogotá D.C., 15 de febrero de 2023

CSI-ANI-OBRA-05186

Al contestar favor citar este consecutivo

Doctor

LAURENT CAVROIS

Director de Proyecto

CONCESIONARIO VIA 40 EXPRESS SAS

Ciudad.

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

Asunto. Predial Avalúos: Resultado de la segunda revisión en atención a las observaciones por parte del concesionario a los avalúos de las entregas Noviembre 1 (Comunicado Vía 40 express 202350000002691 del 17/01/2023), Noviembre 2 (Comunicado Vía 40 Expres 202350000002671 del 17/01/2023), Noviembre 3 (Comunicado Vía 40 Expres PENDIENTE) para la aprobación de Interventoría.

Respetado Doctor,

En atención a los oficios del asunto y verificadas las respuestas emitidas por el Concesionario, referente a las observaciones realizadas a la revisión de cuarenta y un (41) informes de avalúos y según lo dispuesto en el capítulo IV, numeral 8.6, literales (i), (j) del apéndice 7 del contrato de Concesión, la Interventoría procede a la emitir respuesta, en los siguientes términos:

El Concesionario presentó a la Interventoría el Comunicado Vía 40 Expres 202350000005841 del 02/02/2023 con recibido de interventoría el 07/02/2023, solicitando la firma de aprobación de 41 avalúos comerciales corporativos.

Hecha la revisión del caso, de los anteriores cuarenta y un (41) avalúos, la Interventoría aprueba y firma en físico veinte (20) avalúos el día 13/02/2023, se devuelven dos (2) avalúos para ajustes.

Cabe anotar, que de los diecinueve avalúos (19) correspondientes a la entrega de noviembre 2023, tres (3) están pendientes por firma de Interventoría hasta que el Concesionario presente el oficio de respuesta a las observaciones de dicha entrega.

RESULTADO FIRMA DE APROBACION PARA 22 AVALÚOS

#	Avalúo	Aprobado Si/No	Comunicaciones	Nota
1	TCBG-1-259	SÍ	Comunicado Vía 40 Expres 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Expres 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 04/nov./2022
2	TCBG-3-027	SÍ	Comunicado Vía 40 Expres 202250000074851, remitiendo los avalúos.	Informe de avalúo fechado el 01/nov./2022

NO	Avalúo	Aprobado Si/No	Comunicaciones	Nota
			Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Expres 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	
3	TCBG-3-142	SÍ	Comunicado Vía 40 Expres 202250000076591, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04933 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Expres 202350000002671 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 02/mar./2022 Revisión de 25/nov./2022
4	TCBG-3-276	SÍ	Comunicado Vía 40 Expres 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Expres 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 04/nov./2022
5	TCBG-3-368	SÍ	Comunicado Vía 40 Expres 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Expres 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 01/nov./2022
6	TCBG-4-034	SÍ	Comunicado Vía 40 Expres 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Expres 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 18/nov./2022
7	TCBG-4-068	SÍ	Comunicado Vía 40 Expres 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Expres 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 28/oct./2022
8	TCBG-4-134	SÍ	Comunicado Vía 40 Expres 202250000074851, remitiendo los avalúos.	Informe de avalúo fechado el 11/nov./2022

#	Avalúo	Aprobado Si/No	Comunicaciones	Nota
			Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Expres 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	
9	TCBG-4-138	sí	Comunicado Vía 40 Expres 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Expres 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 28/oct./2022
10	TCBG-5-014	sí	Comunicado Vía 40 Expres 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Expres 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 18/nov./2022
11	TCBG-5-015	sí	Comunicado Vía 40 Expres 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Expres 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 18/nov./2022
12	18 TCBG-5-025	sí	Comunicado Vía 40 Expres 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Expres 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 18/nov./2022
13	21 TCBG-5-220	sí	Comunicado Vía 40 Expres 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Expres 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 18/nov./2022

#	Avalúo	Aprobado Si/No	Comunicaciones	Nota
14	22 TCBG-6-156-2	SI	Comunicado Vía 40 Expres 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI- OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Expres 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 28/oct./2022
15	23 TCBG-6-319	SI	Comunicado Vía 40 Expres 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI- OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Expres 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 04/nov./2022
16	24 TCBG-6-381	SI	Comunicado Vía 40 Expres 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI- OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Expres 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 04/nov./2022
17	TCBG-6-406	SI	Comunicado Vía 40 Expres 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI- OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Expres 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 18/nov./2022
18	TCBG-6-881	SI	Comunicado Vía 40 Expres 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI- OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Expres 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 02/nov./2022
19	TCBG-6-883	SI	Comunicado Vía 40 Expres 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI- OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Expres 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 18/nov./2022

Cordialmente,
CARLOS ARTURO
CONTRERAS
DURAN

CARLOS ARTURO CONTRERAS DURAN
Director de Interventoría
CONSORCIO SEG-INCOPLAN

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

Proyectó: NC
Revisó: OUC
Aprobó: CACD



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-6-883

CLASE DE INMUEBLE: RURAL- LOTE DE TERRENO

DIRECCIÓN: LO 2

VEREDA/BARRIO: LA VEINTIDÓS

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., NOVIEMBRE 18 DE 2022



**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-883

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. DEPARTAMENTO	4
1.5. MUNICIPIO	4
1.6. VEREDA O CORREGIMIENTO	4
1.7. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	4
1.8. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA	4
1.9. USO ACTUAL DEL INMUEBLE	4
1.10. USO POR NORMA	4
1.11. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO	4
1.12. FECHA DE VISITA AL PREDIO	4
1.13. 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
6.6. UNIDADES FISIográfICAS	9
6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS	9
6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	9
6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES	9
6.9. CULTIVOS ESPECIES	10



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-883

7.	MÉTODO DE AVALÚO	10
8.	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA.....	11
8.1.	RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS	11
8.2.	DEPURACIÓN DEL MERCADO	11
9.	INVESTIGACIÓN DIRECTA	11
9.1.	PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS.....	11
10.	CÁLCULOS VALOR TERRENO	12
10.1.	PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)	12
10.2.	ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE	12
10.3.	EJERCICIO RESIDUAL	13
10.4.	SERVIDUMBRES.....	13
10.5.	ZONAS DE PROTECCIÓN	13
11.	CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS	13
11.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN.....	13
11.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI	13
12.	CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES	13
12.1.	SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES.....	13
13.	CONSIDERACIONES GENERALES	14
14.	RESULTADO DE AVALÚO	15
15.	DOCUMENTOS ANEXOS	16



1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017 de prestación de servicios Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.5. **MUNICIPIO:** Granada.
- 1.6. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** La Veintidós.
- 1.7. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** LO 2.
- 1.8. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K017+649,87 y abscisa final K017+665,77.
- 1.9. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso comercial.
- 1.10. **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 predio objeto del presente avalúo se encuentra en suelo rural y su uso por norma es CORREDOR VIAL y CENTRO POBLADO.
- 1.11. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

Cedula. Catastral actual	25-312-00-00-00-00-0002-0324-0-00-00-0000
Área de terreno	0 Ha 746,00 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	519,00 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2022	\$298.775.008,00

Fuente: Certificado Catastral.

- 1.12. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 20 de octubre de 2022.
- 1.13. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 18 de noviembre de 2022.

2. DOCUMENTOS

- Ficha Predial del PREDIO TCBG-6-883.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-6-883 del 31 de agosto de 2022.
- Certificado Agencia Catastral de Cundinamarca.
- Títulos de Adquisición.
- Folio de matrícula inmobiliaria 051-69473.



3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS

Propietarios	Identificación	Capacidad para Contratar
Marcos Hernán Rueda Vásquez	CC 11.382.232	Nula

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Escritura Pública No. 1104 del 13 de julio de 2020, otorgada en la Notaría Segunda de Fusagasugá.

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 051-69473.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria Número 051-69473 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 recae el siguiente gravamen y medida cautelar:

- **Hipoteca:** constituida mediante Escritura Pública 1104 del 13 de julio de 2020, otorgada en la Notaría Segunda de Fusagasugá.
- **Embargo con acción personal:** Oficio 291 del 10 de junio de 2021, proferido por el Juzgado Promiscuo Municipal de Granada.

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

5

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: La vereda La Veintidós se localiza al oeste de la cabecera municipal de Granada, colinda al norte con las veredas del Hoyo y el Ramal, al oriente con la vereda Guasimal; al sur con la vereda San Raimundo; al occidente con el municipio de Viotá.¹



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



PREDIO TCBG-6-883

- 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 plana (0-7%).
- 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 MKCe cuenta con las siguientes características³:

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

- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.
- 4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera municipal de Granada - Cundinamarca.
- 4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al oeste 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.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

NORMA URBANÍSTICA APLICADA: De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de GRANADA – Cundinamarca, aprobado mediante Acuerdo 030 del 2000 “POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE GRANADA-CUNDINAMARCA, PARA LOS AÑOS 2.001-2.009; SE DEFINEN Y REGLAMENTAN LOS USOS DEL SUELO PARA LOS DIFERENTES SECTORES

² Alcaldía del municipio.

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



PREDIO TCBG-6-883

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, la franja requerida está clasificada como suelo rural el cual tiene asignado el uso normativo CORREDOR VIAL, CENTRO POBLADO (Ver anexo 15.2–Certificación uso del suelo) No obstante, en la franja objeto de avalúo solo se encuentra presente el uso normativo CENTRO POBLADO.



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



6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

- 6.1. UBICACIÓN:** El bien inmueble objeto de estudio se localiza sobre vía 40, costado izquierdo en sentido Granada-Soacha a 0,9 kilómetros aproximadamente de la cabecera municipal de Granada, Cundinamarca.

UBICACIÓN DEL PREDIO



8

Fuente: Google Earth, Consulta: 18 de noviembre de 2022,

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	746,20 m ²
ÁREA REQUERIDA:	79,03 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	667,17 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	79,03 m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-6-883.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	4,66 m	MARCOS HERNÁN RUEDA VASQUEZ. (Mj 1-2)
SUR	5,13 m	ANGELA JAZMIN ALFONSO TURMEQUÉ. (Mj 5-6)
ORIENTE	16,40 m	MARCOS HERNÁN RUEDA VASQUEZ. (Mj 2-5)
OCCIDENTE	15,90 m	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA. ANI. (Mj 6-1)

Fuente: Ficha predial TCBG-6-883



PREDIO TCBG-6-883

- 6.4. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por vía nacional Granada – Soacha. Esta vía se encuentra pavimentada en buen estado de conservación, con adecuada demarcación en pintura y señalización, la misma cuenta con dos calzadas en doble sentido.
- 6.5. **SERVICIOS PÚBLICOS:** A pesar de la evidencia de que el sector cuenta con los servicios públicos básicos correspondientes a energía eléctrica y acueducto, en la ficha predial no se hace mención de la disponibilidad del predio. (Ver observaciones generales de Ficha predial TCBG 6-883).
- 6.6. **UNIDADES FISIAGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:
- Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1):** Área: 79,03 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Frio Húmedo, con topografía plana, su uso actual es comercial, cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a CENTRO POBLADO.
- 6.7. **ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.8. **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.9. **ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexos:

9

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Zona dura en concreto nivelado y pañetado de espesor aproximado 0,10 m, forma irregular, incluye escalera con 4 peldaños de huella 0,80m y contrahuella de 0,20m	24,55	m ²	8	Bueno	20
M2: Cubierta tensada, compuesta por membrana textil, soportada por sistema estructural definido por 3 perfiles tubulares de 4", soldados a platina anclada al piso por medio de pernos, perfiles rectangulares metálicos, anclados y soldados a la pared y alero de la construcción	16,11	m ²	2	Bueno	60



PREDIO TCBG-6-883

principal, incluye sistema de tensores y tensor metálico con respectivos accesorios					
M3: Zona dura en concreto nivelado, pañetado y enchapado en granito y gres, de espesor aproximado 0,10 m, de ancho 1,00 m x 16,35 m de longitud aprox, incluye escalera con 4 peldaños de huella 0,28m y contrahuella promedio de 0,24m.	16,01	m ²	8	Bueno	20
M4: Jardinera en mampostería en ladrillo a la vista, forma rectangular, de medidas; ancho 0,30m x 8,27m de longitud aprox, altura de 0,25m.	2,47	m ²	8	Bueno	70
M5: Afirmado en material granular y residuos asfálticos, espesor aproximado 0,08m	36,07	m ²	8	Bueno A Regular	20

- 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
Limón Swinglea	9	un

Fuente: Ficha predial TCBG-6-883.

10

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 Centros Poblados se encontraron las siguientes ofertas:

ESTUDIO DE MERCADO CP LA 22								
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (M2)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)
1	3105578820	Andres Hernandez	Granada	La 22	Lote	\$ 100.000.000	236	0,00
2	3138952912	Raul Velasquez	Granada	La 22	Casa Lote	\$ 300.000.000	512	102,00
3	3114546475	Ramiro	Granada	La 22	Casa Lote	\$ 135.000.000	204	36,00

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

Unidad Fisiográfica 1

11

Método de Comparación o de Mercado: Para determinar el valor del metro cuadrado 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 CP LA 22											
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES	
								ÁREA (M2)	VALOR (M2)	ÁREA (m2)	VALOR / m2
1	3105578820	La 22	Granada	La 22	Lote	\$ 100.000.000	\$ 99.000.000	236,000	\$ 419.492	0,00	\$ -
2	3138952912	La 22	Granada	La 22	Casa Lote	\$ 300.000.000	\$ 294.000.000	512,00	\$ 424.805	102,00	\$ 76.500,000
3	3114546475	La 22	Granada	La 22	Casa Lote	\$ 135.000.000	\$ 128.250.000	204,00	\$ 479.167	36,00	\$ 30.500,000
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 441.154,29					
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						33.026,70	LÍMITE SUPERIOR		\$ 474.180,99		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						7,49%	LÍMITE INFERIOR		\$ 408.127,59		
VALOR ADOPTADO / Ha						\$441.000					

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**

ESTUDIO DE MERCADO CP LA 22			
ÍTEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR TERRENO/M2
1	La 22	Lote	\$ 419.492
2	La 22	Casa Lote	\$ 424.805
3	La 22	Casa Lote	\$ 479.167
PROMEDIO			\$ 441.154
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			33.027
COEF DE VARIACIÓN			7,49%
LÍMITE SUPERIOR			\$ 474.181
LÍMITE INFERIOR			\$ 408.128

De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el valor promedio encontrado en la zona teniendo en cuenta que el predio objeto de avalúo se comporta de manera similar a los puntos de investigación del mercado, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

12

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Área	M2	\$441.000,00

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:**Unidad Fisiográfica 1**

Oferta 1: Lote ubicado en el sector de La 22, con un área de 236 m2 con disponibilidad para servicios públicos, sobre la vía principal Granada-Silvania.

Oferta 2: Casa lote ubicada en el sector de La 22 cerca en el restaurante Juan José, con un área de 512 m2, cuenta con una construcción de 102 m2 en buen estado de conservación, disponibilidad de servicios públicos.

Oferta 3: Casa lote ubicada en el sector de La 22, con un área de 204 m2, cuenta con una construcción de 36 m2 en material prefabricado, disponibilidad de servicios públicos.



10.3. EJERCICIO RESIDUAL

Para el presente informe de avalúo no se realiza ejercicio residual.

10.4. SERVIDUMBRES

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

10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN

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

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1. 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 203.

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones anexas:

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	8	20	40,00%	2	29,82%	\$ 190.302,14	\$ 56.757,04	\$ 133.545,10	\$ 133.500
M2	2	60	3,33%	2	4,22%	\$ 550.639,43	\$ 23.212,08	\$ 527.427,35	\$ 527.400
M3	8	20	40,00%	2	29,82%	\$ 316.784,41	\$ 94.480,00	\$ 222.304,41	\$ 222.300
M4	8	70	11,43%	2	8,74%	\$ 287.549,51	\$ 25.120,69	\$ 262.428,82	\$ 262.400
M5	8	20	40,00%	2,5	33,79%	\$ 84.668,79	\$ 28.610,26	\$ 56.058,53	\$ 56.100

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. 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
Limón swinglea.	9	un	\$ 4.013

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

Nota: Para la especie Limón swinglea se utiliza el valor de Limoncillo.



13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El área requerida presenta una ubicación cercana sobre la vía nacional Granada-Soacha, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El área requerida esta ubicado en un sector donde hay presencia agrícola, ganadera y actividad comercial sobre el corredor vial.
- El área requerida presenta una topografía definida como plana (0-7%).
- El predio objeto de avalúo no cuenta con servidumbres en el área de terreno requerida.
- El predio objeto de avalúo no cuenta con 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.
- Aclaramos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-883

14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m2	79,030	\$ 441.000	\$ 34.852.230
TOTAL TERRENO				\$ 34.852.230
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m2	24,55	\$ 133.500	\$ 3.277.425
M2	m2	16,11	\$ 527.400	\$ 8.496.414
M3	m2	16,01	\$ 222.300	\$ 3.559.023
M4	m2	2,47	\$ 262.400	\$ 648.128
M5	m2	36,07	\$ 56.100	\$ 2.023.527
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 18.004.517
CULTIVOS ESPECIES				
Limón swinglea.	un	9	\$ 4.013	\$ 36.117
TOTAL CULTIVOS ESPECIES				\$ 36.117
TOTAL AVALUO				\$ 52.892.864

TOTAL, AVALÚO: CINCUENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 52.892.864,00)

15

Bogotá, D.C., 18 de noviembre de 2022.
Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1014242133

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director de Comité
RAA AVAL-80095537

**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

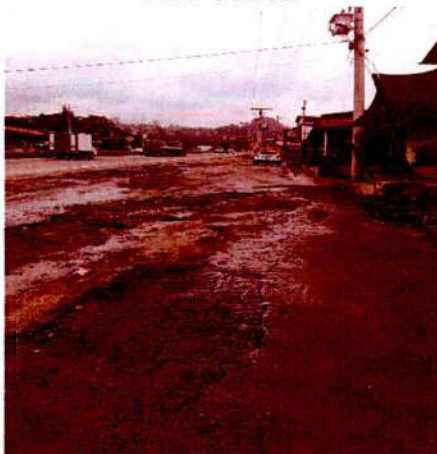


PREDIO TCBG-6-883

15. DOCUMENTOS ANEXOS

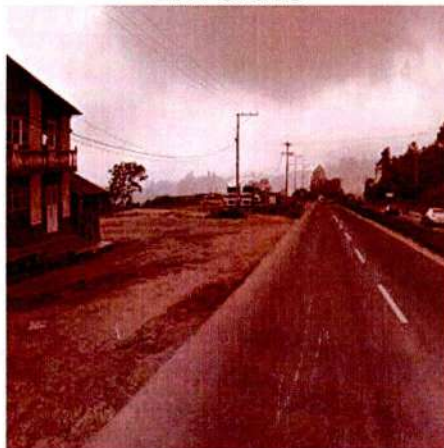
15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO

ENTORNO



CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1



M2





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-883

M3



M4



M5





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-883

ESPECIES

LIMÓN SWINGLEA



18

**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



15.2. CERTIFICADO USO DE SUELO

	DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA	
VERSIÓN 01	CÓDIGO ESPECIAL 000	FECHA ACTUALIZACIÓN 13 agosto 2007
		PÁGINA 1 DE 1

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

CERTIFICA

ZONA DEL MUNICIPIO DE GRANADA	RURAL
CÓDIGO CATASTRAL DEL PREDIO	00-00-0002-0324-000

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

**CORREDOR VIAL
CENTRO POBLADO**

ARTÍCULO 45.

De los corredores viales de servicios rurales, son áreas aledañas a la vía panamericana, que pueden ser objeto de desarrollos diferentes al uso principal de la zona respectiva.

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

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

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

Del uso principal

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

De los usos compatibles

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

De los usos condicionados

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

De los usos prohibidos

Minería y parcelaciones.

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

Parágrafo 2: Normas generales
Área y Frente Mínimo.

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-883

	DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA	
VERSIÓN 01	CONDICIÓN ESPECIAL	FECHA FORMALIZACIÓN: 13 agosto 2001
		Página 1 de 1

Área mínima:	Setecientos cincuenta metros cuadrados (750 M ²)
Frente mínimo:	Veinticinco metros cuadrados (25 M ²)
Índice de ocupación:	Cuarenta por ciento (40%)
Índice de Construcción:	Ochenta por ciento (80%)
Altura máxima:	Dos (2) pisos
Voladizo:	Ochenta metros (80 M)
Pisos:	Tendrá área mínima de Veinte metros Cuadrados (20 M ²) y lado mínimo de cuatro metros (4.00 M)
Aislamientos:	
Frente:	Quince metros (15 M.) a partir del borde del pavimento
Lateral:	Cinco metros (5 M.)
Posterior:	Siete metros (7 M) por todo el ancho del predio.
Cerramientos:	
Los Cerramientos laterales y posteriores serán transparentes y tendrán una altura máxima de Dos metros con cincuenta centímetros (2.50 CM), en fachada anterior podrá existir cerramiento lateral transparente.	
Estacionamientos:	
Restaurantes y paraderos: Uno (1) por cada treinta metros cuadrados (30 M ²) del área construida.	
Bodegas, centros de producción y distribución: Uno (1) por cada Cincuenta metros cuadrados (50 M ²) de área construida.	
Para cargue y descargue: Las construcciones que por su actividad quieran áreas de cargue y descargue deberán solucionar un parqueo de Ocho metros por tres metros (8x3 M) por cada Ciento ochenta metros cuadrados (180 M ²) de área construida.	
Parágrafo 3: Con relación al impacto urbanístico que genere un determinado proyecto, la Secretaría de Planeación Municipal deberá, si se hace necesario, exigir para la aprobación del mismo un porcentaje de área de cesión.	
ARTÍCULO 87.	
De los establecimientos comerciales. Los establecimientos comerciales, aquellos destinados al intercambio de bienes o servicios, se clasifican de acuerdo por su tamaño, impacto ambiental, urbanístico y social así:	
Grupo 1: Son aquellos establecimientos comerciales complementarios con el uso residencial, por su bajo impacto ambiental y urbanístico y en ellos se distribuyen artículos de primera necesidad que no requieren locales especializados, no ocasionan congestiónamiento del tráfico, ni molestias al uso residencial, tales como:	
Venta de bienes.	
• Artículos farmacéuticos, cosméticos y al detal, droguerías, perfumerías, farmacias. • Alimentos al detal para el consumo diario de bebidas, rancho, licres, expendio de carnes y pescado, salameñeras, fendas de esquina y similares. • Artículos de librería y papelería al detal. • Artículos de línea múltiple y al detal, misceláneas y boutiques.	
Venta de servicios.	
• Servicios alimenticios al detal, fuentes de soda. • Servicios personales: salones de belleza, peluquerías, agencias de lavanderías y tintorerías. • Servicios florales al detal, floristerías y similares.	

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"
Calle 11 N° 14-28- Granada - Címeras
Teléfono 2208418857

20

**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-883

	DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA	
PERSONA	CODIGO ESPECIAL	FECHA ACTUALIZACIÓN (agosto 2011)
		Página 1261

- Servicios profesionales, estudios arquitectónicos, Ingenieros, abogados y similares, consultorios médicos y laboratorios clínicos.

Grupo 2: Son aquellos establecimientos comerciales compatibles con el uso residencial, pero que tienen un mediano impacto ambiental y urbanístico y que por su propia actividad generan congestión en las vías, por lo tanto requieren locales especializados, tales como:

1. Venta de bienes.

- Textiles al detal, almacenes de ropa, de telas, paños y de cortinas.
- Artículos para el hogar, almacenes de zapatos, carteras y artículos de cueros varios.
- Artículos fotográficos, almacenes de discos.
- Artículos de lujo, joyerías y relojerías, porcelanas.
- Instrumental, equipo científico y aparatos fotográficos.
- Artículos para el hogar, almacenes de muebles y electrodomésticos.
- Repuestos eléctricos y electrónicos.
- Artículos de ferretería.
- Exhibición y venta de vehículos.
- Venta de artículos funerarios.

2. Venta de servicios.

- Recreativos: Griles y discotecas, bares y cantinas, cafés, tabernas, bolos, juegos de mesa permitidos, club social, juegos de azar.
- Turísticos: hoteles, estaderos y similares.
- Funerarios: salas de velación.

Prestación de servicios.

1. Personales: Saunas, baños turcos, academias de gimnasia, academias de enseñanza.
2. Reparación y mantenimiento: Lavanderías, tintorerías (planta), encuadernación, remontadoras.
3. Profesionales: Oficinas de arquitectos, abogados, ingenieros etc.
4. Financieros: Compañía de seguros, agencias de finca raíz, bolsa de valores.
5. Bancarios: Corporaciones de ahorro, bancos, cajas de ahorro.
6. Alimenticios: Restaurantes y cafeterías.
7. Parquederos: Provisionales y permanentes.
8. Casas distribuidoras o importadoras.

Venta de Insumos Industriales y agropecuarios

Construcción y agropecuarios: Salas de exhibición y ventas de insumos industriales, artículos de construcción e insumos agropecuarios.

Grupo 3: Son aquellos establecimientos comerciales que no son compatibles con el uso residencial, en razón a la magnitud de sus instalaciones y su alto impacto ambiental y urbanístico y requieren una localización especial.

Requieren de áreas específicas de estacionamiento para usuarios y para carga, generando así mayor movimiento de personal; este grupo está conformado, entre otras, por las siguientes actividades:

- Supermercados a gran escala.
- Cines.
- Venta y exhibición de vehículos.
- Venta de alimentos al por mayor.

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

Calle 11 N° 14-26 - Granada - C/mante
Teléfono 3208418887

21

**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-883

	DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA	
REGION 01	CODIGO ESPECIAL 005	FECHA DE CALIFICACION Agosto 2001
		PAGE 1 DE 1

- Venta de maquinaria.
- Venta de productos agropecuarios.
- Mecánica automotriz, eléctrica y electrónica.

Grupo 4: Son aquellos establecimientos comerciales que no son compatibles con el uso residencial, porque tienen un impacto social negativo, por el tipo de actividades que en ellos se desarrollan y que, por esta razón, tienen restricciones de localización. Este grupo reúne actividades comerciales contaminantes del ambiente con ruido, polvo, olores y está conformado, entre otras, por las siguientes actividades:

1. Estaciones de servicios (Bombas de gasolina)
2. Talleres de vehículos.
3. Talleres de ornamentación.
4. Bodegas.
5. Venta de insumos industriales.
6. Polvoreras.
7. Depósitos de distribución de combustibles.
8. Venta de gas propano y extinguidores.

Las estaciones de servicio sólo se podrán ubicarse en la zona del corredor vial de la panamericana, establecida en el plano Número Ocho (8) de uso del suelo rural, el cual hace parte del presente Acuerdo.

Para la expedición de licencias de construcción se deberá presentar documentación acorde con lo establecido en el artículo 7 del Decreto 1525 de 1998.

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

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

ARTÍCULO 54.

De los centros poblados. De conformidad con el parágrafo Único del Artículo 1 de la Ley 805 de 1999, se entiende por Centro Poblado los corregimientos, inspecciones de Policía o caseríos con Veinte (20) o más viviendas conoques, localizados en la zona rural.

ARTÍCULO 55. MODIFICADO POR EL ACUERDO 005 DEL 2002.

ARTÍCULO CUARTO: El artículo 55 del Acuerdo 30 del 2000, quedará así: El presente acuerdo considera y delimita con sus respectivos perímetros los centros poblados de la Veintidós, San Raimundo, y San José, los cuales se identifican en el Plano Número Diez (10) de centros poblados, los cuales forman parte integral del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 56. MODIFICADO POR EL ACUERDO 005 DEL 2002.

ARTÍCULO QUINTO: desarrollase en el artículo 58 parágrafo 1: **DELIMITACIÓN DE LOS CENTROS POBLADOS** la fase SAN RAIMUNDO el cual quedará así: **DELIMITACIÓN DE LOS CENTROS POBLADOS. ARTÍCULO 56 De Los Centros Poblados:** Son áreas donde se interrelacionan los usos del suelo suburbano con el rural y que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y densidad de manera que se garantice el auto abastecimiento de servicios públicos domiciliarios y donde se deben mantener el carácter Rural de los predios, el uso principal y el globo de terreno como unidades indivisibles.

Del uso principal

Construcción de vivienda de baja densidad, comercio grupo 1 y 2.

De los usos compatibles

Servicios comunitarios de carácter rural.

GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO

Calle 11 N° 34-38- Granada - Ciénaga
Teléfono 3208418887



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-883

	DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA	
VERSIÓN 1	COLOCACIÓN: 2008	FECHA DE CALIFICACIÓN: 13 de mayo de 2008

De los usos condicionados Comercio grupo 3 y 4; industria y vivienda unifamiliar. De los usos prohibidos Mineros e industria mediana de mediano impacto. Con el objeto de controlar la actividad de construcción en las áreas de Centros Poblados, se tendrá en cuenta lo siguiente: • Retiros: Toda construcción rural deberá adoptar los retiros de acuerdo al tipo de vía en la cual está ubicada. • Asilamientos: El asilamiento respecto al lindero del predio colindante será mínimo de tres metros (3.00 M) si la construcción es de un solo piso y de Seis metros (6.00 M) si se tiene dos pisos construido. • El índice de ocupación con la construcción será máximo del Quince por ciento (15%). • La densidad será máxima de Una (1) vivienda por predio. • 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 cm). • Para edificaciones como silos, depósitos, galpones, invernaderos y similares, se requiere la licencia de construcción. Parágrafo 1: delimitación de los centros poblados. Forman parte integral de esta área al polígono establecido dentro de las coordenadas: ARTICULO 42. 2. Suelos de Uso Agropecuario Semi-mecanizado o Semi-intensivo. Son aquellas áreas con suelos de mediana capacidad agrológica; caracterizadas por un relieve de plano a moderadamente ondulado; profundidad efectiva de superficial a moderadamente profunda, con sensibilidad a la erosión, pero que pueden permitir una mecanización controlada o un uso semi-intensivo y se identifican en el Plano Número Ocho (8), de Usos del suelo rural, el cual hace parte integral del presente Acuerdo. Del uso principal: Agropecuario tradicional a semi-mecanizado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el Quince por ciento (15%) del predio para uso forestal protector-productor para promover la formación de la malla ambiental. De los usos compatibles: Infraestructura para Distritos de Adecuación de tierras, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas o canícolas y vivienda del propietario. De los usos condicionados: Cultivos de flores, granjas porcinas, recreación general, construcción de vías de comunicación, infraestructura de servicios y parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre, siempre y cuando no resulten predios menores a los autorizados por el Municipio para tal fin explotación y explotación petrolífera. De los usos prohibidos: Usos urbanos y suburbanos, industriales, loteo con fines de construcción de viviendas y extracción de materiales para la construcción. ARTICULO 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: • Retiros: toda construcción rural deberá adoptar los retiros de acuerdo al tipo de vía en la cual está ubicada. • Asilamientos: el asilamiento respecto al lindero del predio colindante será mínimo de cinco metros (5.00 M) si la construcción es de un solo piso y de diez metros (10.00 M) adicionales, por cada piso construido que exceda al primero. • El índice de ocupación con la construcción será máximo del quince por ciento (15 %).

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"
Calle 11 N° 14-26-Granada - C/ma
Teléfono 3108418887

23

**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia





15.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU TCBG 6-883															
ANEXO	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem						
M1	Zona dura en concreto nivelado y pañetado de espesor aproximado 0,10 m, forma irregular, incluye escalera con 4 peldaños de huella 0,80m y contrahuella de 0,20m.	Replanteo	m2	\$ 2.862,00	24,55	\$ 70.262,10	\$ 4.671.917,64	\$ 190.302,14	m2						
		Excavación manual	m3	\$ 27.459,00	6,14	\$ 168.598,26									
		Placa de concreto 3000 PSI 10 cm Mallita Electrosoldada	m2	\$ 114.668,00	24,55	\$ 2.815.099,40									
		Alistado de Pisos 4CM	m2	\$ 27.748,00	24,55	\$ 681.213,40									
		Escalera en concreto	m2	\$ 195.658,00	2,56	\$ 500.884,48									
		Mano de obra	Hc	\$ 21.793,00	20,00	\$ 435.860,00									
		Total costo directo				\$ 4.671.917,64									
		Total Construcción		Área	24,55	\$ 190.302,14									
http://www.colombia.generadordeprecios.info/obra_nueva/calculaprecio.asp?Valor=201101EH0101ehe.010:0.0.0.01ehe.esca:71hor.p.lona%20escalera:c14.0.1c3.0.5															
M2	Cubierta tensada, compuesta por membrana textil, soportada por sistema estructural definido por 3 perfiles tubulares de 4", soldados a platina anclada al piso por medio de pernos, perfiles rectangulares metálicos, anclados y soldados a la pared y alero de la construcción principal, incluye sistema de tensores y tensor metálico con respectivos accesorios.	Membrana arquitectonica	m2	\$ 450.000,00	16,11	\$ 7.249.500,00	\$ 8.870.801,20	\$ 550.639,43	m2						
		Tubo cerramiento negro 4" (6M) ESP. 1,90MM	m	\$ 46.574,00	7,50	\$ 349.305,00									
		Platina 1/2" x 1/8" X 6m	Un	\$ 5.456,00	8,00	\$ 43.648,00									
		perno de ojo abierto 5/8 X 4	Un	\$ 4.938,00	3,00	\$ 14.814,00									
		Tubo rectangular 80 x 40 x 2,0mm x 6m estructural HR50	m	\$ 29.816,67	11,35	\$ 338.419,20									
		Tensor 1/2" para guaya galvanizado	un	\$ 3.600,00	5,00	\$ 18.000,00									
		soldadura elec. de 3/32" 68 barras	kg	\$ 51.150,00	0,50	\$ 25.575,00									
		Mano de obra HH	Hc	\$ 41.577,00	20,00	\$ 831.540,00									
		Total costo directo				\$ 8.870.801,20									
		Total Construcción		Área	16,11	\$ 550.639,43									
		https://www.bezier.com.co/ https://www.homecenter.com.co/homecenter.co/producto/13301/tubo-rectangular-80-x-40-x-20mm-x-6m-estructural-hr50/13301/													
		M3	Zona dura en concreto nivelado, pañetado y enchapado en granito y gres, de espesor aproximado 0,10 m, de ancho 1,00 m x 16,35 m de longitud aprox, incluye escalera con 4 peldaños de huella 0,28m y contrahuella promedio de 0,24m.	Replanteo	m2	\$ 2.862,00				16,01	\$ 45.820,62	\$ 5.071.718,45	\$ 316.784,41	m2	
Excavación manual	m3			\$ 27.459,00	3,20	\$ 87.868,80									
Relleno en rebase comun compactado	m3			\$ 108.274,00	1,60	\$ 173.238,40									
Placa de concreto 3000 PSI 10 cm Mallita Electrosoldada	m2			\$ 114.668,00	16,01	\$ 1.835.834,68									
Alistado de Pisos 4CM	m2			\$ 27.748,00	16,01	\$ 444.245,48									
Piso gres formato 30"x30cm	m2			\$ 68.938,00	8,01	\$ 552.193,38									
Piso en granito natural aserrado	m2			\$ 162.557,00	8,01	\$ 1.302.081,57									
Escalera en concreto	m2			\$ 195.658,00	1,44	\$ 281.747,52									
Mano de obra	Hc			\$ 21.793,00	16,00	\$ 348.688,00									
Total costo directo						\$ 5.071.718,45									
Total Construcción				Área	16,01	\$ 316.784,41									
http://www.colombia.generadordeprecios.info/obra_nueva/calculaprecio.asp?Valor=201101EH0101ehe.010:0.0.0.01ehe.esca:71hor.p.lona%20escalera:c14.0.1c3.0.5															
M4	Jardinería en mampostería en ladrillo a la vista, forma rectangular, de medidas; ancho 0,30m x 8,27m de longitud aprox, altura de 0,25m.	Replanteo	m2	\$ 2.862,00	2,47	\$ 7.069,14	\$ 710.247,28	\$ 287.549,51	m2						
		Excavación manual	m3	\$ 27.459,00	0,74	\$ 20.319,66									
		Relleno tierra negra	m3	\$ 64.636,00	0,74	\$ 47.830,64									
		Concreto Ciclopeo	m3	\$ 436.218,00	0,12	\$ 52.346,16									
		Muro fachada ladrillo prensado	m2	\$ 95.406,00	4,28	\$ 408.337,68									
		Mano de obra	Hc	\$ 21.793,00	8,00	\$ 174.344,00									
		Total costo directo				\$ 710.247,28									
		Total Construcción		Área	2,47	\$ 287.549,51									
M5	Afirmado en material granular y residuos asfálticos, espesor aproximado 0,08m	Replanteo	m2	\$ 2.862,00	36,07	\$ 103.232,34	\$ 3.054.003,24	\$ 84.668,79	m2						
		Excavación manual	m3	\$ 27.459,00	10,82	\$ 297.106,38									
		Relleno en rebase comun compactado	m3	\$ 108.274,00	7,21	\$ 780.655,54									
		Pavimento asfáltico	m3	\$ 367.918,00	3,61	\$ 1.328.183,98									
		Mano de obra	Hc	\$ 21.793,00	25,00	\$ 544.825,00									
		Total costo directo				\$ 3.054.003,24									
		Total Construcción		Área	36,07	\$ 84.668,79									

Fuente: Construdata 203

15.4. PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES

ESPECIE	DAP (0,10- 0,20 m)	DAP (0,21-0,40m)	DAP (0,41-0,60m)	DAP (> 0,61 m)
LIMONCILLO	\$ 4.013	\$ 32.108	\$ 133.782	\$ 349.617

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



15.5. CALCULO DE INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.

I. CONSIDERACIONES

- De conformidad con el instructivo para avalúos ANI expedido en el año 2022, 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

1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1.1 Notariado y Registro	\$ 0	
1.2 Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0	
1.3 Desconexión de servicios públicos	\$ 0	
1.4 Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
1.5 Impuesto Predial	\$ 0	
1.6 Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
1.7 Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
DAÑO EMERGENTE	\$ 0	
2. LUCRO CESANTE		
2.1 Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0,00	
2.2 Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	
LUCRO CESANTE	\$ 0	
3. INDEMNIZACIÓN		
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 0	
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 28 de octubre del 2022, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante vía correo electrónico el día 15 de septiembre del 2022		

26

Bogotá, D.C., 18 de noviembre de 2022.

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director de Comité
RAA AVAL-80095537

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL-4014242133



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-883

ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C. COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS ACTA N° TCBG-6-883

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 18 de noviembre 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-6-883	\$ 52.892.864

27

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

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

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-883

COMITÉ DE AVALÚOS


DIEGO MONROY RODRÍGUEZ

Representante Legal
RAA AVAL-17035154


SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN

Miembro Comité
RAA AVAL-1024546304


JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO

Director del comité
RAA AVAL-80095537


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ

Perito evaluador
RAA AVAL-1014242133

28