



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000077961

Bogotá D.C., 16 DIC 2022

Señores:

JUAN RAMÓN CARDENAS CUBILLOS (CC. 19.086.664)
MARIA DE LOS ANGELES CARDENAS CUBILLOS (CC. 39.662.512)
JULIA CUBILLOS VDA DE CARDENAS (CC. 20.037.528)
Predio denominado SAN ANDRES
Vereda Soacha (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)
Municipio de SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)
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. 202250000026111 del 10 de mayo de 2022. Predio TCBG-7-172.

Respetados señores:

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

En virtud de lo anterior, el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, el día 10 de mayo de 2022 expidió la Oferta Formal de Compra No. 202250000026111 por medio de la cual se

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. 202250000077961

dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un predio denominado Predio denominado Predio denominado SAN ANDRES, Vereda Soacha (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Municipio de SOACHA (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Departamento de Cundinamarca identificado con la Cédula Catastral No. **25312000000000090103000000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **051-5372** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha ubicados en las siguientes abscisas, 1) Abscisa Inicial: K007+957,95 – Abscisas Final: K008+109,01; cuyos titulares del derecho real de dominio son los señores **EDUARDO CARDENAS CUBILLOS** identificado con cédula de ciudadanía N°79.322.965, **JOSE REYNEL CARDENAS CUBILLOS** identificado con cédula de ciudadanía N° 79.206.164, **JUAN RAMÓN CARDENAS CUBILLOS** identificado con cédula de ciudadanía N° CC. 19.086.664, **MARIA DE LOS ANGELES CARDENAS CUBILLOS** identificada con cédula de ciudadanía N° 39.662.512 **MARIA TERESA CARDENAS CUBILLOS** identificada con cédula de ciudadanía N° 51.672.330, **JULIA CUBILLOS VDA DE CARDENAS** identificada con cédula de ciudadanía N° 20.037.528.

Que el día 10 de mayo de 2022, se notificó personalmente de la Oferta arriba indicada, a los señores **EDUARDO CARDENAS CUBILLOS** identificado con cédula de ciudadanía N°79.322.965, **JOSE REYNEL CARDENAS CUBILLOS** identificado con cédula de ciudadanía N° 79.206.164 y a la señora **MARIA TERESA CARDENAS CUBILLOS** identificada con cédula de ciudadanía N° **51.672.330**.

Que el día 11 de Agosto de 2022, se envió la citación con radicado No. 202250000026121, 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 CU002473621CO, **NO RECLAMADO Y DEVUELTO AL REMITENTE el día 29 de Agosto 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 03 de agosto de 2022 y desfijado el día 09 de agosto de 2022, sin que a la fecha se haya podido realizar la notificación personal de los señores **JUAN RAMÓN CARDENAS CUBILLOS** identificado con cédula de ciudadanía N° CC. 19.086.664, **MARIA DE LOS ANGELES CARDENAS CUBILLOS** identificada con cédula de ciudadanía N° 39.662.512, **JULIA CUBILLOS VDA DE CARDENAS** identificada con cédula de ciudadanía N° 20.037.528.



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000077961

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
[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000026111

Bogotá D.C., 10 MAY 2022

Señores:

JUAN RAMON CARDENAS CUBILLOS (C.C. 19.086.664)

M DE LOS ANGELES CARDENAS CUBILLOS o MARIA de los ANGELES CARDENAS CUBILLOS (C.C. 39.662.512)

EDUARDO CARDENAS CUBILLOS (C.C. 79.322.969)

JOSE REYNEL CARDENAS CUBILLOS (C.C. 79.206.164)

JULIA CUBILLOS VDA DE CARDENAS o JULIA CUBILLOS SIERRA o JULIA CUBILLOS DE CARDENAS (C.C. 20.037.528)

MARIA TERESA CARDENAS CUBILLOS o TERESA CARDENAS CUBILLOS (C.C.51.672.330)

Predio denominado SAN ANDRES

Vereda Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Municipio de Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

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 junto con sus cultivos y especies, ubicada en las siguientes: abscisas inicial: K007+957,95– Abscisas Final: K008+109,01; localizado en el margen Derecho del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT**, unidad Funcional 7, a segregarse del Predio denominado SAN ANDRES, ubicado en la Vereda Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-312-00-00-00-00009-0103-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **051-5372** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha y Ficha Predial No. **TCBG-7-172**.

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. 20225000026111

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 junto con sus cultivos y especies, a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. **TCBG-7-172**, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio SAN ANDRES, ubicado en la Vereda Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-312-00-00-00-00-0009-0103-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **051-5372** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **DOS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE COMA OCHENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (2349,84 m2)**.

El valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.**, el **11** del mes de **febrero** de **2022**, por la suma de: **SESENTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$69.282.682,00)**, correspondiente al avalúo del área de terreno, cultivos y especies, 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. 20225000026111

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,234984	\$ 289.920.000	\$ 68.126.561
TOTAL TERRENO				\$ 68.126.561
CULTIVOS Y/O ESPECIES				
Cobertura Vegetal Nativa	m2	2349,84	\$ 492	\$ 1.156.121
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 1.156.121
TOTAL AVALÚO				\$ 69.282.682

TOTAL, AVALÚO: SESENTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$69.282.682,00)

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

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el Artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, a partir de la notificación de la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual los propietarios tendrán un término de **quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad**, bien sea aceptándola o rechazándola, con ocasión de lo cual deberá manifestarlo al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse a los números telefónicos 3117461655 o a los correos electrónicos correspondencia@consorcioruta40.com, etorres@consorcioruta40.com y predial@consorcioruta40.com.

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000026111

Por otra parte, el Artículo 61 de la Ley 388 de 1997, y en concordancia con Artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 que fue modificado por el Artículo 10º de la Ley 1882 de 2018, el cual 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.

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



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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000026111

Que sobre el inmueble objeto de adquisición parcial existen las siguientes medidas cautelares, de conformidad con lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 051-5372 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha:

- Medida Cautelar, consistente en una Oferta Formal de Compra, mediante el oficio No. 11952 del 20 de diciembre de 2005, expedido por el INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES - INCO, debidamente registrado en la anotación No. 006.

Cabe precisar que el predio de su propiedad previamente individualizado, objeto de la presente oferta formal de compra con codificación interna **TCBG-7-172**, y codificación **CABG-1-R-077**, del proyecto Concesión Autopista Bogotá - Girardot, identificado con la matrícula inmobiliaria No. **50S-369710** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de zona sur, ahora **051-5372** 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-7-172** de fecha 22 de octubre de 2021, 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-077**, 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 397,44 M2 para la construcción de la Doble Calzada proyecto Concesión Autopista Bogotá - Girardot.

En el entendido de que la ANI "(...) adelantará la gestión para concluir los procesos pendientes de la ejecución del Contrato GG-040 de 2004 y asumirá los costos para la gestión predial y para concluir la adquisición de los predios" del pasivo predial¹, según lo advirtió en el proceso de selección VJ-VE-APP-IPVSA-004-2016, el Concesionario ha solicitado a la ANI, priorizar y

¹ "(...) los pasivos prediales están referidos a aquellos procesos de adquisición de predios que fueron requeridos para la ejecución del contrato GG-040 de 2004 y que, al momento de la reversión, aún no han sido concluidos". Definición tomada textualmente de la observación realizada número 20 por la 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. 20225000026111

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-7-172**, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.**, el **11** del mes de **febrero** de **2022**, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,



FRANCOIS REGIS LE MIERE

Director de Proyecto

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

Certificado Catastral

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

Fecha: **miércoles 01 septiembre 2021**

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

Información Física

Departamento: 25 - Cundinamarca
Municipio: 312 - Granada
Número predial: 253120000000000090103000000000
Número predial anterior: 25312000000090103000
Dirección: SAN ANDRES
Matrícula inmobiliaria: 50S - 230841
Área terreno: 2 Ha 2000 M2
Área construida: 0.00 M2

Información Económica

Avalúo: \$ 16.287.390,00 M/cte

Información Jurídica

Nombre de los	Tipo de documento	Número de documento
JULIA CUBILLOS CARDENAS	Secuencial	0-0
MARIA DE LOS AN CARDENAS CUBILLOS	Secuencial	0-0
JOSE REYNEL CARDENAS CUBILLOS	Secuencial	0-0
EDUARDO CARDENAS CUBILLOS	Secuencial	0-0
MARIA TERESA CARDENAS CUBILLOS	Secuencial	0-0
JUAN RAMON CARDENAS CUBILLOS	Secuencial	0-0



El presente certificado se expide para el interesado



Efraín Eduardo Contreras Ramírez

Nota:

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

Elaboró: Leidy Sierra

Autenticación:

Para verificar la autenticidad de este certificado puede revisar en la página web acc.gov.co/#/autenticidad e ingresar este serial: a44114f2-4510-4c78-9c59-e0580933b534





PROYECTO

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

FICHA PREDIAL

TCBG-7-172

ANEXO FICHA PREDIAL: REPORTE DIFERENCIA DE ÁREAS Y LINDEROS

REPORTE DIFERENCIA DE ÁREAS Y LINDEROS

ÁREA REPORTADA EN EL CERTIFICADO CATASTRAL	ÁREA REGISTRADA EN EL TÍTULO DEL PREDIO	REVISÓ Y APROBÓ	ELABORÓ
22.000,00 m ²	20.947,00 m ²	 ANDRÉS MAURICIO AGUIRRE CANO M.P. 25222-319866 CND	 JEIMY ROCIO BUENO BRITO M.P. 25335-341243 CND
		FECHA: 15-12-2014	FECHA DE ELABORACIÓN: 22/10/2021

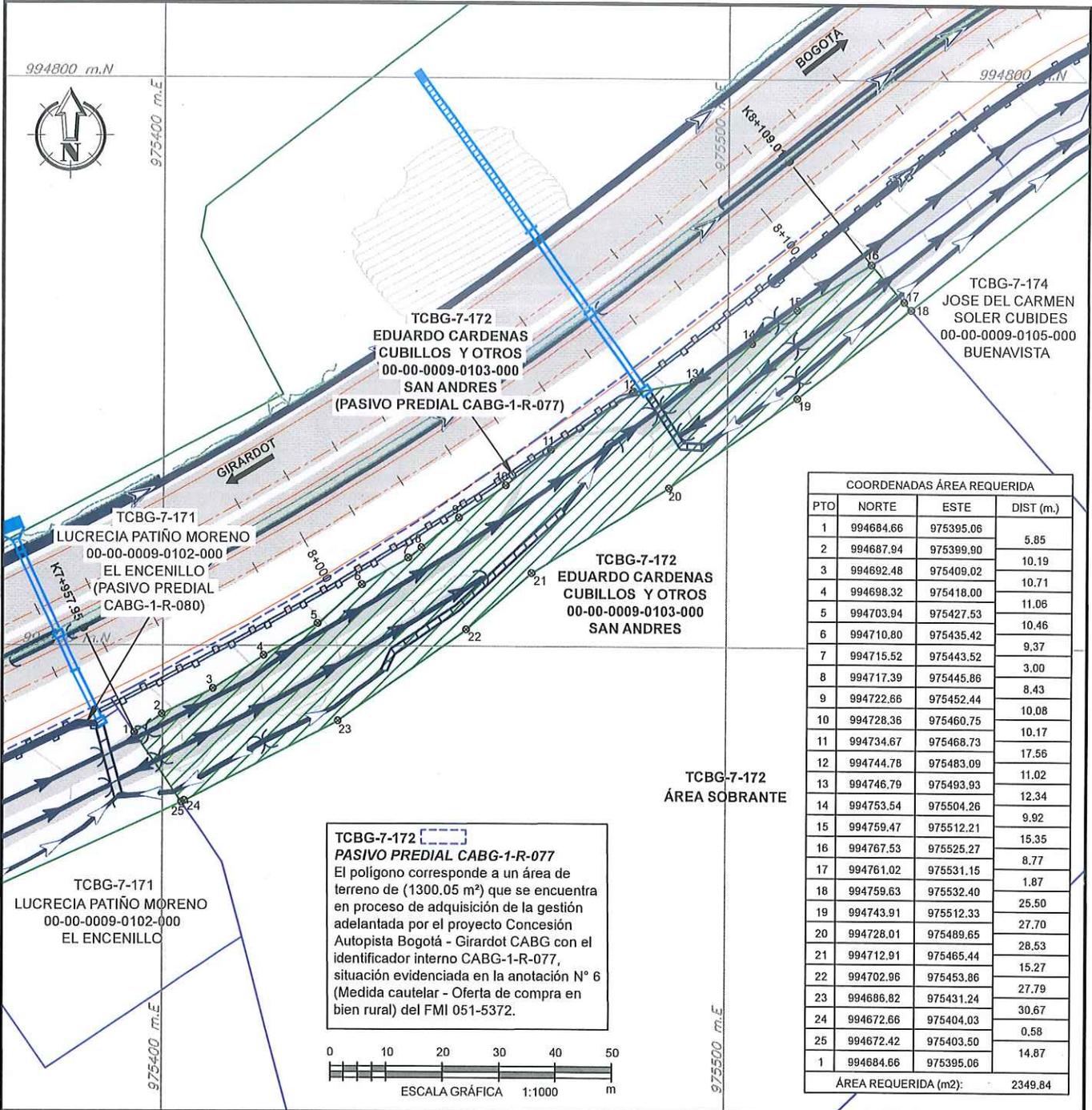
CONCEPTO TÉCNICO

Según la tradición a 20 años y de conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria 051-5372 el área del predio objeto de estudio es de 3 Fanegadas y 2500,00 Varas cuadradas, las cuales, en el Sistema Métrico Nacional equivalen a 20947,00 m².

De acuerdo a lo consignado en el certificado catastral del predio, el área del inmueble es de 22000,00 m².

La diferencia entre las áreas de terreno señaladas es de 1053,00 m².

Teniendo en cuenta la diferencia existente, se recomienda a los propietarios, de ser necesario, solicitar a la Entidad Pública correspondiente, efectuar la respectiva actualización de cabida y linderos.



COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
PTO	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	994684.66	975395.06	5.85
2	994687.94	975399.90	10.19
3	994692.48	975409.02	10.71
4	994698.32	975418.00	11.06
5	994703.94	975427.53	10.46
6	994710.80	975435.42	9.37
7	994715.52	975443.52	3.00
8	994717.39	975445.86	8.43
9	994722.66	975452.44	10.08
10	994728.36	975460.75	10.17
11	994734.67	975468.73	17.56
12	994744.78	975483.09	11.02
13	994746.79	975493.93	12.34
14	994753.54	975504.26	9.92
15	994759.47	975512.21	15.35
16	994767.53	975525.27	8.77
17	994761.02	975531.15	1.87
18	994759.63	975532.40	25.50
19	994743.91	975512.33	27.70
20	994728.01	975489.65	28.53
21	994712.91	975465.44	15.27
22	994702.96	975453.86	27.79
23	994686.82	975431.24	30.67
24	994672.66	975404.03	0.58
25	994672.42	975403.50	14.87
ÁREA REQUERIDA (m2):			2349.84

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN
 ING. CATASTRAL Y GEODESTA
 M.P. 2522-110591 CND
 APROBÓ: Ing. ANDRÉS MAURICIO AGUIRRE CAÑO
 ING. CATASTRAL Y GEODESTA
 M.P. 2522-316848 CND

ELABORÓ: JEIMY ROCIO BUENO BRITO
 ING. TOPOGRÁFICA
 M.P. 2535-341243 CND
 DIBUJÓ: JEIMY ROCIO BUENO BRITO
 ING. TOPOGRÁFICA
 M.P. 2535-341243 CND

PROPIETARIO:
EDUARDO CARDENAS CUBILLOS Y OTROS

CONVENCIONES

- 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
- ÁREA REQUERIDA
- ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA
- ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
- ÁREA REMANENTE
- LINDERO
- POSTE
- CERCAS
- FUENTES HIDRICAS
- ZONA DE PROTECCIÓN
- SERVIDUMBRE

CUADRO DE AREAS (M2)				
ÁREA REQUERIDA	ÁREA TOTAL	ÁREA CONST.	ÁREA SOBR.	ÁREA REMAN.
2349.84 m²	20947.00 m²	0.00 m²	18597.16 m²	0.00 m²

FECHA ELAB.: 22/10/2021
 ESCALA: 1:1000

UNIDAD FUNCIONAL: 7
 PLANO: 1 de 1

No. CATASTRAL: 2531200000000009010300000000
 FICHA GRAFICA No. TCBG-7-172



DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE GRANADA
SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA
Y PLANEACIÓN



TIPO DOCUMENTO:	CERTIFICADO USO DE SUELOS	CÓDIGO SGC	
NOMBRE DOCUMENTO:	CERTIFICADO GRANADA - 2020	VERSIÓN	000
		TRD	
		PAGINA	Página 1 de 2

LA SECRETÍA DE INFRAESTRUCTURA Y PLANEACIÓN
DEL MUNICIPIO DE GRANADA CUNDINAMARCA

CERTIFICA

Que el predio identificado con Cédula Catastral 00-00-0009-0103-000 denominado **SAN ANDRES**, 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.

SERVIDOR PÚBLICO	ELABORADO	REVISADO	APROBADO
Nombres	Sara milena rojas cuervo	Karen Gissel Parra Salgado	Karen Gissel Parra Salgado
Cargo	Auxiliar administrativo	Secretario de Infraestructura y planeación	Secretario de Infraestructura y planeación

“GRANADA CON PROYECCIÓN, GESTIÓN Y EXPERIENCIA”

Carrera 11 N° 14-28- Granada – C/marca

Teléfonos 3223486112

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	2020
NOMBRE DOCUMENTO:	CERTIFICADO GRANADA - 2020	TRD	
		PAGINA	Página 2 de 2

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:

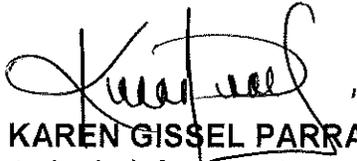
Cultivos de flores, granjas porcinas, recreación, construcción de vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, minería, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los indicados por el municipio para tal fin. Exploración y explotación petrolífera.

De los usos prohibidos:

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

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

La presente se expide, a solicitud del interesado, a los catorce (14) días del mes de febrero del año Dos Mil Veinte (2020). Para los fines pertinentes.


ARQ. KAREN GISSEL PARRA SALGADO
Secretaria de Infraestructura y Planeación

SERVIDOR PÚBLICO	ELABORADO	REVISADO	APROBADO
Nombres	Sara milena rojas cuervo	Karen Gissel Parra Salgado	Karen Gissel Parra Salgado
Cargo	Auxiliar administrativo	Secretario de Infraestructura y planeación	Secretario de Infraestructura y planeación

=====

"GRANADA CON PROYECCIÓN, GESTIÓN Y EXPERIENCIA"

Carrera 11 N° 14-28- Granada – C/marca
Teléfonos 3223486112
www.granada-cundinamarca.gov.co



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-7-172

CLASE DE INMUEBLE: RURAL- LOTE DE TERRENO

DIRECCIÓN: SAN ANDRES

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.

Aprobado
28-03-2022

BOGOTÁ D.C., FEBRERO 11 DE 2022



TABLA DE CONTENIDO

- 1. INFORMACIÓN GENERAL**
 - 1.1. Solicitante
 - 1.2. Tipo de inmueble.
 - 1.3. Tipo de avalúo.
 - 1.4. Marco Normativo.
 - 1.5. Departamento.
 - 1.6. Municipio.
 - 1.7. Vereda o Corregimiento.
 - 1.8. Dirección del inmueble.
 - 1.9. Abscisado de área Requerida.
 - 1.10. Uso Actual Del Inmueble.
 - 1.11. Uso Por Norma.
 - 1.12. Información Catastral.
 - 1.13. Fecha visita al predio.
 - 1.14. Fecha del informe de avalúo.

- 2. DOCUMENTOS**

- 3. INFORMACIÓN JURÍDICA**
 - 3.1. Propietario
 - 3.2. Título de adquisición
 - 3.3. Matricula inmobiliaria
 - 3.4. Observaciones jurídicas

- 4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**
 - 4.1. Delimitación del sector
 - 4.2. Actividad predominante
 - 4.3. Topografía
 - 4.4. Características climáticas
 - 4.5. Condiciones agrologicas
 - 4.6. Servicios públicos
 - 4.7. Servicios comunales
 - 4.8. Vías de acceso y transporte

- 5. REGLAMENTACION URBANISTICA**

- 6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO**
 - 6.1. Ubicación
 - 6.2. Área del terreno
 - 6.3. Linderos



- 6.4. Vías de acceso al predio
- 6.5. Unidades fisiográficas
- 6.6. Áreas construidas
- 6.7. Características constructivas
- 6.8. Anexos, otras construcciones
- 6.9. Cultivos y especies

7. MÉTODOS VALUATORIOS

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

- 8.1. Relación de ofertas obtenidas
- 8.2. Depuración del mercado

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

- 9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa)

10. CALCULOS VALOR TERRENO

- 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
- 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente
- 10.3. Servidumbres
- 10.4. Zonas de protección

3

11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION

- 11.1. Costos de reposición
- 11.2. Depreciación (fitto y corvinni)

12. CALCULO VALOR ANEXOS

- 12.1. Costos de reposición
- 12.2. Depreciación (fitto y corvinni)

13. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

- 13.1. Soportes de valores de cultivos y especies

14. CONSIDERACIONES GENERALES

15. RESULTADO DE AVALÚO

16. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA



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 BOGOTA 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:** SAN ANDRES
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K007+957,95 D y abscisa final K008+109,01 D.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Lote.
- 1.11. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del municipio de Granada – Cundinamarca el uso por norma del predio es SUELO AGROPECUARIO TRADICIONAL.

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula. Catastral actual	25-312-00-00-00-00-0009-0103-0-00-00-0000
Área de terreno	2 Ha 2.000,0 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	0.00 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2021	\$ 16.287.390

Fuente: Consulta catastral

- 1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 09 de febrero de 2022.
- 1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALUÓ:** 11 de febrero de 2022.

**2. DOCUMENTOS CONSULTADOS
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS**

- Ficha Predial del PREDIO TCBG-7-172.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-7-172.
- Certificado Catastral.
- Títulos de Adquisición.



DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Consulta Catastral del predio.
- Estudio de títulos de PREDIO TCBG-7-172.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

- EDUARDO CÁRDENAS CUBILLOS C.C.79.322.965.
- JOSE REYNEL CÁRDENAS CUBILLOS C.C.79.206.164.
- JUAN RAMÓN CÁRDENAS CUBILLOS C.C.19.086.664 (fallecido)
- MARIA DE LOS ÁNGELES CÁRDENAS CUBILLOS C.C.39.662.512.
- MARÍA TERESA CÁRDENAS CUBILLOS C.C. 51.672.330.
- JULIA CUBILLOS VDA DE CÁRDENAS C.C. 20.037.528 (fallecida).

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Sentencia del 24 de enero de 1977 proferida por el Juzgado Civil Municipal de Soacha.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA: No. 051-5372

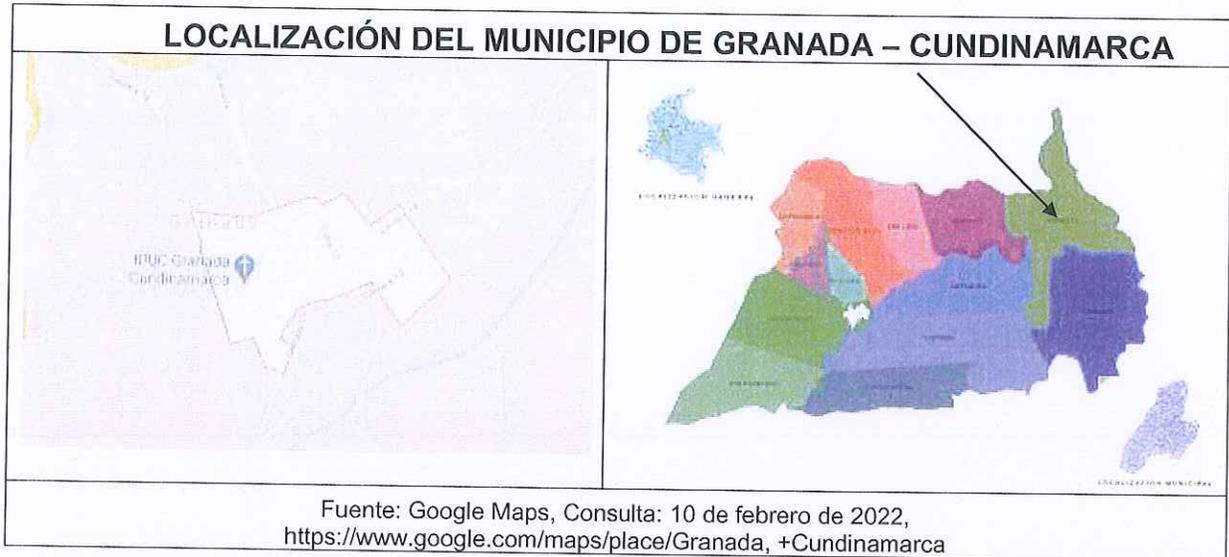
3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 051-5372 que obra en el expediente, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, se determina que sobre el inmueble objeto del presente estudio, recae lo siguiente:

- **Oferta de Compra en Bien Urbano** Oficio No 11952 del 20 de diciembre de 2005 Instituto Nacional de Concesiones INCO de Bogotá

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

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: La vereda 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 Carrizal del municipio de Granada y al occidente con la vereda Santafé y la Playita bajo del municipio de Granada.



- 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 fuertemente quebrada (26-50%).
- 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.¹
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MLVf la cual tiene las siguientes características ²:

6

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLÓGIA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MLVf	Frío húmedo	Depósitos discontinuos de ceniza volcánica sobre rocas sedimentarias	Humic Lithic Eutrudepts, Typic Placudands, Dystric Eutrudepts	Profundo y superficial, bien drenado y con fertilidad media y alta	No aplica

1 *Ibíd.*

2 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.

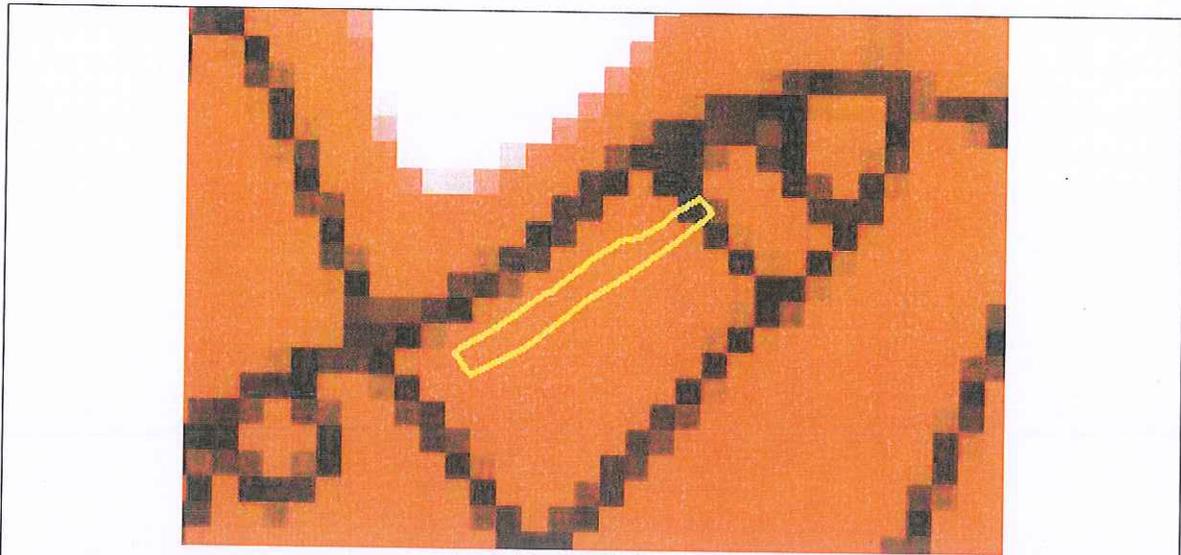


- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se 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 urbana del municipio de Granada.
- 4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica hacia el centro del municipio, al norte de la cabecera urbana, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, al sector se puede acceder en servicio particular, publico individual (taxi) y/o mototaxi 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



CONVENCIONES		
Uso rural 2000	Centro Poblado San Raimundo	Suelo agropecuario semirreconvertido
Usos	Corredor vial	Suelo agropecuario tradicional
Actividad agro-industrial	Microcuencia de manejo integrado	Área protec. aguas residuales residuo edifica
Casco urbano	Parque ecológico	Área de alto riesgo vehicular
Centro Poblado La Veintidós	Parque recreacional Polideportivo	Áreas bosque protector y conservación
Centro Poblado San José	Suelo agrario interativo	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 8,69 Km aproximadamente del perímetro urbano del Municipio de Granada - Cundinamarca.



UBICACIÓN DEL PREDIO



Fuente: Google Earth, Consulta: 10 de febrero de 2022

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

9

ÁREA TOTAL TERRENO:	20.947,0 m ²
ÁREA REQUERIDA:	2.349,84 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	18.597,16 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	2.349,84 m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-7-172.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	155,51 m	EDUARDO CÁRDENAS CUBILLOS Y OTROS - PASIVO PREDIAL (Mj 1 - 16)
SUR	156,04 m	EDUARDO CÁRDENAS CUBILLOS Y OTROS (Mj 18 - 25)
ORIENTE	10,64 m	JOSE DEL CARMEN SOLER CUBIDES (Mj 16 - 18)
OCCIDENTE	14,87 m	LUCRECIA PATIÑO MORENO (Mj 25 - 1)

Fuente: Ficha predial TCBG-7-172.

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 FISIOGRAFICAS: La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 2.349,84 m². Correspondiente a suelos con unidad climática frío húmedo, con pendiente fuertemente quebrada (26-50%), su uso actual es Lote, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a SUELO AGROPECUARIO TRADICIONAL.

6.6. ÁREAS CONSTRUIDAS: La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

6.7. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS: La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

6.8. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES: La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones tipificadas como anexo.

6.9. CULTIVOS ESPECIES: La franja objeto de adquisición predial al momento de la visita presenta los siguientes cultivos y/o especies

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD
Cobertura vegetal nativa	2.349,84	m ²

10

7. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

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 agropecuario tradicional se encontró las siguientes ofertas.

ESTUDIO DE MERCADO GRANADA							
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (M ²)
1	3213675911	Patricia	Granada	San jose Bajo	Finca	\$ 75.000.000	2.250
2	3142050137	Jualian Cardenas	Granada	La playita	Finca	\$ 90.000.000	2.293
3	3006580307	Astrid	Granada	Sabaneta	Finca	\$ 150.000.000	5.000

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

11

ESTUDIO DE MERCADO GRANADA									
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO	
								ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)
1	3213675911	Patricia	Granada	San jose Bajo	Finca	\$ 75.000.000	\$ 67.500.000	2.250	\$ 30.000
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
MEDIA ARITMETICA						\$ 31.151,64			
DESVIACION ESTÁNDAR						2.259,48			
COEFICIENTE DE VARIACION						7,25%			
						LIMITE SUPER	\$ 33.411,12		
						LIMITE INFERI	\$ 28.892,15		

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)

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR TERRENO/M2
1	San jose Bajo	Finca	\$ 30.000
2	La playita	Finca	\$ 33.755
3	Sabaneta	Finca	\$ 29.700
PROMEDIO			\$ 31.152
DESVIACION ESTÁNDAR			2.259
COEF DE VARIACION			7,25
LIMITE SUPERIOR			\$ 33.411
LIMITE INFERIOR			\$ 28.892

Unidad fisiográfica 1

De acuerdo al estudio de mercado para predios agropecuarios realizado en el sector se adopta el límite inferior encontrado en la zona teniendo en cuenta la topografía, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

12

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Hectárea	Ha	\$289.920.000

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad fisiográfica 1

Oferta 1: Finca a 0.5 kilómetros de la vía panamericana, vereda San José Bajo, topografía plana, con un área de 2250 m², cuenta con disponibilidad inmediata de acueducto veredal, el uso actual es lote.

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 CORVINNI

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

12. CALCULOS VALOR ANEXOS

12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

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

12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI

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

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 (Ver anexo 16.4. Presupuesto Cultivos Y Especies).

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	PRECIO
Cobertura vegetal nativa	2.349,84	m ²	\$ 492



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.
- El predio presenta una topografía definida como fuertemente quebrada (26-50%)
- El predio objeto de avalúo no presenta zonas de protección en el área requerida.
- El predio objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área requerida.
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, 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 avalúo, 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
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,234984	\$ 289.920.000	\$ 68.126.561
TOTAL TERRENO				\$ 68.126.561
CULTIVOS Y/O ESPECIES				
Cobertura Vegetal Nativa	m2	2349,84	\$ 492	\$ 1.156.121
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 1.156.121
TOTAL AVALÚO				\$ 69.282.682

TOTAL, AVALÚO: SESENTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$69.282.682,00)

Bogotá, D.C., 11 de febrero de 2022.

Cordialmente,

15

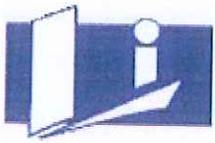
DIEGO MONROY RODRÍGUEZ

Representante Legal
Matrícula RNAP E-01-96
RAA AVAL-17035154

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ

Perito Avaluador
RAA: AVAL-1014242133

Aprobado



- 16. DOCUMENTOS ANEXOS
- 16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



VISTA GENERAL



**CULTIVOS Y/O ESPECIES
COBERTURA VEGETAL NATIVA**





16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO



DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE GRANADA
SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA
Y PLANEACIÓN



TIPO DOCUMENTO	CERTIFICADO USO DE SUELOS	CODIGO RUC	3000
NOMBRE DOCUMENTO	CERTIFICADO GRANADA - 2000	TITULO	Página 1 de 2
		PAGINA	

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

CERTIFICA

Que el predio identificado con Cédula Catastral 00-00-0009-0103-000 denominado **SAN ANDRES**, 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.

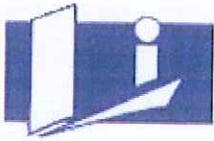
Del uso principal:

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.

VERIFICADOR	REVISADO	REVISADO	APROBADO
Nombre	Edith Yvonne Castro	Rafael Quijano Pardo Sanguin	Rafael Quijano Pardo Sanguin
Cargo	Auxiliar administrativo	Secretaría de Infraestructura y Planeación	Secretaría de Infraestructura y Planeación

"GRANADA CON PROYECCIÓN, GESTIÓN Y EXPERIENCIA"

Carrera 11 N° 14-28 - Granada - C/marca
Teléfonos 3223486112
www.granada-cundinamarca.gov.co



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



PREDIO TCBG-7-172



DEPARTAMENTO DE GUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE GRANADA
SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA
Y PLANEACIÓN



TIPO DOCUMENTO:	CERTIFICADO USO DE SUELOS	CÓDIGO SOC	
NOMBRE DOCUMENTO:	CERTIFICADO GRANADA - 2020	TRM	Página 2 de 2

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 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.

"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."

18

La presente se expide, a solicitud del interesado, a los catorce (14) días del mes de febrero del año Dos Mil Veinte (2020). Para los fines pertinentes.

ARQ. KAREN GISSEL PARRA SALGADO
Secretaria de Infraestructura y Planeación

SIGNADO FOLIO	ELABORADO	REVISADO	PROBADO
100000	Elaborado en el campo	Karen Gissel Parra Salgado	Karen Gissel Parra Salgado
100000	Fecha: 20/02/2020	Secretaria de Infraestructura y Planeación	Secretaria de Infraestructura y Planeación

"GRANADA CON PROYECCIÓN, GESTIÓN Y EXPERIENCIA"

Carrera 11 N° 14-28 - Granada - C/marca
Teléfono: 3222256113



ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° TCBG-7-172**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 11 de febrero 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 BOGOTA D.C.:

MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS

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

Actúo como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Total avalúo
1	TCBG-7-172	\$69.282.682

21

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

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

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-7-172

COMITÉ DE AVALÚOS



DIEGO MONROY RODRÍGUEZ

Representante Legal
Matrícula RNAP F-01-96
RAA AVAL-17035154



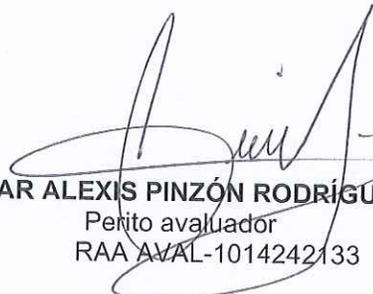
SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN

Miembro Comité
RAA AVAL-1024546304



JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO

Director del proyecto
RAA AVAL-80095537



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ

Perito evaluador
RAA AVAL-1014242133

22

Aprobado
