



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202250000058951**

Bogotá D.C., 22 SEP 2022

Señores

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS del señor JOSÉ JAIRO VILLALBA DIAZ (Identificado en vida C.C. No. 17.051.223)**

**VÍCTOR GUSTAVO RUÍZ HERNÁNDEZ (C.C. No. 209.377)**

Predio denominado SIN INFORMACIÓN (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)

Predio denominado LOTE DE TERRENO FRACCIÓN UNO (1) DENOMINADO EL MIRADOR (Según Escritura Pública)

Vereda Soacha (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)

Vereda San Raimundo (Según Escritura Pública)

Municipio de Soacha (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)

Municipio de Granada (Según Escritura Pública)

Departamento de Cundinamarca.

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

**ASUNTO:** Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No. 202250000043221 del 03 de agosto de 2022. Predio TCBG-6-817

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202250000058951**

*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 03 agosto del año 2022 expidió la Oferta Formal de Compra No. 02250000043221 por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un predio denominado SIN INFORMACIÓN (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), predio denominado LOTE DE TERRENO FRACCIÓN UNO (1) DENOMINADO EL MIRADOR (Según Escritura Pública) ,ubicado en la vereda Soacha ( Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), ubicado en la vereda San Raimundo (Según Escritura Pública) del Municipio de Soacha (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), del Municipio de Granada (Según Escritura Pública) Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-312-00-00-00-00001-0137-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No.**051-86137** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha ubicados en las siguientes abscisas: Inicial K015+945,98, Final K016+043,98; localizado en la margen Izquierda del proyecto AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT, Unidad Funcional 6; cuyo titular del derecho real de dominio corresponde a los señores **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS del señor JOSÉ JAIRO VILLALBA DIAZ** (identificado en vida C.C. No. 17.051.223) y **VÍCTOR GUSTAVO RUÍZ HERNÁNDEZ** identificado con cedula de ciudadanía No. 209.377

Que el día 03 de agosto de 2022, se envió la citación con radicado No. 202250000043231, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a través de la empresa de correo certificado 4-72, citación que fue recibida en su lugar de destino el día 29 de agosto de 2022 donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal, así las cosas y transcurridos cinco (5) hábiles días siguientes al recibo de dicha comunicación sin que a la fecha se haya podido realizar la notificación personal al titular inscrito de dicho inmueble, y de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 de la ley 1437 de 2011, se procederá a notificar mediante aviso a través del envío integro de la misma, junto con el avalúo comercial correspondiente.

Así mismo, y en virtud de lo consignado en el artículo 69 ibidem, se emite el presente Aviso ante la imposibilidad de poder notificar a los señores **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS del señor JOSÉ JAIRO VILLALBA DIAZ** (identificado en vida C.C. No. 17.051.223) y **VÍCTOR GUSTAVO RUÍZ HERNÁNDEZ**



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000058951**

identificado con cedula de ciudadanía No. 209.377, 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 BEPTISTE**  
Representante Legal Suplente  
VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

Firma delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI**

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

Visto Bueno

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202250000043221**

Bogotá D.C., 03 AGO 2022

Señores:

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS del señor JOSÉ JAIRO**

**VILLALBA DIAZ** (identificado en vida C.C. No. 17.051.223)

**VÍCTOR GUSTAVO RUÍZ HERNÁNDEZ** (C.C. No. 209.377)

Predio denominado SIN INFORMACIÓN (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)

Predio denominado LOTE DE TERRENO FRACCIÓN UNO (1) DENOMINADO EL

MIRADOR (Según Escritura Pública)

Vereda Soacha (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)

Vereda San Raimundo (Según Escritura Pública)

Municipio de Soacha (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)

Municipio de Granada (Según Escritura Pública)

Departamento de Cundinamarca.

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

**ASUNTO:** Oficio por el cual se dispone realizar **ACLARACIÓN A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA No. 202050000033361** del 06 de enero de 2021, de una franja de terreno requerida, junto con su construcción anexa, ubicada en las siguientes Abscisas: Abscisa Inicial K015+945,98- Abscisa Final K016+043,98; localizado en la margen Izquierda del proyecto AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT, Unidad Funcional 6, a segregarse del Predio denominado SIN INFORMACIÓN (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), predio denominado LOTE DE TERRENO FRACCIÓN UNO (1) DENOMINADO EL MIRADOR (Según Escritura Pública) ubicado en la vereda Soacha (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), ubicado en la

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202250000043221**

vereda San Raimundo (Según Escritura Pública) del Municipio de Soacha (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), del Municipio de Granada (Según Escritura Pública) Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-312-00-00-00-00-0001-0137-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **051-86137** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha y Ficha Predial No. **TCBG-6-817**.

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.

De manera que, el día 08 de abril de 2021 se notificó por aviso a los herederos determinados e indeterminados del señor José Jairo Villalba Díaz, mediante Publicación en la cartelera de las Oficinas del Consorcio Vial Ruta 40, Fijado el día 30 de marzo de 2021 y desfijado el día 7 de abril de 2021, adicionalmente se notificó personalmente el día 07 de enero de 2021 al señor Víctor Gustavo Ruíz Hernández, la Oferta formal de compra **No. 202050000033361** del 06 de enero de 2021, emitida por el Concesionario, registrada en la anotación No.009 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No.051-86137 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha; No obstante, de conformidad a ajustes al área requerida, se hizo necesario realizar actualización en los insumos prediales: ficha y avalúo Comercial Corporativo

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. 202250000043221**

**TCBG-6-817**, así las cosas, el Concesionario determinó la necesidad de emitir la presente aclaración a la Oferta Formal de Compra a los titulares del derecho real de dominio.

Así las cosas, mediante el presente, el Concesionario se permite aclarar la Oferta Formal de Compra **No. 202050000033361** del 06 de enero de 2021, aclarándose en los siguientes términos:

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere por motivos de utilidad pública y de conformidad al Artículo 58 de la Ley 388 de 1997, un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. **TCBG-6-817**, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado **SIN INFORMACIÓN** (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), predio denominado **LOTE DE TERRENO FRACCIÓN UNO (1) DENOMINADO EL MIRADOR** (Según Escritura Pública) ,ubicado en la vereda Soacha ( Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), ubicado en la vereda San Raimundo (Según Escritura Pública) del Municipio de Soacha (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), del Municipio de Granada (Según Escritura Pública) Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-312-00-00-00-0001-0137-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No.**051-86137** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO COMA NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (395,95 m2)**, junto con su construcción anexa.

El valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la Corporación **LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAÍZ** de fecha **01 de diciembre de 2021**, por la suma de **OCHENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$84.796.256,00,00)**, correspondiente al avalúo del área de terreno requerida, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 202250000043221

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>TERRENO</b>					
Unidad Fisiográfica 1	Área Requerida	m <sup>2</sup>	395,95	\$ 179.259,00	\$ 70.977.601,05
<b>Total Terreno</b>					<b>\$ 70.977.601,00</b>
<b>CONSTRUCCIONES</b>					
No posee construcciones					\$ -
<b>Total Construcciones</b>					<b>\$ -</b>
<b>ANEXOS</b>					
M1: Zona Dura en Afirmado		m <sup>2</sup>	395,95	\$ 34.900,00	\$ 13.818.655,00
<b>Total Anexos</b>					<b>\$ 13.818.655,00</b>
<b>CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES</b>					
No posee elementos permanentes					\$ -
<b>Total Cultivos y/o Elementos Permanentes</b>					<b>\$ -</b>
<b>TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA</b>					<b>\$ 84.796.256,00</b>

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

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el Artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, a partir de la notificación de la presente aclaración a la 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

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202250000043221**

ocasión de lo cual deberá manifestarlo al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse a los números telefónicos 3212731031 o 3104519272 o a los correos electrónicos [correspondencia@consorcioruta40.com](mailto:correspondencia@consorcioruta40.com), [ediaz@consorcioruta40.com](mailto:ediaz@consorcioruta40.com) y [predial@consorcioruta40.com](mailto:predial@consorcioruta40.com).

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 10° 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 los propietarios o poseedores 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 9° 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 aclaración a la 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

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





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000043221**

cual se hará uso en el evento de requerirse, CONSTITUYÉNDOSE EN ENTREGA ANTICIPADA que se hace efectiva con la firma del presente acuerdo y la entrega material del predio.

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

Que sobre el inmueble objeto de adquisición existe la siguiente medida cautelar, conforme con lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. **051-86137** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha:

- Medida cautelar: consistente en OFERTA DE COMPRA EN BIEN RURAL, a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI, mediante el Oficio N°33381 del 14 de abril de 2021, acto debidamente registrado en la anotación No. 009
- Medida Cautelar: Consistente en una Sucesión, mediante Oficio 598 del 03 de mayo de 2001, Proferida por el Juzgado Trece de Familia de Bogotá, acto debidamente registrado en la anotación No. 003.

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.



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202250000043221**

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-6-817, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la Corporación **LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAÍZ** de fecha **01** de **diciembre** de **2021**, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,

**DIEGO ARROYO BAPTISTE**

Representante Legal 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 |





TCBG-6-824  
VICTOR GUSTAVO  
RUIZ HERNANDEZ  
00-00-0001-0138-000  
SIETE CUEROS

M1: A= 395.95 m<sup>2</sup>

TCBG-6-817  
VICTOR GUSTAVO RUIZ HERNANDEZ Y OTRO  
00-00-0001-0137-000  
EL MIRADOR

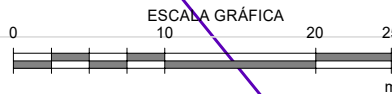
AREA SOBRANTE  
TCBG-6-817

TCBG-6-814 989750 m.N  
JOSE ANTONIO NIÑO SAAVEDRA  
00-00-0001-0422-000  
LO 1

COORDENADAS ÁREA REQUERIDA

PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	989830.80	968047.37	6.26
2	989834.29	968052.56	98.00
3	989758.25	968114.39	1.56
4	989757.38	968113.09	3.85
5	989760.33	968110.62	12.50
6	989769.84	968102.50	41.37
7	989801.32	968075.65	19.51
8	989812.84	968059.91	18.80
9	989827.38	968048.00	3.47
1	989830.80	968047.37	

AREA REQUERIDA (m<sup>2</sup>) = 395.95



AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE  
CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

REVISÓ: JUAN CARLOS FORERO  
ING. CATASTRAL Y GEODESTA  
M.P. 25222-116091 CND  
APROBÓ: ANDRÉS MAURICIO AGUIRRE CANO  
ING. CATASTRAL Y GEODESTA  
M.P. 25222-319886 CND

CONVENCIONES

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

INTERVENTORIA: ANI, SEG, CONSORCIO SEG-INCOPLAN, VIA 4000, DISEÑO EN CONSTRUCCIÓN: 4000

ELABORÓ: CRISTIAN C. CAMARGO T.  
ING. TOPOGRÁFICO  
M.P. 25335-422485 CND  
DIBUJÓ: CRISTIAN C. CAMARGO T.  
ING. TOPOGRÁFICO  
M.P. 25335-422485 CND

PROPIETARIO:  
VICTOR GUSTAVO RUIZ HERNANDEZ Y OTRO

CUADRO DE AREAS (M2)

AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:
395.95 M2	3430.00 M2	0.00 M2	3034.05 M2	0.00 M2

FECHA ELAB.:  
29/10/2021

ESCALA:  
1:500

UNIDAD FUNCIONAL:  
6

PLANO:  
1 De 1

No. CATASTRAL  
2531200000000001013700000000

FICHA GRAFICA No.  
TCBG-6-817



<b>PROYECTO:</b> AMPLIACIÓN A TERCER CARRIL SOCOTÁ GIRARDOT	<b>CONTRATO DE CONCESIÓN N° 04 Jv 2016</b>
<b>CONTACTISTA:</b> CONSORCIO RUTA 40 <b>CONCESIONARIO:</b> VIA 40 EXPRESS	
<b>INTERVENTORIA:</b> CONSORCIO SEG-INCOPLAN	<b>AVALÚO 21 FEBRERO 2022</b>
<b>APROBACIÓN AVALÚOS POR INTERVENTORIA</b>	<b>AVALÚO 04 FEBRERO 2022</b>

No	No. Predio	NOMBRE PROPIETARIO	FICHA FISCAL	ESTUDIO DE TITULOS	FICHA SOCIAL	AVALÚO	OBSERVACIONES
1	TCBG-3-073	MARIA AMINTA SANCHEZ NOVA	0	0	0	1	
2	TCBG-3-098	SINDICATO DE TRABAJADORES DE LA CRUZ ROJA NACIONAL	0	0	0	1	
3	TCBG-3-187	TAJERO BARRAGAN S.A.S.	0	0	0	1	
4	TCBG-4-817	CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FA EL PLACER HOLDING - SANTA MARIA	0	0	0	1	
5	TCBG-5-216	JENNY JOHANNA RODRIGUEZ DIAZ	0	0	0	1	
6	TCBG-6-817	VICTOR GUSTAVO RUIZ HERNANDEZ Y JOSE JAIRO VILLALBA DIAZ	0	0	0	1	
7	TCUG-8-824	VICTOR GUSTAVO RUIZ HERNANDEZ	0	0	0	1	
8	TCBG-8-1029	AMELIA SAAVEDRA DE MERCHAN, JAVIER IGNACIO MERCHAN SAAVEDRA, NUBILLA MERCHAN SAAVEDRA Y ELIANA PAOLA MERCHAN SAAVEDRA	0	0	0	1	
9	TCBS-7-080	SOFIA RONCANCIO VDA DE HERRERA	0	0	0	1	

  
 ANDRÉS ALEJANDRO RODRÍGUEZ CANO  
 Profesional Público II  
 CONSORCIO SEG-INCOPLAN



**Avalúo Comercial Corporativo  
Rural.  
Lote.  
Ficha Predial TCBG-6-817.**

**Diciembre de  
2021**

Consortio Ruta 40  
Predio: El Mirador.  
Vereda: San Raimundo.  
Municipio: Granada.  
Departamento: Cundinamarca.

Aprobado  
04-02-2022  
*[Signature]*



CORPORACIÓN COLOMBIANA  
AUTOREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35

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

[www.avales.net](http://www.avales.net)

1

NIT. 900.116.233-7

## CAPÍTULOS

1. Información General
2. Documentos Suministrados
3. Información Jurídica
4. Descripción del Sector
5. Reglamentación Urbanística
6. Descripción del Inmueble o Predio
7. Métodos Valuatorios
8. Investigación Económica Indirecta (Ofertas)
9. Investigación Directa (Encuestas)
10. Cálculos Valor Terreno
11. Cálculos Valor Construcción y Anexos
12. Cálculos Valor Cultivos y/o Especies
13. Consideraciones Generales
14. Resultado De Avalúo
15. Fotografías.
16. Información anexa.



CORPORACIÓN COLOMBIANA  
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35

[www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com](http://www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com)  
[www.avales.net](http://www.avales.net)

NIT. 900.116.233-7

6

## CONTENIDO POR CAPÍTULOS

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. Proletario
  - 3.2. Título de adquisición
  - 3.3. Folio de Matricula
  - 3.4. Observaciones jurídicas
4. DESCRIPCIÓN 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. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
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. Servicios Públicos
  - 6.6. Unidades Fisiográficas



CORPORACIÓN COLOMBIANA  
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

[www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com](http://www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com)  
[www.avales.net](http://www.avales.net)

NIT. 900.116.233-7

3

φ



- 6.7. Áreas construidas
- 6.8. Características Constructivas
- 6.9. Construcciones Anexas
- 6.10. Cultivos y Especies
  
- 7. MÉTODOS VALUATORIOS
  
- 8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)
  - 8.1. Relación de ofertas obtenidas
  - 8.2. Depuración del mercado
  
- 9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)
  - 9.1. Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)
  
- 10. CÁLCULOS VALOR TERRENO
  - 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
  - 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente
  - 10.3. Ejercicios residuales.
  - 10.4. Servidumbres.
  - 10.5. Zonas de Protección (rondas de río, rondas de nacaderos)
  - 10.6. Otros Ejercicios y aplicaciones
  
- 11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS
  - 11.1. Costos de reposición.
  - 11.2. Depreciación (fitto y corvini)
  
- 12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES
  - 12.1. Soporte de los valores de cultivos y/o especies
  - 12.2. Valores de cultivos y/o especies
  
- 13. CONSIDERACIONES GENERALES
  
- 14. RESULTADO DE AVALÚO
  
- 15. FOTOGRAFÍAS.
  
- 16. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA.
  - 16.1 Liquidación de Dante Emergente y Lucro Cesante
  - 16.2 Cuadro Resumen Daño Emergente y Lucro Cesante



CORPORACIÓN COLOMBIANA  
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102    CRA. 49A No. 94-35

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

[www.avales.net](http://www.avales.net)

NIT. 900.116.233-7

4

4

## 1. INFORMACIÓN GENERAL.

- 1.1. Solicitud:** El presente informe de avalúo, se realiza atendiendo el objeto del contrato N° 68IF2C7748-62-2017, suscrito entre el Consorcio Ruta 40 y la Unión Temporal Lonja Colombia de la Propiedad Raíz Tercer Carril Bogotá Girardot compuesta por Avaes Ingeniería Inmobiliaria S.A.S. y la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz para la elaboración del estudio de zonas homogéneas geoeconómicas comerciales y avalúos comerciales corporativos del proyecto de ampliación al tercer carril de la doble calzada Bogotá – Girardot.
- 1.2. Tipo de inmueble:** Lote.
- 1.3. Tipo de avalúo:** Rural Comercial Corporativo.
- 1.4. Marco Jurídico:** - Ley 9 de 1989 (Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones).  
 - Ley 388 de 1997 (Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones).  
 - Ley 1682 de 2013 (Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias).  
 - Ley 1673 de 2013 (Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones).  
 - Decreto 1420 de 1998 (Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 7 de la Ley 9 de 1989, el artículo 7 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos).  
 - Decreto 2181 de 2006 (Por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanística).  
 - Decreto 556 de 2014 (Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013).  
 - Resolución IGAC 620 de 2008 (Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997).  
 - Resolución IGAC 898 de 2014 (Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013).  
 - Resolución IGAC 1044 de 2014 (Por medio de la cual se modifica parcialmente y se adiciona la Resolución 898 de 2014, que fija, normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos



■ PBX. 635 4102 
 ■ CRA. 49A No. 94-35 
 ■

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

[www.avales.net](http://www.avales.net)

NIT. 900.116.233-7

5

4

en los proyectos de Infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013).

- Y demás reglamentación concordante.

- 1.5. Departamento:** Cundinamarca.
- 1.6. Municipio:** Granada.
- 1.7. Vereda o Corregimiento:** San Raimundo.
- 1.8. Dirección del predio:** El Mirador.
- 1.9. Abscisado de área requerida:**

Abscisa Inicial:	K 015+945,98 Km
Abscisa Final:	K 016+043.98 Km
Margen:	Izquierda.
Longitud efectiva:	98,00

- 1.10. Uso actual del inmueble:** Comercial.
- 1.11. Uso por norma:** Corredor vial.



CORPORACIÓN COLOMBIANA  
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

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

[www.avales.net](http://www.avales.net)

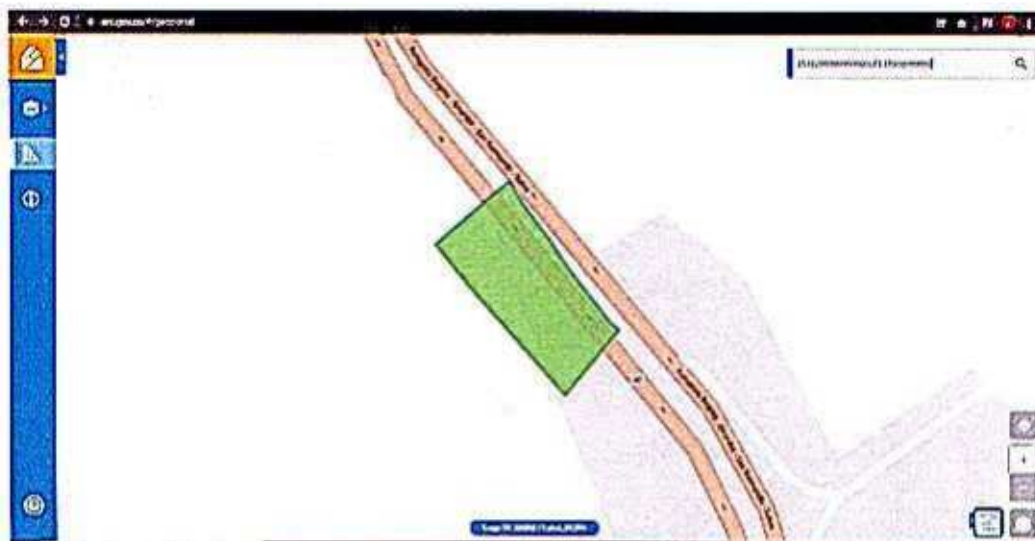
NIT. 900.116.233-7

6

4

**1.12. Información Catastral:**

<b>Departamento:</b>	25 – CUNDINAMARCA
<b>Municipio:</b>	312 – Granada
<b>Código Predial Nuevo:</b>	2531200000000000010137000000000
<b>Código Predial Anterior:</b>	25312000000010137000
<b>Matrícula:</b>	050S-40320600
<b>Destino Económico:</b>	-
<b>Dirección:</b>	El Mirador
<b>Área de Terreno:</b>	0 Ha, 3430 m <sup>2</sup>
<b>Área Construida:</b>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Zonas Físicas:</b>	-
<b>Zonas Geoeconómicas:</b>	-
<b>Avalúo Catastral (Vigencia 2021):</b>	\$ 63.480.960



Fuente: Geoportal - Agencia Catastral de Cundinamarca. Certificado catastral emitido por la Agencia Catastral de Cundinamarca con fecha 02/11/21.

**1.13. Fecha de la visita al predio:** 30 de noviembre de 2021.

**1.14. Fecha del informe de avalúo:** 1 de diciembre de 2021.



**CORPORACIÓN COLOMBIANA  
 AUTORREGULADORA DE AVALUADORES**

PBX. 635 4102    CRA. 49A No. 94-35

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

[www.avales.net](http://www.avales.net)

NIT. 900.116.233-7

*φ*

## 2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

### A. Certificado de Tradición y Libertad:

- N° 051- 86137 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha con fecha 14 de octubre de 2021.

### B. Escritura Pública:

- Escritura Pública N°. 3087 del 22 de diciembre de 2014 otorgada en la Notaría 57 de Bogotá.

### C. Certificado Catastral:

- Certificado N° 866d9cc5-5360-4515-a6c3-8ca4debf9802 emitido por la Agencia Catastral de Cundinamarca con fecha 02 de noviembre de 2021.

### D. Certificado de Norma de Uso del Suelo:

- Certificado uso de suelos del predio El Mirador firmado por Elvia Esperanza Tequia, Secretaria de Infraestructura y Planeación del municipio de Granada (Cundinamarca), con fecha de 20 de junio de 2019.

### E. Estudio de Títulos:

- Alcance al Estudio de Títulos para el predio El Mirador con fecha 29 de octubre de 2021 firmado por la abogada Edwin Yesid Ospina Calderon con número de tarjeta profesional 297.189 del C.S. de la J.

### F. Ficha Predial:

- TCBG-6-817.

### G. Planos Topográficos y/o Arquitectónicos:

- PP-TCBG-6-817.dwg

### H. Otros Documentos:

- Registro Fotográfico de apoyo RF-TCBG-6-817.
- Registro 1 y 2 (R1 y R2) para el predio con ficha predial TCBG-6-817.



CORPORACIÓN COLOMBIANA  
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35

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

[www.avales.net](http://www.avales.net)

8

NIT. 900.116.233-7

6

### 3. INFORMACIÓN JURÍDICA

**3.1. Propietario:**

- Victor Gustavo Ruiz Hernandez Y Otro.

**3.2. Título de adquisición:**

- Escritura pública N° Escritura Pública N°. 3087 del 22 de diciembre de 2014 otorgada en la Notaría 57 de Bogotá.

**3.3. Matricula inmobiliaria:**

- N° 051- 86137 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha con fecha 14 de octubre de 2021.

**3.4. Observaciones jurídicas:**

- De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No.051-86137 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente alcance recae la inscripción de una medida cautelar, consistente en una inscripción de Oferta Formal de Compra Parcial por una faja de terreno del predio objeto de estudio, la cual se inscribió en debida forma en la anotación No. 009 del respectivo folio de matrícula inmobiliaria:

ANOT.	ACTO	DE	A
009	Oferta de compra en bien rural, mediante Oficio 33381 del 14 de abril de 2021.	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI	Victor Gustavo Ruiz Hernandez Jose Jairo Villalba Diaz.

- **Observación:** la medida cautelar respecto de la anotación No. 007 referente de Demanda en procesos de pertenencia, inscrita con oficio 505 de fecha 12 de junio de 2017, emitido por el juzgado Promiscuo Municipal de Granada. En el estudio de títulos inicial de fecha 18 de junio de 2019 se encuentra inscrita, cabe manifestar que a la fecha del presente alcance se encuentra cancelada según anotación No. 008 mediante oficio 27 del 28 de enero de 2021.

**Fuente:** Certificado de Tradición y Libertad N° 051- 86137 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha con fecha 14 de octubre de 2021, y - Estudio de Títulos para el predio EL MIRADOR con fecha 29 de octubre de 2021 firmado por la abogada Edwin Yesid Ospina Calderón con número de tarjeta profesional 297.189 del C.S. de la J.



■ PBX. 635 4102    ■ CRA. 49A No. 94-36    ■  
[www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com](http://www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com)  
[www.avales.net](http://www.avales.net)    9  
 NIT. 900.116.233-7



**4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR**



Nomendatura del Predio	<b>El Mirador</b>	Nombre De Vereda	<b>San Raimundo</b>
Municipio	<b>Granada</b>	Departamento	<b>Cundinamarca</b>

El municipio de Granada se encuentra localizado en el Departamento de Cundinamarca, está ubicado aproximadamente a 20 kilómetros al suroccidente de la Capital de Colombia. Por la Vía Nacional 40.

La vereda San Raimundo se ubica al sur del casco urbano del Municipio de Granada, se caracteriza por ser zona agrícola con actividades suburbanas sobre la vía doble calzada Bogotá – Girardot, presenta topografías planas a quebradas, cuentan con acceso a servicios públicos de energía eléctrica y acueductos veredales.

Fuente: <http://www.granada-cundinamarca.gov.co/municipio/nuestro-municipio> e Inspección Ocular.

**4.1. Delimitación del sector:**

La vereda San Raimundo limita por el Norte con la vereda La Veintidós, por el Sur con la vereda Subía Central del Municipio de Silvania, por el Oriente con la vereda Santa Helena y por el Occidente con las veredas Java La Campos de los Municipios de Viotá y el Colegio Respectivamente.



**CORPORACIÓN COLOMBIANA  
 AUTORREGULADORA DE AVALUADORES**

■ PBX. 535 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

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

[www.avales.net](http://www.avales.net) 10

NIT. 900.116.233-7

4

**4.2. Actividad predominante:**

La vereda San Raimundo, mantiene en el sector agropecuario la base de su economía y la mayor fuente de generación de empleo. Debido a la variedad topográfica de su territorio, encontramos diversos tipos de explotaciones agrícolas en algunos casos tecnificados y pecuario con ganado vacuno de doble propósito, además de esto presenta algunos desarrollos residenciales y comerciales, regularmente sobre aquellos predios ubicados sobre la autopista Bogotá - Girardot.

*Fuente:* Información obtenida en campo.

**4.3. Topografía:**

Presenta una Topografía plana con pendientes entre 0 y 7%..

**4.4. Características Climáticas:**

Ítem	Descripción
Temperatura:	15.3 °C (Promedio)
Precipitación:	2.000 mm (Promedio) Anual
Altura sobre el nivel del mar:	2.450 msnm (Promedio)

*Fuente:* <http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html> y <http://www.granada-cundinamarca.gov.co/>

**4.5. Condiciones Agrológicas:**



*Fuente:* Mapa Capacidad de Uso de las Tierras del departamento de Cundinamarca. Descargada de datos abiertos subdirección de agrología - <https://geoportal.igac.gov.co/contenido/datos-abiertos-agrologia>



■ PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■  
[www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com](http://www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com)  
[www.avales.net](http://www.avales.net) 11  
 NIT. 900.116.233-7

*φ*



### Tierras Clase IV

Esta clase de tierra se encuentra en una gama amplia de paisajes, tipos de relieve y climas. Ocupa sectores de lomerío y montaña, en relieve plano a quebrado con pendientes 3 a 50%, en climas que van desde el cálido hasta el muy frío y condiciones secas a muy húmedas.

Presenta limitaciones severas de suelo, pendiente, erosión y clima que pueden estar solos o en combinación, por ejemplo: limitación única de clima, de pendiente, pendiente-erosión, pendiente-suelo o pendiente-clima.

#### Subclase IV p-1:

Conforman esta agrupación las tierras de las unidades MKCd, MLVd, MLTd, MLCd, MLKd y MLJd, propias de los relieves de lomas, cuestras, crestones, abanicos aluviales y glacis coluviales dentro del clima frío húmedo y en menor proporción muy húmedo. Los suelos se caracterizan por derivarse de cenizas volcánicas poco evolucionadas, son profundos, de texturas medias y finas, bien drenados, con fertilidad baja a moderada, moderadamente ácidos y baja saturación de aluminio. Los mayores limitantes para el uso de estas tierras son las pendientes fuertemente inclinadas con gradientes hasta del 25%, la fertilidad natural baja de los suelos y la aparición sectorizada de fenómenos de remoción en masa. Actualmente se dedican a cultivos de subsistencia y a la ganadería extensiva con pastos naturales e introducidos, igualmente hay sectores con cobertura de bosque natural intervenido.

Estas tierras tienen vocación para ser utilizadas con cultivos anuales de subsistencia (papa, arveja, fresa), algunos frutales y pastos introducidos (azul orchoro y falsa poa) para ganadería semi-intensiva y extensiva para producción múltiple. Algunas prácticas y tratamientos especiales requeridas por estos suelos consisten en aplicación de fertilizantes, implementación de sistemas de potreros arbolados y siembras en contorno, evitando el sobrepastoreo que origina procesos de remoción en masa (solifluxión). En las zonas que existen procesos remontantes actuales, se sugiere la siembra de especies arbóreas de raíces profundas, impedir el pastoreo sin control y las prácticas culturales y mecanización agrícola excesiva antes de la siembra.

**Fuente:** Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Cundinamarca Capítulo VI.

#### 4.6. Servicios públicos:

El sector cuenta con acueducto veredal y energía eléctrica prestadas por las diferentes empresas públicas del municipio de Granada.

#### 4.7. Servicios comunales:

Dada su cercanía al casco urbano del municipio, este abastece los servicios comunales de la zona, los cuales son: Alcaldía de Granada, Hospital Mario Gaitán Yanguas, Parroquia De La Virgen Del Carmen, Parque Principal Granada, IPUC Granada Cundinamarca, entre otros.



■ PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

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

[www.avales.net](http://www.avales.net)

12

NIT. 900.116.233-7

**4.8. Vías de acceso y transporte:**

Autopista Doble Calzada Bogotá - Girardot	Carretera nacional de doble calzada de dos carriles en ambos sentidos. Se encuentra Pavimentada y en buen estado de mantenimiento, correspondiente a la ruta nacional 40.
---	---

El servicio de transporte es bueno, prestado varias empresas de transporte Intermunicipal, y buses internos del municipio de Granada que conectan el sector con las zonas urbanas de los municipios aledaños y sobre la ruta nacional 40 existe transporte terrestre en flotas que conectan el centro del país con el sur y occidente del mismo.



CORPORACIÓN COLOMBIANA  
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

■ PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

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

[www.avales.net](http://www.avales.net) 13


NIT. 900.116.233-7

### 5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Según el Certificado uso de suelos del predio El Mirador firmado por Elvía Esperanza Tequia, Secretaria de Infraestructura y Planeación del municipio de Granada (Cundinamarca), el predio identificado con la ficha predial TCBG-6-817 presenta los siguientes usos de suelo:



DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA  
 MUNICIPIO DE GRANADA  
 SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA  
 Y PLANEACIÓN



CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN	CERTIFICADO DE USO DE SUELO	FECHA DE EMISIÓN	VIGENCIA
00-00-0001-0117-000	CERTIFICADO GRANADA-2017	2017	2017

LA SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA Y PLANEACIÓN  
 DEL MUNICIPIO DE GRANADA CUNDINAMARCA

**CERTIFICA**

Que el predio identificado con Cédula Catastral 00-00-0001-0117-000 denominada EL MIRADOR, se encuentra ubicada en la Vereda SAN RAFAEL, 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) es el municipio le corresponde el siguiente uso de suelo y normatividad permitida:

**CORRIDOR VIAL**

**ARTÍCULO 41.**

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

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

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

**Del uso principal**

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

**De los usos compatibles**

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

**De los usos condicionados**

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

**De los usos prohibidos**

Minería y parcelaciones.

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

**Parágrafo 2: Normas generales**

**Área y Frente Mínimo:**

Área mínima:	Siete mil ochocientos metros cuadrados (750 M <sup>2</sup> )
Frente mínimo:	Veinticinco metros cuadrados (25 M <sup>2</sup> )
Índice de ocupación:	Cuarenta por ciento (40%)
Índice de Construcción:	Ochenta por ciento (80%)
Altura máxima:	Dos (2) pisos
Volúmenes:	Ochenta metros (80 M)

**“MEJORES OPORTUNIDADES PARA CRECER”**  
 Calle 11 N° 14-28 Granada Cundinamarca  
 Teléfono: 3223496112  
 www.guajará-cundinamarca.gov.co



PBX. 635 4102    CRA. 49A No. 94-35  
 www.lonjacobianadepropiedadraiz.com  
 www.avales.net    14  
 NIT. 900.116.233-7



**DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA  
MUNICIPIO DE GUANÁ  
SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA  
Y PLANEACIÓN**



PROYECTO:	OTRO SERVICIO DE AVALES	FECHA:	2019
INICIACIÓN:	CONTRATO GENERAL 001	HOJA:	01

**Parcela:** Tendrá área máxima de Veinte metros Cuadrados (20 M<sup>2</sup>) y la mínima de cuatro metros (4.00 M)

**Alcance:**  
Frente: Quince metros (15 M) a partir del borde del pavimento  
Lateral: Cinco metros (5 M)  
Posterior: Siete metros (7 M) por todo el ancho del predio.

**Cerramientos:**  
Los Cerramientos laterales y posteriores serán transparentes y tendrán una altura máxima de Dos metros con cincuenta centímetros (2.50 CM), en fachada anterior podrá estar cerramiento lateral transparente.

**Estacionamientos:**  
Restaurantes y paraderos Uno (1) por cada treinta metros cuadrados (30 M<sup>2</sup>) del área construida.

**Bodega, centros de producción y distribución:** Uno (1) por cada Cincuenta metros cuadrados (50 M<sup>2</sup>) de área construida.

**Para carga y descarga:** Las construcciones que por su actividad requieran áreas de carga y descarga deberán seleccionar un parque de Ocho metros por tres metros (8x3 M) por cada Ciento ochenta metros cuadrados (180 M<sup>2</sup>) de área construida.

**Parágrafo 3:** Con respecto al impacto urbanístico que genere un determinado proyecto, la Secretaría de Planeación Municipal deberá, si se hace necesario, exigir para la aprobación del mismo un porcentaje de área de crédito.  
Para la expedición de licencias de construcción se deberá presentar documentación acorde con lo establecido en el artículo 7 del Decreto 1525 de 1998.

Los expendedores de gas y estinguidores sólo podrán funcionar en las zonas rurales sobre la vía panamericana y cumplir con las condiciones establecidas en la Resolución número 80105, del 17 de marzo de 1997, expedida por el Ministerio de Minas y Energía.

Quedan totalmente prohibidos los expendedores de gas prepago en las estaciones de servicio de gasolina.

Es de anotar que esta verificación en ningún momento avala ningún tipo de licencias urbanísticas o reconocimientos de edificaciones que pueda poseer el predio en discusión, considerando que solo el acto administrativo de Resolución de licencias urbanísticas o reconocimientos de edificaciones es el que lo 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 las veinte (20) días del mes de junio del año Dos Mil Diecinueve (2019).

*[Firma]*  
**ING. LUIS SYDNEY TEJEDA**  
Secretaría de Infraestructura y Planeación

APROBADO:	FECHA:	ASINADO:	OTRO:
	2019		

**"MEJORES OPORTUNIDADES PARA CRECER"**  
Calle 11 N° 14-28 Guaná Cundinamarca  
Teléfono 302348112  
www@institutocondunamarca.gov.co



PBX. 635 4102    CRA. 49A No. 94-35  
www.lonjacobombianadepropiedadraz.com  
www.avales.net    15  
NIT. 900.116.233-7

Sin embargo, teniendo en cuenta el numeral 3 del artículo 6° de la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y el artículo 14 del Decreto 1420 de 1.998, "(...) En el evento de contar con un concepto de uso del predio emitido por la entidad territorial correspondiente, el evaluador deberá verificar la concordancia de este con la reglamentación urbanística vigente. (...)". Por lo tanto, revisado el plano de usos del suelo rural del municipio de Granada, suministrado por la secretaria de planeación del municipio con el nombre "Plano Número Ocho (8), de Usos del suelo rural" que según el acuerdo 030 de 2.000 por medio del cual se adoptó el esquema de ordenamiento territorial del municipio de Granada, Cundinamarca para los años 2.001 – 2.009, el predio presenta la siguiente norma de uso del suelo



 **CORREDOR VIAL**

**Artículo 15.- Del Suelo Rural.**

Se establece como suelo rural, todos los terrenos no aptos para uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales y de explotación de recursos naturales. Comprende el área total reconocida en la jurisdicción Municipal a excepción de las áreas urbanas, expansión urbana y otros suelos.



 PBX. 635 4102  CRA. 49A No. 94-35   
[www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com](http://www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com)  
[www.avales.net](http://www.avales.net) 16  
 NIT. 900.116.233-7

4

**Artículo 5.- Zonificación De Usos Del Suelo.**

Para efectos del presente Acuerdo, el uso del suelo rural del Municipio de Granada-Cundinamarca se zonifica en zonas de protección y conservación, en zonas de producción y zonas de tratamiento especial las que se identifican a continuación, tomando para ello Ver plano No. 9, el cual forma parte integral del presente Acuerdo.

**1. Zonas de protección y conservación.**

- Área de bosque protector y conservación de la fauna
- Áreas periféricas a nacimientos, cauces de ríos, quebradas, lagunas y humedales en general.
- Áreas de amortización.
- Reservas forestales.
- Áreas forestales protectoras.
- Áreas forestales protectoras-productoras.
- Microcuenca de Manejo Integrado.
- Áreas de recreación ecoturística.
- Áreas de protección histórico cultural
- Conservación del patrimonio histórico cultural

**2. De las zonas de producción.**

- Áreas agropecuarias.
- Suelos de uso agropecuario tradicional
- Suelo de uso agropecuario semi-mecanizado o semi-intensivo.
- Suelo de uso agropecuario mecanizado o intensivo.
- Áreas de restauración morfológica y rehabilitación
- Corredores viales de servicios rurales.
- Área de actividad industrial
- Área institucional.
- Área de recreación
- Áreas de actividades mineras
- Áreas de aprovechamiento de servicios públicos y disposición final de los residuos.
- Zonas de reserva Campesina.

**Artículo 45.- De Los Corredores Viales De Servicios Rurales.**

Son áreas aledañas a la vía panamericana, que pueden ser objeto de desarrollos diferentes al uso principal de la zona respectiva.

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



CORPORACIÓN COLOMBIANA  
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

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

[www.avales.net](http://www.avales.net)

17

NIT. 900.116.233-7

φ

1. Ancho de la franja: Doscientos metros (200.00 M) a partir del borde de la vía.
2. Calzada de desaceleración y parqueo.
3. Aislamiento ambiental: Quince metros (15.00 M) a partir del borde de la calzada de desaceleración.

El uso del corredor vial solo podrá desarrollarse en la extensión establecida en este artículo y el área restante deberá dedicarse al uso que corresponda al área respectiva y se identifica en el Ver plano No. 9, el cual forma parte integral del presente Acuerdo.

<b>Corredores Viales de servicios rurales</b>	
<b>Uso Principal</b>	Servicios de ruta: paradores, restaurantes y estacionamientos, comercio de todos los tipos.
<b>Uso Compatible</b>	Centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías y cidovías, centros agroindustriales, vivienda de los propietarios.
<b>Uso Condicionado</b>	Comercio de insumos agropecuarios, industria, agroindustria, construcción, ampliación, modificación, adecuación y operación de terminales para el transporte terrestre de pasajeros y carga; usos institucionales: centros vacacionales y estaciones de servicio. Establecimiento de vallas y avisos según lo expuesto en la Ley 140 de 1997.
<b>Uso Prohibido</b>	Minería y parcelaciones.



PBX. 635 4102    CRA. 49A No. 94-36

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

[www.avales.net](http://www.avales.net)    18

NIT. 800.116.233-7

## 6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

### 6.1. Ubicación:



Nomenclatura del Predio	<b>El Mirador</b>	Nombre De Vereda	<b>San Raimundo</b>
Municipio	<b>Granada</b>	Departamento	<b>Cundinamarca</b>

El predio se encuentra aproximadamente a 4 Kilómetros del casco urbano del municipio de Granada, en cercanía al restaurante la Vaca que Ríe.

### 6.2. Área del terreno:

Área Total del terreno:	3430,00 m <sup>2</sup>
Área Requerida:	395,95 m <sup>2</sup>
Área Remanente:	0,00 m <sup>2</sup>
Área Sobrante:	3034,50 m <sup>2</sup>
Área Total Requerida	395,95 m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-817.

### 6.3. Linderos:

Norte:	6,26 m	Victor Gustavo Ruiz Hernandez (Mj 1 - 2)
Sur:	1,56 m	Jose Antonio Niño Saavedra (Mj 3 - 4)
Oriente:	98,00 m	Vía Bogotá - Girardot (Mj 2 - 3)
Occidente:	99,50 m	Victor Gustavo Ruiz Hernandez (Mj 4 - 1)



**CORPORACIÓN COLOMBIANA  
 AUTORREGULADORA DE AVALUADORES**

PBX. 635 4102    CRA. 49A No. 94-35

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

[www.avales.net](http://www.avales.net)    19

NIT. 900.116.233-7

CP



Fuente: Ficha Predial TCBG-6-817.

#### 6.4. Vías de acceso al predio:

Autopista Doble Calzada Bogotá - Girardot	Carretera nacional de doble calzada de dos carriles en ambos sentidos. Se encuentra Pavimentada y en buen estado de mantenimiento, correspondiente a la ruta nacional 40.
---	---

#### 6.5 Servicios Públicos:

- El predio cuenta con servicios públicos de energía eléctrica y acueducto veredal, prestado por las diferentes empresas de servicios presentes en el municipio.

#### 6.6 Unidades Fisiográficas:

UNIDAD FISIOGRAFICA	TOPOGRAFIA	USO ACTUAL	NORMA	TIPO DE AREA	AREA M <sup>2</sup>
1	0-7%	Comercial	Corredor Vial	Requerida	395,95
				Remanente	0,00
<b>AREA TOTAL</b>					<b>395,95</b>

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-817.

#### 6.7 Áreas Construidas:

- No Aplica.

#### 6.8 Características Constructivas:

- No Aplica

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-817.

#### 6.9. Construcciones anexas:

Ítem	Descripción	Cantidad	Unidad
M1	Zona dura en afirmado de 0,20 m de espesor	395,95	m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-817

#### 6.10. Cultivos, especies:

- No presenta

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-817.



CORPORACIÓN COLOMBIANA  
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

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

[www.avales.net](http://www.avales.net) 20

NIT. 900.116.233-7

## 7. MÉTODOS VALUATORIOS

Para determinar el valor del metro cuadrado de terreno se aplicó el Artículo 10º.- Método de comparación o de mercado, tal como lo estipula la Resolución 620 de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, norma que rige este tipo de avalúos. Los datos de las ofertas obtenidos se sometieron a un proceso estadístico cuyo resultado se observa en el cuadro de Procesamientos Estadísticos que forma parte del presente avalúo.

**Artículo 1º.- Método de comparación o 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.

**Artículo 10º.- Método de Comparación o de mercado.** Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes. En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.



CORPORACIÓN COLOMBIANA  
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

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

[www.avales.net](http://www.avales.net) 21




NIT. 900.116.233-7

4

## 8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

### 8.1. Relación de investigación obtenida:

Oferta	Características						Oferta				Terminos				
	Latitud	Longitud	Vendedor	Propiedad	Categoría de Bienes	Forma de Bienes	Valor	Porcentaje	Valor Referencial	Área (M <sup>2</sup> )	Área (M <sup>2</sup> )	Valor M <sup>2</sup>	Valor M <sup>2</sup>		
413048.5074	74°11'36.6970		La Vencedora	Granada	Real	Quedaron Varios de Servicios Públicos	321.2870179	De No Saneados	\$ 140.000.000,00	43%	\$ 128.000.000,00	0,01	260	\$ 1.799.000.000,00	\$ 170.000,00
413074.6274	74°11'50.6070		Del 1479-100	Granada	Real	Quedaron Varios de Servicios Públicos	519.9791469	De No Saneados	\$ 180.000.000,00	33%	\$ 152.000.000,00	0,2163	102	\$ 1.764.704.000,00	\$ 174.470,59
413036.6174	74°11'54.2170		San Fernando	Granada	Real	Quedaron Varios de Servicios Públicos	614.4656181	De No Saneados	\$ 270.000.000,00	5%	\$ 351.532.000,00	0,18	1488	\$ 1.754.733.777,78	\$ 173.272,78

Oferta	Características			Área				Detalles de la Oferta			
	Unidad de Medida	Medida	Valor m <sup>2</sup>	Unidad de Medida	Medida	Valor m <sup>2</sup>	Construcción	Área	Descripción del Bienes	Fotografía	Referencia
m <sup>2</sup>	300	\$ 850.000	-	0	\$ -	\$ 90.000.000,00	-	-	Casita de 2 pisos de 100 m <sup>2</sup> , 2 apartamentos de 30 m <sup>2</sup> cada uno, baño.		Información Tomada En Campo
m <sup>2</sup>	300	\$ 490.000	-	0	\$ -	\$ 144.000.000,00	-	-	es terreno de un terreno 2 hectáreas en lote 2 para lote de un plan. La zona es de 100000, 100 construidos.		Información Tomada En Campo
m <sup>2</sup>	80	\$ 600.000	-	0	\$ -	\$ 36.000.000,00	-	-	Terreno de 2000m <sup>2</sup> con zona construida de un patio de 600m <sup>2</sup> , terraza con 3 habitaciones, 2 baños, sala, comedor, cocina y patio. El terreno presenta cables de fibra, fibra, agua y electricidad.		Información Tomada En Campo






■ PBX. 635 4102 ■ CRA 49A No. 94-35 ■  
[www.lonjacobianadepropiedadraiz.com](http://www.lonjacobianadepropiedadraiz.com)  
[www.avales.net](http://www.avales.net) 22  
 NIT. 900.116.233-7

10

**8.2. Depuración Mercado:**

Oferta	Coordenadas				Categoría del Predio	Módulo, Uso y Destino	Detalle			Porcentaje	Valor Referencial	Sumas			
	Latitud	Longitud	Vértice	Planicie			Medición	Nombre	Valor			Área (m <sup>2</sup> )	Área (m <sup>2</sup> )	Valor (M)	Valor (M <sup>2</sup> )
#3048.87M	7°52'35.03"D		La Verdadera	General	Rural	Comedores Valle de Servicios Rurales	223-2375179	Orino Suroccidental	\$ 140.000.000,00	10%	\$ 120.000.000,00	0,02	200	\$ 1.755.000.000,00	\$ 379.950,95
#3079.87M	7°12'23.84"D		San Ramonito	General	Rural	Comedores Valle de Servicios Rurales	223-23751408	General Buzacaba	\$ 242.000.000,00	10%	\$ 162.000.000,00	0,012	100	\$ 1.794.016.880,96	\$ 376.476,44
#3026.91M	7°52'34.11"D		San Ramonito	General	Rural	Comedores Valle de Servicios Rurales	214-4456181	Orino Occidental	\$ 270.000.000,00	10%	\$ 232.000.000,00	0,16	1000	\$ 1.732.777.777,78	\$ 375.277,78

Oferta	Características			Área			Valor Total		Detalle de la Oferta			
	Medida	Medida	Valor (M)	Medida	Medida	Valor (M)	Composición	Área	Descripción del Elemento	Fotografía	Fuente Informes	
#2	105	3	\$ 80.000	-	0	3	\$ 30.000.000,00	3	-	Circuito de 2 mts de 100 m <sup>2</sup> , 2 apartamentos de 2 plantas y m <sup>2</sup> sala.		Información Tomada En Campo
#2	300	3	\$ 140.000	-	0	3	\$ 140.000.000,00	3	-	Se le cede de un terreno 2 aprox 2000 m <sup>2</sup> con 2 casas con 2 mts de m <sup>2</sup> en un patio, se que sean 2000 m <sup>2</sup> , se construya		Información Tomada En Campo
#3	90	4	\$ 400.000	-	0	3	\$ 30.000.000,00	3	-	Una casa de 100 m <sup>2</sup> con una construida en el patio con área de 100 m <sup>2</sup> , mismo con 2 habitaciones, de baño, sala, cocina, cocina y sala. El terreno, terreno cubierto de m <sup>2</sup> , 100 m <sup>2</sup> y algarrobo		Información Tomada En Campo

**9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)**

**9.1 Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)**

- No aplica.



CORPORACIÓN COLOMBIANA  
 AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102    CRA. 49A No. 94-35

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

[www.avales.net](http://www.avales.net)

NIT. 900.116.233-7

6

## 10. CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRENO

### 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación).

MUESTRAS	Valor Terreno
1	\$ 1.795.000.000
2	\$ 1.764.705.882
3	\$ 1.752.777.778
PROMEDIO	\$ 1.770.827.887
DESVIACIÓN ESTANDAR	21.766.677
COEFICIENTE DE VARIACION	1,23%
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	1,165532036
LIMITE SUPERIOR	\$ 1.792.594.563
LIMITE INFERIOR	\$ 1.749.061.210
VALOR ADOPTADO Ha	\$ 1.792.594.563
VALOR ADOPTADO m2	\$ 179.259

### 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.

**Oferta 1:** Casalote de 2 pisos de 106 m2, 2 apartamentos de 2 alcobas, baño.

**Oferta 2:** En la curva de San Raimundo 3 aptos 102m2 un apto 2 pisos otro de un piso. La casa renta \$1000000, 300 construida.

**Oferta 3:** Casa lote de 1800m2 con casa construida de un piso con área de 60m2, cuenta con 3 habitaciones, dos baños, sala, comedor, cocina y patio. El terreno presenta cultivos de maíz, frijol, papa y alverja

### 10.3. Ejercicios residuales.

- No aplica.

### 10.4. Servidumbres.

- No aplica.

### 10.5. Zonas de Protección (rondas de río, rondas de nacaderos).

- No aplica.

### 10.6. Otros Ejercicios y aplicaciones.

- No Aplica



CORPORACIÓN COLOMBIANA  
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102    CRA 49A No. 94-35

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

[www.avales.net](http://www.avales.net)

24

NIT. 900.116.233-7

## 11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS.

### 11.1. Costos de reposición:

- M1

M1: Zona Dura en Afirmado					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Premilinares					
Descapote a máquina	m3	\$ 10.110	39,60	\$ 400.356,00	139
Excavación manual profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 26.137	79,19	\$ 2.069.789,03	139
Replanteo	m2	\$ 2.842	395,95	\$ 1.125.289,90	139
Relleno Material en Sitio	m3	\$ 27.533	79,19	\$ 2.190.338,27	139
Mixto	m3	\$119.000	79,19	\$ 9.423.610,00	54
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA</b>				<b>\$ 15.199.383,20</b>	
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2</b>				<b>\$ 38.387,13</b>	
Dato tomado de la revista Construdata Nº 200					

### 11.2. Depreciación (fitto y corvini):

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1: Zona Dura en Afirmado	6	50	12%	2	9,08%	\$ 38.387,13	\$ 3.485,36	\$ 34.901,77	\$ 34.900,00

## 12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.

### 12.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especies

- No aplica.

### 12.2 Valores de cultivos y/o especies

- No aplica.



CORPORACIÓN COLOMBIANA  
 AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102    CRA. 49A No. 94-35

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

[www.avales.net](http://www.avales.net)

25

NIT. 900.116.233-7

### 13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio presenta frente sobre la vía doble calzada Bogotá – Girardot.
- Para la determinación del valor por hectárea de terreno asignado al inmueble, se consideró la condición de uso actual, usos normativos y sus características físicas observadas en el momento de la visita.
- Se adopta el valor del límite superior de la investigación de mercado debido a que el predio objeto de avalúo presenta un frente más extenso que el de las ofertas analizadas.
- Los datos obtenidos para la elaboración de la investigación económica fueron obtenidos y verificados el día 30 de noviembre de 2021.
- La información jurídica, de áreas y elementos permanentes fueron tomados de la ficha predial TCBG-6-817.
- El predio se encuentra distanciado del casco Urbano del municipio de Granada a aproximadamente 4 Km.



CORPORACIÓN COLOMBIANA  
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35

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

[www.avales.net](http://www.avales.net)

26

NIT. 900.116.233-7

4

**14. RESULTADO DEL AVALÚO.**

**DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.  
**MUNICIPIO:** Granada.  
**VEREDA:** San Raimundo.  
**DIRECCIÓN:** El Mirador.  
**PROPIETARIO:** Víctor Gustavo Ruiz Hernández Y Otro

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>TERRENO</b>					
Unidad Fisiográfica 1	Área Requerida	m <sup>2</sup>	395,95	\$ 179.259,00	\$ 70.977.601,05
<b>Total Terreno</b>					<b>\$ 70.977.601,00</b>
<b>CONSTRUCCIONES</b>					
No posee construcciones					\$ -
<b>Total Construcciones</b>					<b>\$ -</b>
<b>ANEXOS</b>					
M1: Zona Dura en Afirmado		m <sup>2</sup>	395,95	\$ 34.900,00	\$ 13.818.655,00
<b>Total Anexos</b>					<b>\$ 13.818.655,00</b>
<b>CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES</b>					
No posee elementos permanentes					\$ -
<b>Total Cultivos y/o Elementos Permanentes</b>					<b>\$ -</b>
<b>TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA</b>					<b>\$ 84.796.256,00</b>

**Son: Ochenta Y Cuatro Millones Setecientos Noventa Y Seis Mil Doscientos Cincuenta Y Seis M.L.**

*Luis F. Sanabria Vanegas*  
**Luis F. Sanabria Vanegas**

Avaluator

R.A.A. N° AVAL-1032435523

Miembro Lonja Colombiana N° 038

*Aprobado*  
*[Signature]*



**CORPORACIÓN COLOMBIANA**  
 AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

■ PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

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

[www.avales.net](http://www.avales.net)

27

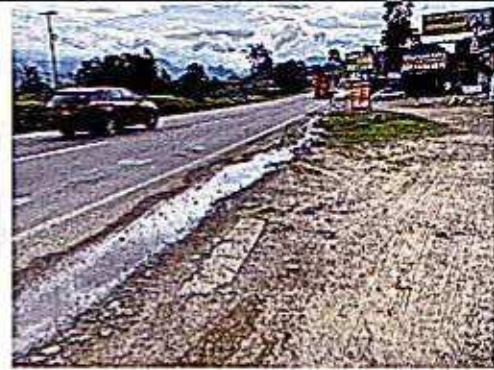
NT. 900.116.233-7



15. FOTOGRAFÍAS



Vista del Sector



Vista del Sector



M1 Zona Dura



CORPORACIÓN COLOMBIANA  
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102    CRA. 49A No. 94-35

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

[www.avales.net](http://www.avales.net)    28

NIT. 900.116.233-7

*p*

## 16. Información Anexa.

### 16.1 Cálculo de Indemnización por Daño Emergente y Lucro Cesante.

- El valor de Notariado y Registro, será reconocido 100% por el solicitante, por lo cual no se estima un valor para este concepto.

### 16.2 Cuadro Resumen Daño Emergente y Lucro Cesante.

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0,00	NINGUNA
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0,00	NINGUNA
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 0,00	NINGUNA
5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0,00	NINGUNA
6. Impuesto Predial	\$ 0,00	NINGUNA
8. Adecuación de áreas remanentes	\$ 0,00	NINGUNA
9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0,00	NINGUNA
LUCRO CESANTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0,00	NINGUNA
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	NINGUNA



CORPORACIÓN COLOMBIANA  
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102    CRA 49A No. 94-35

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

[www.avales.net](http://www.avales.net)

29

NIT. 900.116.233-7


**ACTA DE COMITÉ TÉCNICO  
AVALUO COMERCIAL RURAL  
TCBG-6-817**

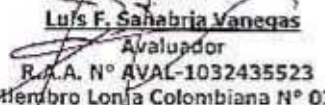
En la ciudad de Bogotá, D.C. A los un (1) días del mes de diciembre de 2.021, se reunieron en las oficinas de la **Unión Temporal Lonja Colombia de la Propiedad Raíz Tercer Carril Bogotá Girardot**, los miembros del Comité Técnico para aprobar el avalúo comercial solicitado por el **Consorcio Ruta 40**, del predio denominado **EL MIRADOR** en el Municipio de Granada (Cundinamarca), elaborado y presentado por el evaluador Luis Fernando Sanabria Vanegas.

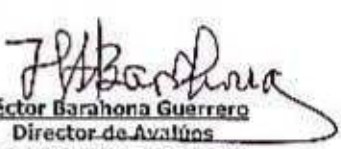
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>TERRENO</b>					
Unidad Fisiográfica 1	Área Requerida	m <sup>2</sup>	395,95	\$ 179.259,00	\$ 70.977.601,05
<b>Total Terreno</b>					<b>\$ 70.977.601,00</b>
<b>CONSTRUCCIONES</b>					
No posee construcciones					\$ -
<b>Total Construcciones</b>					<b>\$ -</b>
<b>ANEXOS</b>					
M1: Zona Dura en Afirmado		m <sup>2</sup>	395,95	\$ 34.900,00	\$ 13.818.655,00
<b>Total Anexos</b>					<b>\$ 13.818.655,00</b>
<b>CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES</b>					
No posee elementos permanentes					\$ -
<b>Total Cultivos y/o Elementos Permanentes</b>					<b>\$ -</b>
<b>TOTAL AVALUO DE LA FRANJA AFECTADA</b>					<b>\$ 84.796.256,00</b>

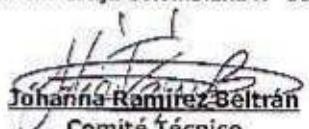
El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: **Ochenta Y Cuatro Millones Setecientos Noventa Y Seis Mil Doscientos Cincuenta Y Seis Pesos M.L.**

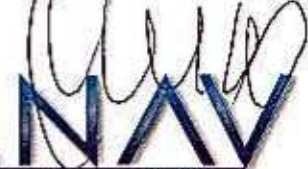
Se firma en Bogotá D.C. A los un (1) días del mes de diciembre de 2.021.


  
**Gabriel Sarmiento Arango**  
Representante Legal  
R.A.A N° AVAL-19163731  
Miembro Lonja Colombiana N° 001

  
**Luis F. Sanabria Vanegas**  
Avaluador  
R.A.A. N° AVAL-1032435523  
Miembro Lonja Colombiana N° 038

  
**Héctor Barahona Guerrero**  
Director de Avalúos  
R.A.A N° AVAL-19114869  
Miembro Lonja Colombiana N° 002

  
**Johanna Ramirez Beltrán**  
Comité Técnico  
R.A.A: N° AVAL-1010188840

  
**Aprobado**  


  
**CORPORACIÓN COLOMBIANA  
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES**

PBX. 635 4102    CRA 49A No. 94-35

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

[www.avales.net](http://www.avales.net)    30

NIT. 900.116.233-7





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

LA SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y PLANEACIÓN  
DEL MUNICIPIO DE GRANADA CUNDINAMARCA

CERTIFICA

Que el predio identificado con Cédula Catastral **00-00-0001-0137-000** denominado **EL MIRADOR**, se encuentra localizado en la Vereda **SAN RAIMUNDO**, 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.

**CORREDOR VIAL**

**ARTÍCULO 45.**

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

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

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

**Del uso principal**

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

**De los usos compatibles**

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

**De los usos condicionados**

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

**De los usos prohibidos**

Minería y parcelaciones.

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

**Parágrafo 2:** Normas generales

**Área y Frente Mínimo.**

<b>Área mínima:</b>	Setecientos cincuenta metros cuadrados (750 M2)
<b>Frente mínimo:</b>	Veinticinco metros cuadrados (25 M2)
<b>Índice de ocupación:</b>	Cuarenta por ciento (40%)
<b>Índice de Construcción:</b>	Ochenta por ciento (80%)
<b>Altura máxima:</b>	Dos (2) pisos
<b>Voladizo:</b>	Ochenta metros (80 M)



DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA  
MUNICIPIO DE GRANADA  
SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA  
Y PLANEACIÓN



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

**Patios:** Tendrá área mínima de Veinte metros Cuadrados (20 M2) y lado mínimo de cuatro metros (4.00 M)

**Aislamientos:**  
Frente: Quince metros (15 M.) a partir del borde del pavimento  
Lateral: Cinco metros (5 M).  
Posterior: Siete metros (7 M) por todo el ancho del predio.

**Cerramientos:**  
Los Cerramientos laterales y posteriores serán transparentes y tendrán una altura máxima de **Dos metros con cincuenta centímetros (2.50 CM)**, en fachada anterior podrá existir cerramiento lateral transparente.

**Estacionamientos:**  
Restaurantes y paraderos Uno (1) por cada **treinta metros cuadrados (30 M2)** del área construida.

**Bodegas, centros de producción y distribución:** Uno (1) por cada Cincuenta metros cuadrados (50 M2) de área construida.

**Para cargue y descargue:** Las construcciones que por su actividad quieran áreas de cargue y descargue deberán solucionar un parqueo de Ocho metros por tres metros (8x3 M) por cada Ciento ochenta metros cuadrados (180 M2) de área construida.

**Parágrafo 3:** Con relación al impacto urbanístico que genere un determinado proyecto, la Secretaria de Planeación Municipal deberá, si se hace necesario, exigir para la aprobación del mismo un porcentaje de área de cesión.  
Para la expedición de licencias de construcción se deberá presentar documentación acorde con lo establecido en el artículo 7 del Decreto 1525 de 1998.

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

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

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 veinte (20) días del mes de Junio del año Dos Mil Diecinueve (2019).

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

SERVADOR PÚBLICO	ELABORADO	REVISADO	APROBADO
Nombre	Jeremy Johanna Hernandez	Ing. Elvia Esperanza Tequia	Ing. Elvia Esperanza Tequia
Cargo	Auxiliar Administrativo	Secretaria de Infraestructura y planeación	Secretaria de Infraestructura y planeación
Fecha	20-Junio - 2019	20-Junio - 2019	20-Junio - 2019
Firma			



# CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

CERTIFICA

5325-236935-52835-2729943

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que el siguiente predio se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC:

**DEPARTAMENTO:**25-CUNDINAMARCA

**MUNICIPIO:**312-GRANADA

**NÚMERO PREDIAL:**00-00-00-00-0001-0137-0-00-00-0000

**NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:**00-00-0001-0137-000

**DIRECCIÓN:**EL MIRADOR

**MATRÍCULA:**050S-40320600

**ÁREA TERRENO:**0 Ha 3430m2

**ÁREA CONSTRUIDA:**0.0 m2

**AVALÚO:**\$ 59,837,000

## LISTA DE PROPIETARIOS

Tipo de documento	Número de documento	Nombre
CÉDULA DE CIUDADANÍA	17051223	JOSE JAIRO VILLALBA DIAZ
CÉDULA DE CIUDADANÍA	209377	VICTOR GUSTAVO RUIZ HERNANDEZ

El presente certificado se expide para **CONSORCIO RUTA 40** a los 19 días de noviembre de 2019.



CÉSAR AUGUSTO BÓNGA SÁNCHEZ  
Jefe (C) Oficina de Citación y Medición de Información

### NOTA:

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

Adicionalmente de conformidad con el artículo 42 de la resolución No 070 de 2011 emanada del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 'La inscripción en el catastro no constituye título de dominio ni sanea los vicios que tenga una titulación o una posesión'.

La base catastral del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, los municipios del departamento de Antioquia y el Área Metropolitana de Centro Occidente.

La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web:

<https://tramites.igac.gov.co/geltramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam>

haciendo referencia al número de certificado catastral o dirija sus inquietudes al correo electrónico: [cig@igac.gov.co](mailto:cig@igac.gov.co).

