



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 202250000079861

Bogotá D.C., 04 ENE 2023

Señores:

**TITULARES DEL DERECHO DE DOMINIO:**

**ISIDRO ALFONSO DAZA (C.C 1.346.158) (Según Escritura Pública)**

**SARA OSORIO DE LOPEZ (Sin Información)**

**EUFRACIO LOPEZ OSORIO (Sin Información)**

Predio denominado EL TRIANGULO

Vereda SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Municipio de SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Municipio de GRANADA (Según Escritura Publica)

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. 202250000056161 del 13 de Octubre de 2022. Predio TCBG-7-| 165.

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

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. 202250000079861**

*Calzada Bogotá – Girardot*”, como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia, el cual fue declarado de Utilidad Pública e Interés Social.

En virtud de lo anterior, el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, el día 13 de octubre de 2022 expidió la Oferta Formal de Compra No. 202250000056161 por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un Predio denominado EL TRIANGULO, Vereda SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de GRANADA (Según Escritura Pública), Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-312-00-00-00-00-0009-0099-0-00-00-0000, 25-312-00-00-00-00-0009-0062-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **051-85772** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha ubicados en las siguiente es abscisas, 1) Abscisa Inicial: K007+696,72 – Abscisa Final: K008+702,65; cuyos titulares del derecho real de dominio son los señores **ISIDRO ALFONSO DAZA** identificado con cédula de ciudadanía No. 1.346.158 (Según Escritura Pública), **SARA OSORIO DE LOPEZ** (Sin Información), **EUFRACIO LOPEZ OSORIO** (Sin Información), **FALSO TRADENTE INSCRITO HELIODORO HERNANDEZ ALARCON** identificado con cédula de ciudadanía No. 11.336.459.

Que el día 13 de octubre de 2022, se notificó personalmente de la Oferta arriba indicada, al **FALSO TRADENTE INSCRITO HELIODORO HERNANDEZ ALARCON** identificado con cédula de ciudadanía No. 11.336.459.

Que el día 10 de noviembre de 2022, se envió la citación con radicado No. 202250000056171, 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 CU002830822CO, **ENTREGADO el día 22 de noviembre de 2022**. 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 30 de Noviembre de 2022 y desfijado el día 06 de Diciembre de 2022, sin que a la fecha se haya podido realizar la notificación personal de los señores **ISIDRO ALFONSO DAZA** identificado con cédula de ciudadanía No. 1.346.158 (Según Escritura Pública), **SARA OSORIO DE LOPEZ** (Sin Información), **EUFRACIO LOPEZ OSORIO** (Sin Información).



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. 202250000079861**

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

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  
Aprobó: SN  
[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. 20225000056161

Bogotá D.C., 13 OCT 2022

Señores:

**TITULARES DEL DERECHO DE DOMINIO:**

**ISIDRO ALFONSO DAZA (C.C. 1.346.158) (Según Escritura Pública)**

**SARA OSORIO DE LOPEZ (Sin Información)**

**EUFRACIO LOPEZ OSORIO (Sin Información)**

**FALSO TRADENTE INSCRITO:**

**HELIODORO HERNANDEZ ALARCÓN (C.C. 11.336.459)**

Predio denominado EL TRIANGULO

Vereda SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

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 inicial: K007+696,72 I-D - Abscisas Final: K007+702,65 I-D; localizado en el margen Izquierdo - Derecho del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT**, unidad Funcional 7, a segregarse del Predio denominado EL TRIANGULO, Vereda SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de GRANADA (Según Escritura Pública), departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-312-00-00-00-00-0009-0099-0-00-00-0000**, **25-312-00-00-00-00-0009-0062-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No.

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000056161**

**051-85772** de la Oficina de Registro de Instrumentos  
Públicos de Soacha y Ficha Predial No. **TCBG-7-165**.

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-7-165, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado EL TRIANGULO, Vereda SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de GRANADA (Según Escritura Pública), departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-312-00-00-00-0009-0099-0-00-00-0000, 25-312-00-00-00-0009-0062-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **051-85772** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **CIENTO SIETE COMA CUARENTA METROS CUADRADOS (107,40 M<sup>2</sup>)**, junto con sus construcciones, mejoras, cultivos y especies.

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. 202250000056161**

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el **28 de JULIO de 2022**, por la suma de: **TRES MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y UN MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$3.571.587,00)** Correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones, mejoras, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	Ha	0,010740	\$ 330.000.000	\$ 3.544.200
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 3.544.200</b>
<b>CULTIVOS ESPECIES</b>				
Cobertura Pastos Naturales	m2	107,40	\$ 255	\$ 27.387
<b>TOTAL CULTIVOS ESPECIES</b>				<b>\$ 27.387</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 3.571.587</b>

**TOTAL AVALÚO: TRES MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y UN MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$3.571.587.00)**

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 valuatorio 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

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000056161**

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 [asaavedra@consorcioruta40.com](mailto:asaavedra@consorcioruta40.com), [correspondencia@consorcioruta40.com](mailto:correspondencia@consorcioruta40.com) y [predial@consorcioruta40.com](mailto: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 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.

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202250000056161**

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.

Cabe precisar que el predio de su propiedad previamente individualizado, objeto de la presente oferta formal de compra con codificación interna **TCBG-7-165**, y codificación **CABG-1-R-083**, del proyecto Concesión Autopista Bogotá – Girardot, identificado con la matrícula inmobiliaria No. **051-85772** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, corresponde parcialmente a un pasivo predial.

No obstante, lo anterior, de conformidad con la ficha predial **TCBG-7-165** de fecha 04 de abril de 2022, los insumos prediales objeto de gestión por parte del proyecto Ampliación a tercer carril Bogotá – Girardot se elaboran sobre el área requerida excluyendo el área determinada como pasivo predial.

Esta oferta formal de compra respecto al área contenida en la mencionada ficha predial **CABG-1-R-083**, del proyecto Concesión Autopista Bogotá – Girardot, cuyo saneamiento no se ha realizado por parte de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI, corresponde a un pasivo predial que es necesario para el acometimiento de las obras que tiene que adelantar VIA 40 EXPRESS S.A.S., en el marco del Contrato de Concesión APP No. 4 de 2016, ya que el área anteriormente ofertada, corresponde a un área previamente requerida de 461,95 M2 para la construcción de la Doble Calzada proyecto Concesión Autopista Bogotá – Girardot.

En el entendido de que la ANI "(...) adelantará la gestión para concluir los procesos pendientes de la ejecución del Contrato GG-040 de 2004 y asumirá los costos para la gestión predial y para concluir la adquisición de los predios" del pasivo predial<sup>1</sup>, según

<sup>1</sup> "(...) los pasivos prediales están referidos a aquellos procesos de adquisición de predios que fueron requeridos para la ejecución del contrato GG-040 de 2004 y que, al momento de la reversión, aún no han sido concluidos". Definición tomada textualmente de la observación realizada número 20 por la empresa Estructura Plural Vías a Girardot y respuesta dada por la ANI al pliego de condiciones de la selección abreviada menor cuantía con precalificación No. VJ-VE-APP-IPVSA-004-2016, así como a las observaciones realizadas durante la audiencia de aclaraciones al pliego de condiciones.



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202250000056161**

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

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4º del artículo 61 de la ley 388 de 1.997, en concordancia con el artículo 13 de la ley 9ª de 1989, la notificación del presente acto se hará con sujeción a las reglas del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y no dará lugar a recursos en la vía gubernativa.

Contra el presente comunicado no procede recurso alguno, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61 de la Ley 388 de 1997 en concordancia con el inciso primero del artículo 13 de la Ley 9 de 1989 y artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-7-165, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el **28 de JULIO 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



**SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE**

PROCESO: **FORMATO**

FORMA: **FICHA PREDIAL**

CÓDIGO: **GCSP-F-185**

VERSIÓN: **001**

FECHA: **18/02/2015**

UNIDAD FUNCIONAL: **7**

SECTOR O TRAMO: **GRANADA-EL MUÑA**

MARGEN: **Iza-Der**

LONGITUD EFECTIVA: **5,93**

PROYECTO DE CONCESIÓN: **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA - BOGOTÁ - GIRARDOT**

CONTRATO No.: **APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016**

PREDIO No.: **TCBG-7-165**

ABSC. INICIAL: **K007+696,72**

ABSC. FINAL: **K007+702,65**

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: **ISIDRO ALFONSO DAZA Y OTROS**

CEDULA: **1.1346.158**

DIRECCION / EMAIL: **313-4806632**

DIRECCION DEL PREDIO: **EL TRIANGULO PTE**

VEREDA/BARRIO: **SABANETA**

MUNICIPIO: **GRANADA**

DPTO: **CUNDINAMARCA**

Predio requerido para: **CONSTRUCCIÓN TOPOGRAFIA**

CLASIFICACION DEL SUELO: **RURAL**

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO: **RESIDENCIAL**

TOPOGRAFIA: **8-25% Ondulada**

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES:

DESCRIPCION	CANT	DENS	LUN
Cobertura pasto natural	107,40		m2

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES:

ITEM	N/A	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
1				
2				

FECHA DE ELABORACIÓN: **04/04/2022**

Elaboró: **Ing. OMAR DARIO LOZANO CUELLAR**  
M.P.: 25222-336932 CND

Revisó y Aprobó: **Ing. NELSON RICARDO CARVAJAL TORRES**  
M.P.: 25222-327783 CND

Observaciones:

- Al consultar la tradición, según la escritura pública 3859 del 17 de diciembre de 1937, otorgada en la Notaría 2 de Bogotá, el predio posee un área de 1 fanegada y 2750 varas cuadradas, lo cual equivale a 8160 m<sup>2</sup>. No obstante, de acuerdo con lo evidenciado en la visita física, el predio posee un área total de terreno de 3795,58 m<sup>2</sup>, por lo que se sugiere a los propietarios adelantar el trámite de actualización de cabida y linderos ante la entidad competente. Para la elaboración del presente Insumo, se adopta como área total de Terreno, la protocolizada en títulos de conformidad con el Apéndice Técnico 7 - gestión predial, por corresponder a un requerimiento parcial.
- Es de aclarar que el predio se encuentra disperso en 2 partes, una se ubica al costado o margen derecho de la vía (sentido Girardot-Bogotá) con la cedula catastral 25312000000000909000000000000000 y la otra parte al margen izquierdo de la vía (sentido Girardot-Bogotá) con la cedula catastral 25312000000000909000000000000000. catastro asigno una cedula catastral individual a cada polígono, y a su vez, le asocia a cada cedula catastral el mismo folio, pero uno expresado al folio de la ORP Bogotá Zona Sur y el otro al folio migrado a la ORP de Soacha; ambas partes se denominan EL TRIANGULO PTE. Por tanto, se consigna en la presente ficha predial las dos cédulas catastrales.
- Del área total del predio 461,95 m<sup>2</sup> se encuentran en proceso de adquisición iniciado por la Concesión Autopista Bogotá Girardot con el identificador interno CABG-1-R-083, no obstante, no se evidencia la oferta inscrita en el FMI 051-85772, pero si se encuentra en los documentos de enajenación del expediente; para efectos de la gestión actual esta área será catalogada como PASIVO PREDIAL. Así mismo, al consultar el expediente CABG, se identificó ficha y plano predial, cuyos insumos se tomaron para reconstruir el polígono y de acuerdo con la visita de campo se observó que dicho requerimiento fue intervenido.
- De acuerdo con lo anterior, el polígono que representa al predio se determinó con base en la información técnica disponible del proceso CABG-1-R-083 y los linderos físicos identificados en campo.
- La dirección del predio es tomada del certificado catastral y la vereda se toma del certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Infraestructura y Planeación del municipio de Granada.
- El área total requerida presenta cobertura pasto natural.
- El predio objeto de esta Ficha Predial es requerido para Obra Hidráulica.
- El folio de matrícula inmobiliaria consignado en la ficha predial corresponde al migrado desde el círculo registral de Bogotá Zona Sur al círculo registral de Soacha pasando de 0505-40312805 a 051-85772.
- El número de contacto registrado en la ficha predial, le corresponde a la señora Lidia Rocío Caca Alfonso, quien atiende la visita, cabe indicar que el señor Heliodoro Alarcón Hernández corresponde a un falso tradente inscrito (matricación No. 6 del FMI 051-85772), según el FMI 051-85772 los titulares inscritos son el señor Isidro Alfonso Daza, Eufracio Lopez Osorio y Sara Osorio de Lopez.
- No se evidencia acometidas de servicios públicos dentro del área requerida.
- Por el predio pasa una escorrentía, no obstante, su ronda hídrica o zona de protección no afecta el área requerida, lo anterior con lo dispuesto en el Esquema de Ordenamiento Territorial de Granada (Acuerdo No 007 del 30 de agosto de 2011).

ÁREA TOTAL TERRENO: **8160,00 m<sup>2</sup>**

ÁREA REQUERIDA: **107,40 m<sup>2</sup>**

ÁREA REMANENTE: **0,00 m<sup>2</sup>**

ÁREA SOBRANTE: **8052,60 m<sup>2</sup>**

ÁREA TOTAL REQUERIDA: **107,40 m<sup>2</sup>**

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcellación, 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?

FECHA DE ELABORACIÓN: **04/04/2022**

Elaboró: **Ing. OMAR DARIO LOZANO CUELLAR**  
M.P.: 25222-336932 CND

Revisó y Aprobó: **Ing. NELSON RICARDO CARVAJAL TORRES**  
M.P.: 25222-327783 CND

PROYECTO

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

FICHA PREDIAL

T CBGG-7-165

ANEXO FICHA PREDIAL: INFORME DE CONFRONTACIÓN DE ÁREAS

REPORTE DIFERENCIA DE ÁREAS Y LINDEROS

ÁREA REPORTADA EN EL CERTIFICADO CATASTRAL	ÁREA REGISTRADA EN EL TÍTULO DEL PREDIO
--	---

3.262 m <sup>2</sup>	8.160 m <sup>2</sup>
----------------------	----------------------

ELABORÓ



Ing. OMAR DARIO LOZANO CUELLAR  
M.P.: 25222-294379 CND

FECHA DE ELABORACIÓN: 04/04/2022

CONCEPTO TÉCNICO

Según la tradición del inmueble y conforme a la escritura pública No. 3359 del 17 de noviembre de 1937 de la notaría 2 de Bogotá el área del predio es de 8160 m<sup>2</sup>.

El área registrada en el folio de matrícula inmobiliaria es 1 fanegada 2750 varas cuadradas que equivalen a 8160 m<sup>2</sup>.

De acuerdo a lo consignado en el registro catastral, el área total del predio es 3262 m<sup>2</sup>, resultante de la sumatoria de los polígonos catastrales:

(a) 253120000000009006200000000 Area de 2970,00 m<sup>2</sup> y

(b) 253120000000009009900000000 Area de 292,00 m<sup>2</sup>

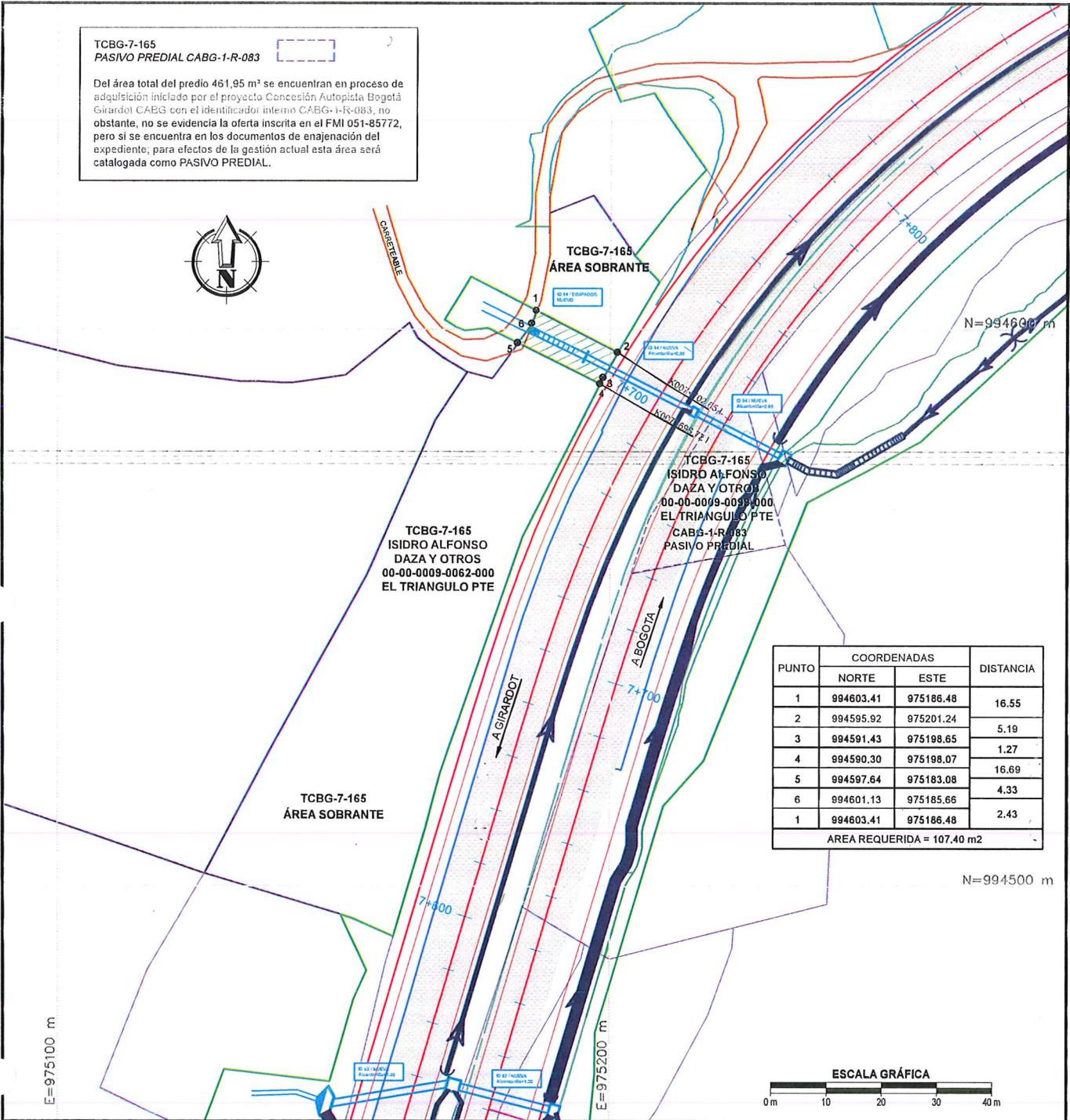
Es de resaltar que de acuerdo a la Resolución Nro. 25-312-007-2019 del IGAC del 03 de septiembre de 2019, por la cual se ordenan unos cambios en el Catastro del Municipio de Granada, se evidencia que al polígono distinguido con la cédula catastral 253120000000009006200000000, se le asocia el Folio de Matrícula Inmobiliaria 051-85772, correspondiente al migrado desde el Circulo Registral de Bogotá Zona Sur al Circulo Registral de Soacha. (ver anexo).

Por consiguiente, la diferencia de áreas entre lo reportado por catastro y la escritura pública en mención sería de 4898 m<sup>2</sup>.

Teniendo en cuenta la diferencia existente entre las áreas de terreno señaladas en los títulos traslaticios del predio, el certificado catastral y el folio de matrícula inmobiliaria; se recomienda a los propietarios, solicitar a la entidad pública correspondiente, efectuar la respectiva actualización de cabida y linderos.

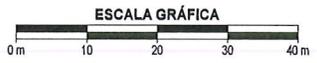
**TCBG-7-165**  
**PASIVO PREDIAL CABG-1-R-083**

Del área total del predio 461,95 m<sup>2</sup> se encuentran en proceso de adquisición iniciado por el proyecto Concesión Autopista Bogotá Girardot CABG con el identificador interno CABG-1-R-083, no obstante, no se evidencia la oferta inscrita en el FMI 051-85772, pero si se encuentra en los documentos de enajenación del expediente; para efectos de la gestión actual esta área será catalogada como PASIVO PREDIAL.



PUNTO	COORDENADAS		DISTANCIA
	NORTE	ESTE	
1	994603.41	975186.48	16.55
2	994595.92	975201.24	5.19
3	994591.43	975198.65	1.27
4	994590.30	975198.07	16.69
5	994597.64	975183.08	4.33
6	994601.13	975185.66	2.43
1	994603.41	975186.48	

ÁREA REQUERIDA = 107,40 m<sup>2</sup>



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

REVISÓ: Ing. JUAN FORERO MARROQUIN  
 ING. CATASTRAL Y GEODESTA  
 M.P. 25222-116091 CND

APROBÓ: Ing. NELSON RICARDO CARVAJAL TORRES  
 ING. CATASTRAL Y GEODESTA  
 M.P. 25222-327783 CND

CONVENCIONES	
BORDE VIA PROYECTADA	ÁREA REQUERIDA
EJE VIA PROYECTADA	ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA
LÍNEA DE COMPRA	ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
CHAFLAN DE LLENO	ÁREA REMANENTE
CHAFLAN DE CORTE	LINDERO
EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA	POSTE
BORDE CICLO RUTA PROYECTADA	CERCAS
CAMINO O SENDERO	FUENTES HIDRICAS
VIA EXISTENTE	ZONA DE PROTECCIÓN
	SERVIDUMBRE

	<b>PROPIETARIO:</b> <b>ISIDRO ALFONSO DAZA Y OTROS</b>
<b>ELABORÓ:</b> Ing. OMAR DARIO LOZANO CUELLAR ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25222-326932 CND	<b>DIBUJÓ:</b> Ing. OMAR DARIO LOZANO CUELLAR ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25222-326932 CND

CUADRO DE AREAS (M2)					FECHA ELAB.:	UNIDAD FUNCIONAL:	No. CATASTRAL
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST:	ÁREA SOBR:	ÁREA REMAN:	04/04/2022	7	25312000000000090062000000000
107.40 M2	8160.00 M2	0.00 M2	8052.60 M2	0.00 M2	ESCALA:	PLANO:	2531200000000009000990000000000
					1:1000	1 de 1	FICHA GRAFICA No.
							TCBG-7-165

16/6/22



DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA  
MUNICIPIO DE GRANADA  
SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA  
Y PLANEACIÓN



7-165

TIPO DOCUMENTO:	CERTIFICADO USO DE SUELOS	CÓDIGO SGC	
		VERSIÓN	2017
NOMBRE DOCUMENTO:	CERTIFICADO GRANADA - 2017	TRD	
		PAGINA	Página 1 de 2

LA SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y PLANEACIÓN  
DEL MUNICIPIO DE GRANADA CUNDINAMARCA

CERTIFICA

Que el predio identificado con Cédula Catastral **00-00-0009-0099-000**, denominado **EL TRIANGULO** se encuentra localizado en la Vereda **SABANETA**, zona rural del Municipio de Granada y según el Esquema de Ordenamiento Territorial vigente (**ACUERDO N°.030 DEL 2000** y **ACUERDO N°.005 Del 2002**) en el municipio le corresponde el siguiente uso de suelo y normatividad permitida.

**SUELO AGROPECUARIO TRADICIONAL**

**ARTÍCULO 42.**

**De las áreas agropecuarias:** Son aquellas áreas destinadas a la agricultura y ganadería, para las cuales se considerarán tres (3) categorías:

**Suelos de uso agropecuario tradicional:** Son aquellas áreas con suelos poco profundos, pedregosos, con relieve quebrado, susceptibles a los procesos erosivos y de mediana capacidad agrológica y se identifican en el **Plano Número Ocho (8)**, de **usos del suelo rural**, el cual forma parte integral del presente Acuerdo.

**Del uso principal:**

Agropecuario tradicional y forestal. Se debe dedicar como mínimo el **Veinte por ciento (20%)** del predio para uso forestal protector-productor, para promover la formación de la malla ambiental.

**De los usos compatibles:**

Infraestructura para construcción de distritos de adecuación de tierras, vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, canículas y silvicultura.

**De los usos condicionados:** Cultivos de flores, granjas porcinas, recreación, construcción de vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, minería, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre

“MEJORES OPORTUNIDADES PARA CRECER”

Calle 11 N°.14-28 Granada-Cundinamarca

Teléfono: 3223486112

[www.granada-cundinamarca.gov.co](http://www.granada-cundinamarca.gov.co)



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



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

siempre y cuando no resulten predios menores a los indicados por el municipio para tal fin. Exploración y explotación petrolífera.

**De los usos prohibidos:**

Agricultura mecanizada, usos urbanos y suburbanos, industria de transformación, manufacturera y explotación de materiales de construcción.

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

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

La presente se expide, a solicitud del Consorcio Ruta 40, a los Veintidós (22) días del mes de Julio del año Dos Mil Diecinueve (2019).

**ING. ELVIA ESPERANZA TEQUIA**  
Secretaria de Infraestructura y Planeación

SERVIDOR PÚBLICO	ELABORADO	REVISADO	APROBADO
Nombres	Jeimmy Johanna Hernandez	Ing. Elvia Esperanza Tequia	Ing. Elvia Esperanza Tequia
Cargo	Auxiliar Administrativo	Secretaria de Infraestructura y planeación	Secretaria de Infraestructura y planeación
Fecha	22-Julio - 2019	22-Julio - 2019	22-Julio - 2019
Firma			



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



## **AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO**

**PREDIO TCBG-7-165**

**CLASE DE INMUEBLE: RURAL- LOTE DE TERRENO**

**DIRECCIÓN: EL TRIANGULO PTE**

**VEREDA/BARRIO: SABANETA**

**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., JULIO 28 DE 2022**



**TABLA DE CONTENIDO**

<b>1.</b>	<b>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.</b>	<b>DOCUMENTOS.....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>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.</b>	<b>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.</b>	<b>REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA .....</b>	<b>7</b>
<b>6.</b>	<b>DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE .....</b>	<b>8</b>
6.1.	UBICACIÓN.....	8
6.2.	ÁREA DEL TERRENO .....	8
6.3.	LINDEROS .....	9
6.4.	VÍAS DE ACCESO AL PREDIO.....	9



**PREDIO TCBG-7-165**

6.5.	UNIDADES FISIOGRAFICAS.....	9
6.6.	ÁREAS CONSTRUIDAS.....	9
6.7.	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS.....	9
6.8.	ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES.....	9
6.9.	CULTIVOS ESPECIES.....	9
<b>7.</b>	<b>MÉTODO DE AVALÚO.....</b>	<b>9</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.....	11
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>12</b>
13.1.	SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES.....	12
<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:** Sabaneta.

**1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** El triángulo pte.

**1.9. ABCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K 007+696,72 I-D y abscisa final K 007+702,65 I-D.

**1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso RESIDENCIAL.

**1.11. USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Infraestructura y Planeación del Municipio de Granada-Cundinamarca el uso por norma del predio es: SUELO AGROPECUARIO TRADICIONAL.

**1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

<b>Cedula. Catastral actual</b>	25-312-00-00-00-00-0009-0099-0-00-00-0000
<b>Área de terreno</b>	0 Ha 292,00 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
<b>Área de construcción</b>	71,00 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
<b>Avalúo Catastral Año 2022</b>	\$ 4.382.000

Fuente: Consulta Catastral

<b>Cedula. Catastral actual</b>	25-312-00-00-00-00-0009-0062-0-00-00-0000
<b>Área de terreno</b>	0 Ha 2970,00 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
<b>Área de construcción</b>	29,00 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
<b>Avalúo Catastral Año 2022</b>	\$ 9.781.000

Fuente: Consulta Catastral

**1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 14 de julio de 2022.

**1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 28 de julio de 2022.



**2. DOCUMENTOS**

**DOCUMENTOS SUMINISTRADOS**

- Ficha Predial del PREDIO TCBG-7-165.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-7-165.
- Certificado Agencia Catastral de Cundinamarca.
- Títulos de Adquisición.
- Folio de matrícula inmobiliaria 051- 85772.

**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

**3.1. PROPIETARIOS:**

NOMBRES	IDENTIFICACIÓN	DERECHO DE CUOTA
ISIDRO ALFONSO DAZA	C.C. No 1.346.158 (Según Escritura Pública)	1/3
SARA OSORIO DE LOPEZ	No reporta	1/3
EUFRACIO LOPEZ OSORIO	No reporta	1/3
HELIODORO HERNÁNDEZ ALARCÓN	C.C. 11.336.459	Falso Tradente Inscrito

5

**3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:**

- Escritura Pública No. 3359 del 17 de noviembre de 1937 otorgada en la Notaria 2° de Bogotá.
- Escritura Pública No. 2969 del 30 octubre de 1942 otorgada en la Notaria 2° de Bogotá.

**3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 051- 85772.**

**3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria número 051-85772 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio NO recaen gravámenes, o medidas cautelares que afecten su enajenación.

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

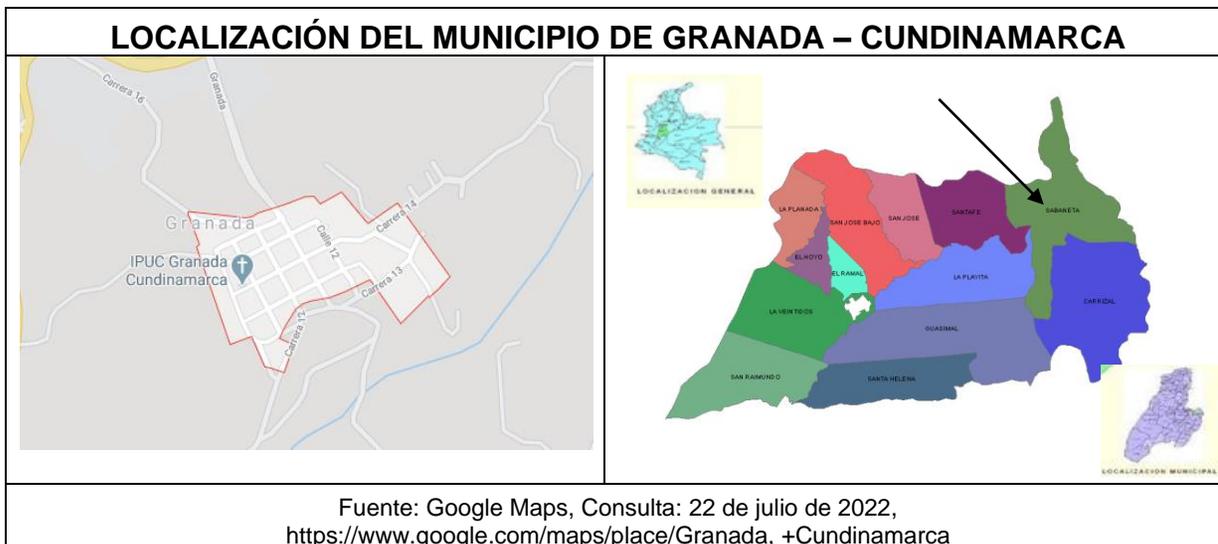
**4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

**4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** La vereda Sabaneta se localiza en el municipio de Granada, colinda al norte con las veredas San Francisco y Arracachal en los municipios de Soacha y San Antonio del Tequendama; al oriente con la vereda Alto de La Cruz del municipio de Soacha; al sur con la vereda Guasimal y



**PREDIO TCBG-7-165**

Carrizal del municipio de Granada y al occidente con la vereda Santafé y la Playita del municipio de Granada.<sup>1</sup>



- 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.
- 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 MLKc y las siguientes características<sup>3</sup>:

6

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLÓGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MLKc	Frio húmedo	Cenizas volcánicas y depósitos coluviales	Pachic Melanudands, Typic Hapludands, Andic Dystrudepts	Muy Superficiales a Superficiales. Excesivamente drenado. Fertilidad baja a moderada.	Baja a media

- 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

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

2 Alcaldía del municipio.

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



**PREDIO TCBG-7-165**

respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.

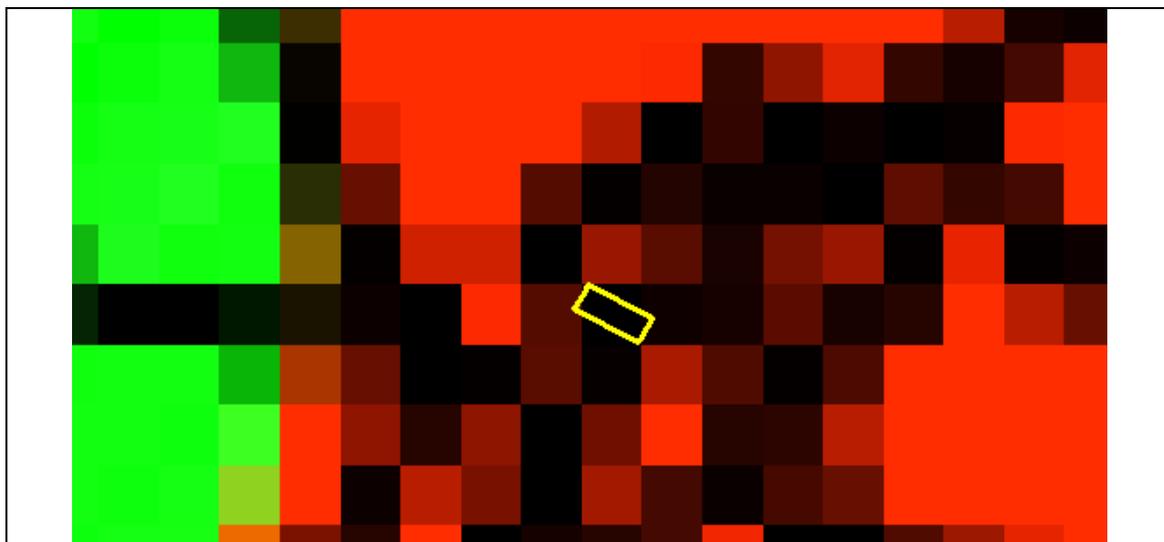
4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Granada.

4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al Oriente del municipio, 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 AGROPECUARIO TRADICIONAL (Ver anexo 16.2 – Certificación uso del suelo).

7





**PREDIO TCBG-7-165**

CONVENCIONES		
<b>Uso rural 2000</b>	Centro Poblado San Raimundo	Suelo agropecuario semimecanizado
<b>Usos</b>	Corredor vial	Suelo agropecuario tradicional
Actividad agroindustrial	Microcuenca de manejo integrado	Áre. protec. aguas residuales residuos sólidos
Casco urbano	Parque ecoturístico	Área de alto riesgo vehicular
Centro Poblado La Veintidós	Parque recreacional Polideportivo	Áreas bosque protector y conservación
Centro Poblado San Jose	Suelo agrario intensivo	Áreas de amortiguamiento

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 6,28 Km aproximadamente del perímetro urbano del Municipio de Granada - Cundinamarca.



Fuente: Google Earth, Consulta: 22 de julio de 2022.

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

<b>ÁREA TOTAL TERRENO:</b>	8.160,00 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA REQUERIDA:</b>	107,40 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA REMANENTE:</b>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA SOBRANTE:</b>	8.052,60 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA TOTAL REQUERIDA:</b>	107,40 m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial TCBG-7-165.



**PREDIO TCBG-7-165**

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	16,55 m	ISIDRO ALFONSO DAZA Y OTROS (MJ 1-2)
SUR	16,69 m	ISIDRO ALFONSO DAZA Y OTROS (MJ 4-5)
ORIENTE	6,46 m	VIA BOGOTÁ-GIRARDOT (MJ 2-4)
OCCIDENTE	6,76 m	CARRETEABLE (MJ 5-1)

Fuente: Ficha predial TCBG-7-165.

**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: 107,40 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Frio Húmedo, con pendiente ondulada, su uso actual es Residencial. 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 no presenta construcciones tipificadas como anexos.

**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
Cobertura pasto natural	107,40	m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial TCBG-7-165.

**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.

**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 SUELO AGROPECUARIO TRADICIONAL se encontraron las siguientes ofertas:

ESTUDIO DE MERCADO GRANADA							
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (M <sup>2</sup> )
1	3203661437	Hernesto Martinez	Granada	Sabaneta	Finca	\$ 32.000.000	1.050
2	3142050137	Jualian Cardenas	Granada	La playita	Finca	\$ 90.000.000	2.293
3	3006580307	Astrid	Granada	Sabaneta	Finca	\$ 150.000.000	5.000

10

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

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

ESTUDIO DE MERCADO GRANADA									
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO	
								ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR (m <sup>2</sup> )
1	3203661437	Hernesto Martinez	Granada	Sabaneta	Finca	\$ 32.000.000	\$ 31.680.000	1.050	\$ 30.171
2	3142050137	Jualian Cardenas	Granada	La playita	Finca	\$ 90.000.000	\$ 77.400.000	2.293	\$ 33.755
3	3006580307	Astrid	Granada	Sabaneta	Finca	\$ 150.000.000	\$ 148.500.000	5.000	\$ 29.700
<b>MEDIA ARITMETICA</b>						<b>\$ 31.208,78</b>			
<b>DESVIACION ESTÁNDAR</b>						<b>2.217,57</b>	<b>LIMITE SUPERIOR</b>	<b>\$ 33.426,35</b>	
<b>COEFICIENTE DE VARIACION</b>						<b>7,11%</b>	<b>LIMITE INFERIOR</b>	<b>\$ 28.991,20</b>	



**9. INVESTIGACIÓN DIRECTA**

**9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:**

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

**10. CÁLCULOS VALOR TERRENO**

**10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)**

**Unidad Fisiográfica 1**

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR TERRENO/M2
1	Sabaneta	Finca	\$ 30.171
2	La playita	Finca	\$ 33.755
3	Sabaneta	Finca	\$ 29.700
PROMEDIO			\$ 31.209
DESVIACION ESTÁNDAR			2.218
COEF DE VARIACION			7,11
LIMITE SUPERIOR			\$ 33.426
LIMITE INFERIOR			\$ 28.991

11

De acuerdo al estudio de mercado para predios agropecuarios con áreas menores realizado en el sector se adopta el límite superior encontrado en la zona teniendo en cuenta la topografía, área y que el área requerida 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	\$ 330.000.000

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

**Unidad Fisiográfica 1**

**Oferta 1:** Finca sobre la vía panamericana, vereda Sabaneta, topografía plana, con un área de 1050 m2, cuenta con disponibilidad inmediata de acueducto veredal, el uso actual es lote.



**PREDIO TCBG-7-165**

**Oferta 2:** Finca a 0.5 kilómetros de la vía panamericana, vereda la Playita, topografía plana a ondulada, con un área de 2293 m2, cuenta con disponibilidad inmediata de acueducto veredal, el uso actual es lote.

**Oferta 3:** Finca a 0.8 kilómetros de la vía panamericana, vereda Sabaneta, topografía plana, con un área de 5000 m2, cuenta con disponibilidad inmediata de acueducto veredal, el uso actual es lote.

**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.

**11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES**

**11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN**

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

**11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI**

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

**12. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES ANEXAS**

**12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN**

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

**12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI**

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

**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
Cobertura pasto natural	107,40	m <sup>2</sup>	\$ 255

**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 está ubicado en un sector donde hay presencia agrícola, ganadera y actividad comercial sobre el corredor vial.
- La franja objeto de avalúo presenta una topografía definida como ondulada.
- La franja objeto de avalúo no presenta servidumbres.
- La franja objeto de avalúo no presenta zonas de protección.
- 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.



**15. RESULTADO DE AVALÚO**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	Ha	0,010740	\$ 330.000.000	\$ 3.544.200
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 3.544.200</b>
<b>CULTIVOS ESPECIES</b>				
Cobertura Pastos Naturales	m2	107,40	\$ 255	\$ 27.387
<b>TOTAL CULTIVOS ESPECIES</b>				<b>\$ 27.387</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 3.571.587</b>

**TOTAL AVALÚO: TRES MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y UN MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$3.571.587.00)**

Bogotá, D.C., 28 de julio de 2022.

Cordialmente,

14

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

**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**  
Perito Avaluador  
RAA: AVAL- 1014242133



**16. DOCUMENTOS ANEXOS**

**16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO**

**ENTORNO**

**ENTORNO**



**ENTORNO**



**CULTIVOS Y/O ESPECIES**

**PASTO NATURAL**



**PASTO NATURAL**





**16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO**



DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA  
MUNICIPIO DE GRANADA  
SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA  
Y PLANEACIÓN


7-165

TIPO DOCUMENTO	CERTIFICADO USO DE SUELOS	CÓDIGO SGC	2017
		VERSION	
NOMBRE DOCUMENTO	CERTIFICADO GRANADA - 2017	TRD	
		PAGINA	Página 1 de 2

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

**CERTIFICA**

Que el predio identificado con Cédula Catastral **00-00-0009-0099-000**, denominado **EL TRIANGULO** se encuentra localizado en la Vereda **SABANETA**, zona rural del Municipio de Granada y según el Esquema de Ordenamiento Territorial vigente (**ACUERDO N°.030 DEL 2000** y **ACUERDO N°.005 Del 2002**) en el municipio le corresponde el siguiente uso de suelo y normatividad permitida.

**SUELO AGROPECUARIO TRADICIONAL**

**ARTÍCULO 42.**  
**De las áreas agropecuarias:** Son aquellas áreas destinadas a la agricultura y ganadería, para las cuales se considerarán tres (3) categorías:

**Suelos de uso agropecuario tradicional:** Son aquellas áreas con suelos poco profundos, pedregosos, con relieve quebrado, susceptibles a los procesos erosivos y de mediana capacidad agrológica y se identifican en el **Plano Número Ocho (8), de usos del suelo rural**, el cual forma parte integral del presente Acuerdo.

**Del uso principal:**  
Agropecuario tradicional y forestal. Se debe dedicar como mínimo el **Veinte por ciento (20%)** del predio para uso forestal protector-productor, para promover la formación de la malla ambiental.

**De los usos compatibles:**  
Infraestructura para construcción de distritos de adecuación de tierras, vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, canículas y silvicultura.

**De los usos condicionados:** Cultivos de flores, granjas porcinas, recreación, construcción de vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, minería, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre

"MEJORES OPORTUNIDADES PARA CRECER"  
Calle 11 N°. 14-28 Granada-Cundinamarca  
Teléfono: 3223486112  
[www.granada-cundinamarca.gov.co](http://www.granada-cundinamarca.gov.co)



DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA  
MUNICIPIO DE GRANADA  
SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA  
Y PLANEACIÓN



TIPO DOCUMENTO	CERTIFICADO USO DE SUELOS	CÓDIGO SGC	
NOMBRE DOCUMENTO	CERTIFICADO GRANADA - 2017	VERSION	2017
		TRD	
		PAGINA	Página 2 de 2

siempre y cuando no resulten predios menores a los indicados por el municipio para tal fin. Exploración y explotación petrolífera.

**De los usos prohibidos:**

Agricultura mecanizada, usos urbanos y suburbanos, industria de transformación, manufacturera y explotación de materiales de construcción.

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

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

La presente se expide, a solicitud del Consorcio Ruta 40, a los Veintidós (22) días del mes de Julio del año Dos Mil Diecinueve (2019).

17

ING. ELVIA ESPERANZA TEQUIA  
Secretaria de Infraestructura y Planeación

SERVIDOR PUBLICO	ELABORADO	REVISADO	APROBADO
Nombre	Jimmy Johanna Hernandez	Ing. Elvia Esperanza Tequia	Ing. Elvia Esperanza Tequia
Cargo	Auxiliar Administrativo	Secretaria de Infraestructura y planeación	Secretaria de Infraestructura y planeación
Fecha	22-Julio - 2019	22-Julio - 2019	22-Julio - 2019
Firma			

"MEJORES OPORTUNIDADES PARA CRECER"  
Calle 11 N°. 14-28 Granada-Cundinamarca  
Teléfono: 3223486112  
[www.granada-cundinamarca.gov.co](http://www.granada-cundinamarca.gov.co)



**16.3. PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES**

ESPECIE	M2
PASTOS NATURALES	\$ 255

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



**16.4. 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**

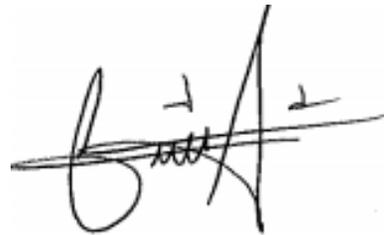
DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0	
2. Desmante, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0	
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 0	
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
5. Impuesto Predial	\$ 0	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
LUCRO CESANTE		
1. Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2. Perdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0.00	
<b>VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE</b>	<b>\$ 0</b>	

Bogotá, D.C., 28 de julio de 2022.

Cordialmente,



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



**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**  
Perito Avaluador  
RAA: AVAL- 1014242133



**ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS**

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.  
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS  
ACTA N° TCBG-7-165**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 28 de julio de 2022, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato N° 68IF2C7748-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

**MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS**

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

Actuó como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	VALOR
1	TCBG-7-165	\$3.571.587

20

**SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40**

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

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

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



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO TCBG-7-165**

**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 FELIX ZAMORA MORENO**

Director del proyecto  
RAA AVAL-80095537

**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**

Perito evaluador  
RAA AVAL-1014242133

21