



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000001891**

Bogotá D.C., 03 MAR 2023

Señores:

**TITULARES DEL DERECHO DE DOMINIO:**

**ROSAURA GARZON VDA DE RAMIREZ (20.944.977)**

**MATEO GARZON RAMIREZ (393.265)**

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS del señor JOSE ANGEL GARZON RAMIREZ identificado en vida (C.C 3.175.514)**

Predio denominado LOTE 8

Vereda SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Vereda San Jose Bajo (Según Escritura Pública)

Municipio de SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Municipio de GRANADA (Según Escritura Pública)

Departamento de Cundinamarca

**REFERENCIA:**

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

**ASUNTO:**

Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No. 202250000078471 del 19 de Enero de 2023. Predio TCBG-7-071.

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 19 de Enero de 2023 expidió la Oferta Formal de Compra No. 202250000078471 por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un Predio denominado LOTE 8, Vereda SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Vereda San Jose Bajo (Según Escritura Pública), Municipio de SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de GRANADA (Según Escritura

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

3966013  
[www.via40express.com](http://www.via40express.com)





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000001891**

Publica) Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-312-00-00-00-00-0009-0099-0-00-00-0000, 25-312-00-00-00-00-0005-0093-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **051-101624** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha ubicados en las siguiente es abscisas, 1) Abscisa Inicial: K001+874,90 – Abscisas Final: K001+923,75 I; cuyos titulares del derecho real de dominio son los señores **LUIS ALBERTO GARZON RAMIREZ** identificado con cédula de ciudadanía No. 3.176.118, **JESUS ALBERTO GARZON RAMIREZ** identificado con cédula de ciudadanía No. 2.842.089, **ROSAURA GARZON VDA DE RAMIREZ** identificada con cédula de ciudadanía No. 20.944.977, **GRACIELA GARZON RAMIREZ** identificada con cédula de ciudadanía No. 39.316.384, **MANUEL GARZON RAMIREZ** identificado con cédula de ciudadanía No. 3.176.542, **MATEO GARZON RAMIREZ** identificado con cédula de ciudadanía No. 393.265, **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS del señor JOSE ANGEL GARZON RAMIREZ** identificado en vida con cédula de ciudadanía No. 3.175.514.

Que el día 19 de enero de 2023, se notificó personalmente de la Oferta arriba indicada, a los señores **LUIS ALBERTO GARZON RAMIREZ** identificado con cédula de ciudadanía No. 3.176.118, **JESUS ALBERTO GARZON RAMIREZ** identificado con cédula de ciudadanía No. 2.842.089, **GRACIELA GARZON RAMIREZ** identificada con cédula de ciudadanía No. 39.316.384, **MANUEL GARZON RAMIREZ** identificado con cédula de ciudadanía No. 3.176.542.

Que el día 13 de enero de 2023, se envió la citación a la propietaria **ROSAURA GARZON VDA DE RAMIREZ** identificada con cédula de ciudadanía No. 20.944.977 con radicado No. 202250000078491, 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 RA407387687CO, **ENTREGADO el día 17 de enero de 2023**, de la misma manera se envió citación al propietario **MATEO GARZON RAMIREZ** identificado con cédula de ciudadanía No. 393.265, 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 RA407387656CO, **ENTREGADO el día 20 de enero de 2023**, de igual forma se remitió citación a los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS del señor JOSE ANGEL GARZON RAMIREZ** identificado en vida con **Cedula de Ciudadanía No 3.175.514**, 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 RA407387642CO, **ENTREGADO el día 20 de enero de 2023**

Así mismo, se publicó la citación en la cartelera y pagina web del consorcio Ruta 40, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI, con fecha de fijación el día 31 de Enero de 2023 y desfijado el día 06 de Febrero de 2023, sin que a la fecha se haya podido realizar la notificación personal de los señores **ROSAURA GARZON VDA DE RAMIREZ** identificada con cédula de ciudadanía No. 20.944.977, **MATEO GARZON RAMIREZ**

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

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





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000001891**

identificado con cédula de ciudadanía No. 393.265 y **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS del señor JOSE ANGEL GARZON RAMIREZ identificado en vida con Cedula de Ciudadanía No 3.175.514**

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 LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

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

3905013

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





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202250000078471**

Bogotá D.C.,

19 ENE 2023

Señores:

**LUIS ALBERTO GARZÓN RAMÍREZ (C.C.3.176.118)**

**JESÚS ALBERTO GARZÓN RAMÍREZ (C.C.2.842.089)**

**ROSAURA GARZÓN VDA DE RAMÍREZ (C.C. 20.944.977)**

**GRACIELA GARZÓN RAMÍREZ (C.C.39.616.384)**

**MANUEL GARZÓN RAMÍREZ (C.C. 3.176.542)**

**MATEO GARZÓN RAMÍREZ (C.C. 393.265)**

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS del señor JOSÉ ÁNGEL GARZÓN RAMÍREZ identificado en vida (C.C. 3.175.514)**

Predio denominado LOTE 8

Vereda Soacha (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)

Vereda San José Bajo (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 presenta la **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno y sus construcciones anexas ubicados en las siguientes Abscisas inicial: **K001+874,90 I**; Abscisas Final: **K001+923,75 I**; localizado en la margen Izquierda del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT**, unidad Funcional 7, a segregarse del Predio denominado Lote 8, ubicada en la Vereda Soacha (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), ubicado en la vereda San José Bajo (Según Escritura Pública), Municipio de Soacha (Según Folio de Matrícula

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. 20225000078471**

Inmobiliaria), Municipio de Granada (Según Escritura Pública), departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-312-00-00-00-0005-0093-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **051-101624** de la Oficina Registro de Instrumentos Públicos de Soacha y Ficha Predial No. **TCBG-7-071**.

Respetados señores:

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

De acuerdo con el mencionado Contrato de Concesión y con fundamento en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI** ha delegado a **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, la totalidad del proceso de adquisición predial de los inmuebles necesarios para la ejecución del mencionado Proyecto Vial.

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere por motivos de utilidad pública y de conformidad al artículo 58 de la Ley 388 de 1997, un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. TCBG-7-071, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio Lote 8, ubicada en la Vereda Soacha (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), ubicado en la vereda San José Bajo (Según Escritura Pública), Municipio de Soacha (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Municipio de Granada (Según Escritura Pública), departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-312-00-00-00-00-0005-0093-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **051-101624** de

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

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202250000078471**

la Oficina Registro de Instrumentos Públicos de Soacha. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO COMA NUEVE METROS CUADRADOS (498,09M<sup>2</sup>)**, junto con sus construcciones anexas.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C**, de fecha **22 de septiembre de 2022**, por la suma de: **CINCUENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$59.354.948,00)** Correspondiente al avalúo del área de terreno, y construcciones anexas presentes en la franja de terreno objeto, así:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	Ha	0,049809	\$ 659.000.000	\$ 32.824.131
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 32.824.131</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	m <sup>2</sup>	5,59	\$ 47.700	\$ 266.643
M2	m <sup>2</sup>	5,41	\$ 360.400	\$ 1.949.764
M3	m <sup>2</sup>	8,12	\$ 37.100	\$ 301.252
M4	m <sup>2</sup>	471,51	\$ 30.200	\$ 14.239.602
M5	m <sup>2</sup>	11,18	\$ 874.200	\$ 9.773.556
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 26.530.817</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 59.354.948</b>

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000078471**

Adicionalmente, se reconoce la suma de **CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$454.784,00)**, que corresponde al valor de daño emergente (1.2.Desmante, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles), en aplicación del resarcimiento económico de que trata la Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, que será objeto de reconocimiento adicional. Así:

1, DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1.1 Notariado y Registro	\$ 0	
1.2 Desmante, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 454.784	traslado furgon
1.3 Desconexión de servicios públicos		
1.4 Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
1.5 Impuesto Predial	\$ 0	
1.6 Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
1.7 Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
<b>DAÑO EMERGENTE</b>	<b>\$ 454.784</b>	
2, LUCRO CESANTE		
2.1 Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2.2 Perdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	
<b>LUCRO CESANTE</b>	<b>\$ 0</b>	
3, INDEMNIZACIÓN		
<b>TOTAL INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$ 454.784</b>	
<b>SON: CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CUATEO PESOS MONEDA CORRIENTE</b>		
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 22 de Septiembre del año 2022, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante vía correo electrónico el día 08 de Agosto.		

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. 202250000078471**

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

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, a partir de la notificación de la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual 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 correos electrónicos [correspondencia@consorcioruta40.com](mailto:correspondencia@consorcioruta40.com) y [predial@consorcioruta40.com](mailto:predial@consorcioruta40.com).

Por otra parte, el Artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el Artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, que fue modificado por el Artículo 10º de la Ley 1882 de 2018, indica que será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que 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.



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. 20225000078471**

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.

Que sobre el inmueble objeto de adquisición parcial existe la siguiente medida cautelar, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No.051-101624 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha:

Cabe precisar que el predio de su propiedad previamente individualizado, objeto de la presente Oferta Formal de compra con codificación interna **TCBG-7-071**, y codificación **CABG-PSL-1-R-001**, del proyecto Concesión Autopista Bogotá – Girardot, identificado con la matrícula inmobiliaria No. **051-101624** de la Oficina de

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

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000078471**

Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, corresponde parcialmente a un pasivo predial.

No obstante, lo anterior, de conformidad con la ficha predial **TCBG-7-071** de fecha 08 de julio de 2022, los insumos prediales objeto de gestión por parte del proyecto Ampliación a tercer carril Bogotá – Girardot se elaboran sobre el área requerida excluyendo el área determinada como pasivo predial.

Esta oferta formal de compra respecto al área contenida en la mencionada ficha predial **CABG-PSL-1-R-001**, 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 201.34 M2 para la construcción de la Doble Calzada proyecto Concesión Autopista Bogotá – Girardot.

En el entendido de que la ANI "(...) adelantará la gestión para concluir los procesos pendientes de la ejecución del Contrato GG-040 de 2004 y asumirá los costos para la gestión predial y para concluir la adquisición de los predios" del pasivo predial<sup>1</sup>, según lo advirtió en el proceso de selección VJ-VE-APP-IPVSA-004-2016, el Concesionario ha solicitado a la ANI, priorizar y culminar la negociación para la franja de terreno objeto de la precitada oferta formal de compra.

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

Contra el presente comunicado no procede recurso alguno, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61 de la Ley 388 de 1997 en concordancia con el inciso

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

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. 20225000078471**

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-7-071, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C**, de fecha **22 de septiembre de 2022**, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,

**DIEGO ARROYO BAPTISTE**  
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 |



Luis Alberto Garzón

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



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

GCSP-F-185

GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

CÓDIGO VERSIÓN

FICHA PREDIAL

FECHA

PROYECTO DE CONCESIÓN

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

UNIDAD FUNCIONAL

7

CONTRATO No.:

APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016

PREDIO No.

TCBG-7-071

SECTOR O TRAMO

GRANADA - EL MUÑA

ABSC. INICIAL  
ABSC. FINAL

K001+874,90  
K001+923,75

MARGEN  
LONGITUD EFECTIVA

Izquierda  
48,85

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

LUIS ALBERTO GARZON RAMIREZ Y OTROS

CEDULA

DIRECCION / EMAIL

DIRECCION DEL PREDIO

3.176.118

3144545089

LO 8

MATRICULA INMOBILIARIA

051-101624

CEDULA CATASTRAL

25312000000000000500950000000000

VEREDA/BARRIO:

SAN JOSE BAJO

MUNICIPIO:

GRANADA

DPTO:

CUNDINAMARCA

CLASIFICACION DEL SUELO

RURAL

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

COMERCIAL

PRECIO requerido para:

TOPOGRAFIA

0 - 7 % Plena

CANT

DENS

UN

ITEM

N/A

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

N/A

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

TOTAL AREA CONSTRUIDA

0

CANTIDAD

0

UNIDAD

m2

ITEM

1

2

3

4

5

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1: Enramada con paralelos en ángulo metálico, cubierta en teja de Zinc con estructura metálica y piso en tierra afirmada.

M2: Zona dura en concreto de aprox. 0,40 de alta, con un tanque en la parte superior de 1,35 m. x 1,30 m. x 0,70-m, (ancho x largo x alto) con paredes de aprox. 0,20 m. de ancho y enchapado en tableta cerámica en la parte interna

M3 Enramada con paralelos en madera, cubierta en teja de zinc con estructura en madera, rodeada con polisombra negra.

M4: Adecuación de terreno, afirmado para acceso de tráfico pesado

M5: caja de paso de aguas lluvias, con paredes en ladrillo y tapa en concreto, medidas de 4,00 m. x 2,80 m. por 3,00 m. de fondo aprox. La existencia es informada por los propietarios con evidencia de esquinas y tubo de desfogue en el lugar.

M6: Inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público

Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?

Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?

Aplica informe de análisis de Área Remanente?

De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?

SI/NO

No

No

No

No

N/A

AREA TOTAL TERRENO

9525,63 m<sup>2</sup>

AREA REQUERIDA

498,09 m<sup>2</sup>

AREA REMANENTE

0,00 m<sup>2</sup>

AREA SOBRENTE

9027,54 m<sup>2</sup>

AREA TOTAL REQUERIDA

498,09 m<sup>2</sup>

FECHA DE ELABORACION:

08/07/2022

Elaboró:

CRISTIAN CAMILO ARIZA  
M.P. 25222-400760 CND

Revisó y Aprobó:

Ing. NELSON RICARDO CARVALAR TORRES  
M.P. 25222-327763 CND

OBSERVACIONES:

1) El nombre de la vereda es tomado del certificado de uso del suelo expedido por la oficina de planeación del municipio de Granada - Cundinamarca

2) El área total del predio es tomado de la Escritura Publica No. 3014 del 08 de agosto de 2012 de la Notaría primera de Soacha.

3) Dentro del área requerida se desarrolla la actividad comercial de un montallantas que funciona en un furgón el cual es objeto de traslado.

4) Del predio en estudio, existe un área de 201,34 m2 que se encuentra en proceso de adquisición iniciado por el proyecto Concesión Autopista Bogotá Girardot CABG del trayecto 5 con el identificador interno CABG-PSL-1-R-001; como se refleja en el FMI 157-101624 Anotación No. 03 Oferta de Compra en Bien Rural; para efectos del presente insumo, esta área será catalogada como PASIVO PREDIAL. Dicha área se excluye del área requerida en la presente ficha predial.

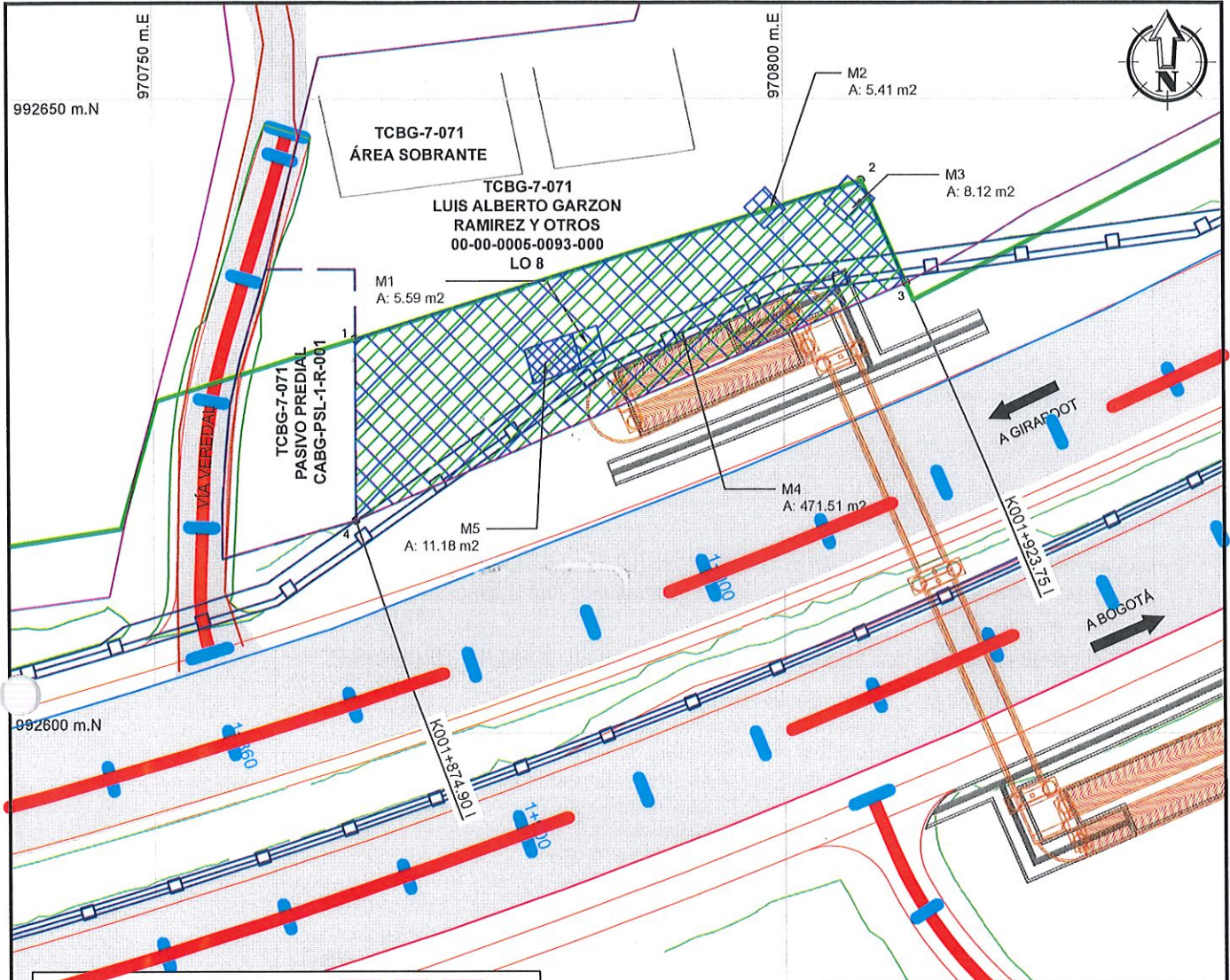
5) El área denominada como PASIVO PREDIAL es determinada a partir de las coordenadas especificadas en el plano predial del expediente CABG-PSL-1-R-001, donde se ubica actualmente el puente peatonal.

6) El área requerida tiene una cobertura distribuida: 15,40 m2 en construcciones anexas y 482,69 m2 en terreno afirmado (M4).

7) El folio de matrícula inmobiliaria consignado en la ficha predial corresponde al migrado desde el círculo registral de Bogotá zona sur (505-40459853) al círculo Registral de Soacha.

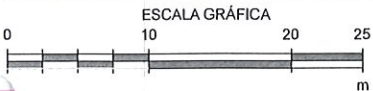
8) Las construcciones anexas M2 y M3 se incluyen en su totalidad, ya que se vería afectada su funcionalidad.

9) La determinación de los linderos del predio se realiza teniendo en cuenta longitudes relacionadas en la EP No. 3014 del 08 de agosto de 2012 de la Notaría primera de Soacha, y considerando que por la topografía la cerca se encuentra materializada mas retrada del borde de vía.



**PASIVO PREDIAL CABG-PSL-1-R-001**

El polígono corresponde al área de terreno en proceso de adquisición de la gestión adelantada por el proyecto Concesión Autopista Bogotá Girardot - CABG con N° de expediente CABG-PSL-1-R-001, como se refleja en el FMI 051-101624 Anotación No. 03 Oferta de Compra en Bien Rural, se verifica además que las áreas se encuentran actualmente ocupadas por UN PUENTE PEATONAL DE LA VIA BOGOTÁ - GIRARDOT.



COORDENADAS			
PTO	NORTE	ESTE	DIST. (m.)
1	992631.11	970765.98	42.10
2	992643.64	970806.18	8.83
3	992635.55	970809.71	47.58
4	992616.78	970765.98	14.33
1	992631.11	970765.98	
AREA REQUERIDA (m2):			498.09

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

REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN  
ING. CATASTRAL Y GEODESIA  
M.P. 25222-31003 CND

APROBÓ: NELSON RICARDO CARVAJAL T.  
ING. CATASTRAL Y GEODESIA  
M.P. 25222-307103 CND

AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (ANI) | INTERVENIENTE: CONSORCIO SEG-INOPLAN | CONCESIONARIO: VIA 4000 EXPRESS | DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN: Ruta 4 CONSORCIO VIAL

ELABORÓ: CRISTIAN CAMILO ARCILA  
ING. CATASTRAL Y GEODESIA  
M.P. 25222-400760 CND

DIBUJÓ: CRISTIAN CAMILO ARCILA  
ING. CATASTRAL Y GEODESIA  
M.P. 25222-400760 CND

PROPIETARIO:  
**LUIS ALBERTO GARZON RAMIREZ Y OTROS**

**CONVENCIONES**

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

**CUADRO DE AREAS (M2)**

AREA REQUERIDA	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:
498.09 m <sup>2</sup>	9525.63 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	9027.54 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>

FECHA ELAB.:  
**08/07/2022**

ESCALA:  
**1:500**

UNIDAD FUNCIONAL:  
**7**

PLANO:  
**1 de 1**

No. CATASTRAL  
**2531200000000005009300000000**

FICHA GRAFICA No.  
**TCBG-7-071**

26/SEP/22

	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO	 <small>Jorge Alberto Sierra Padilla / Alcalde 2020 - 2023</small>	
VERSION:1.0	CODIGO: MIINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021	PAGINA 1 DE 1

SIP-UDSU-007

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

**CERTIFICA**

ZONA DEL MUNICIPIO DE GRANADA	RURAL
CEDULA CATASTRAL DEL PREDIO	00-00-0005-0093-000

Según el Esquema de Ordenamiento Territorial vigente (**ACUERDO N°.030 DEL 2000 y ACUERDO N°.005 Del 2002**) en el municipio le corresponde el siguiente uso de suelo y normatividad permitida.

**CORREDOR VIAL**

**ARTÍCULO 45.**

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

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

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

**“GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO”**

Calle 11 N° 14-28- Granada – C/marca

Teléfonos 3208418887

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



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)
<b>Patios:</b>	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.

## ARTÍCULO 67.

**De los establecimientos comerciales.** Los establecimientos comerciales, aquellos destinados al intercambio de bienes o servicios, se clasifican de acuerdo por su tamaño, impacto ambiental, urbanístico y social así:

**Grupo 1:** Son aquellos establecimientos comerciales complementarios con el uso residencial, por su bajo impacto ambiental y urbanístico y en ellos se distribuyen artículos de primera necesidad que no requieren locales especializados, no ocasionan congestión del tráfico, ni molestias al uso residencial, tales como:

### Venta de bienes.

- Artículos farmacéuticos, cosméticos y al detal, droguerías, perfumerías, farmacias.
- Alimentos al detal para el consumo diario de bebidas, rancho, licores, expendio de carnes y pescado, salsamentarias, tiendas de esquina y similares.
- Artículos de librería y papelería al detal.
- Artículos de línea múltiple y al detal, misceláneas y boutiques.

### Venta de servicios.

- Servicios alimenticios al detal, fuentes de soda.

**"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"**

Calle 11 N° 14-28- Granada – C/marca

Teléfonos 3208418887

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



- Servicios personales: salones de belleza, peluquerías, agencias de lavanderías y tintorerías.
- Servicios florales al detal, floristerías y similares.
- Servicios profesionales, estudios arquitectónicos, ingenieros, abogados y similares, consultorios médicos y laboratorios clínicos.

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

**1. Venta de bienes.**

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

**2. Venta de servicios.**

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

**Prestación de servicios.**

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

**Venta de Insumos industriales y agropecuarios**

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

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

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

**"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"**

Calle 11 N° 14-28- Granada – C/marca

Teléfonos 3208418887

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





DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA  
MUNICIPIO DE GRANADA  
CERTIFICADO USO DE SUELO



Jorge Alberto Sierra Padilla / Alcalde 2020 - 2023

VERSION:1.0

CODIGO: MIINF-CR-04

FECHA ACTUALIZACION: 13 agosto 2021

PAGINA 1 DE 1

- Supermercados a gran escala.
- Cines.
- Venta y exhibición de vehículos.
- Venta de alimentos al por mayor.
- Venta de maquinaria.
- Venta de productos agropecuarios.
- Mecánica automotriz, eléctrica y electrónica.

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

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

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

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

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

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

**\*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 dos (02) días del mes de agosto del año Dos mil veintidós (2022). Para los fines pertinentes.

  
ING. JAVIER ALIRIO CÚECA CLAVIJO  
Secretario de Infraestructura y Planeación

Elaboro: Dayann Lopez-Aux. Administrativo  
Aprobó: Ing. Javier Alirio Cúeca Clavijo-sec. Infraestructura y planeación

**"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"**

Calle 11 N° 14-28- Granada - C/marca

Teléfonos 320841887

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



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**  
Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



## AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-7-071

CLASE DE INMUEBLE: RURAL- LOTE DE TERRENO

DIRECCIÓN: LO 8

VEREDA/BARRIO: SAN JOSÉ BAJO

MUNICIPIO: GRANADA

DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

SOLICITANTE: El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017. Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.

BOGOTÁ D.C., SEPTIEMBRE 22 DE 2022

*Handwritten signature and date: 26/oct/2022*



TABLA DE CONTENIDO

1.	INFORMACIÓN GENERAL.....	4
1.1.	SOLICITANTE .....	4
1.2.	TIPO DE INMUEBLE.....	4
1.3.	TIPO DE AVALÚO.....	4
1.4.	DEPARTAMENTO.....	4
1.5.	MUNICIPIO .....	4
1.6.	VEREDA O CORREGIMIENTO.....	4
1.7.	DIRECCIÓN DEL INMUEBLE .....	4
1.8.	ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA .....	4
1.9.	USO ACTUAL DEL INMUEBLE.....	4
1.10.	USO POR NORMA.....	4
1.11.	INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO.....	4
1.12.	FECHA DE VISITA AL PREDIO.....	4
1.13.	FECHA DE INFORME DE AVALÚO .....	4
2.	DOCUMENTOS CONSULTADOS.....	4
3.	INFORMACIÓN JURÍDICA .....	4
3.1.	PROPIETARIOS .....	4
3.2.	TÍTULO DE ADQUISICIÓN .....	5
3.3.	MATRÍCULA INMOBILIARIA.....	5
3.4.	OBSERVACIONES JURÍDICAS .....	5
4.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR.....	5
4.1.	DELIMITACIÓN DEL SECTOR.....	5
4.2.	ACTIVIDAD PREDOMINANTE .....	6
4.3.	TOPOGRAFÍA .....	6
4.4.	CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS.....	6
4.5.	CONDICIONES AGROLÓGICAS.....	6
4.6.	SERVICIOS PÚBLICOS .....	6
4.7.	SERVICIOS COMUNALES .....	7
4.8.	VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE .....	7
5.	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA .....	7
6.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE.....	8
6.1.	UBICACIÓN.....	8
6.2.	ÁREA DEL TERRENO .....	8



6.3.	LINDEROS .....	9
6.4.	VÍAS DE ACCESO AL PREDIO.....	9
6.5.	SERVICIOS PÚBLICOS:.....	9
6.6.	UNIDADES FISIGRÁFICAS .....	9
6.7.	ÁREAS CONSTRUIDAS .....	9
6.8.	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS .....	9
6.9.	ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES .....	9
6.9.	CULTIVOS ESPECIES .....	10
7.	MÉTODO DE AVALÚO .....	10
8.	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA .....	11
8.1.	RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS .....	11
8.2.	DEPURACIÓN DEL MERCADO .....	11
9.	INVESTIGACIÓN DIRECTA.....	11
9.1.	PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS .....	11
10.	CÁLCULOS VALOR TERRENO .....	12
10.1.	PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN) .....	12
10.2.	ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE.....	12
10.3.	EJERCICIO RESIDUAL .....	12
10.4.	SERVIDUMBRES .....	14
10.5.	ZONAS DE PROTECCIÓN.....	15
11.	CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES.....	15
11.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN .....	15
12.	CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.....	15
12.1.	SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES.....	15
13.	CONSIDERACIONES GENERALES.....	16
14.	RESULTADO DE AVALÚO.....	17
15.	DOCUMENTOS ANEXOS .....	18



**1. INFORMACIÓN GENERAL**

- 1.1. **SOLICITANTE:** El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017 de prestación de servicios Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.5. **MUNICIPIO:** Granada.
- 1.6. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** San José Bajo.
- 1.7. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** LO 8.
- 1.8. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K001+874,90 I y abscisa final K001+923,75 I.
- 1.9. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene un uso de COMERCIAL.
- 1.10. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Infraestructura y Planeación del Municipio de Granada-Cundinamarca, el uso por norma del predio es CORREDOR VIAL.
- 1.11. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

Cedula. Catastral actual	25-312-00-00-00-00-0005-0093-0-00-00-0000
Área de terreno	0 Ha 9.526,0 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
Área de construcción	694,0 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2022	\$ 150.727.00

4

Fuente: Certificado Catastral.

- 1.12. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 16 de agosto de 2022.
- 1.13. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 22 de septiembre de 2022.

**2. DOCUMENTOS CONSULTADOS**

- Ficha Predial del PREDIO TCBG-7-071.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-7-071 (29 de Julio de 2022).
- Certificado Agencia Catastral de Cundinamarca.
- Títulos de Adquisición.
- Folio de matrícula inmobiliaria 051-101624.

**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

**3.1. PROPIETARIOS:**

Propietario	Documento	%
Luis Alberto Garzón Ramírez	CC. 3.176.118	14.28



Jesús Alberto Garzón Ramírez	CC. 2.842.089	14.28
Rosaura Garzón Vda De Ramírez	CC. 20.944.977	14.28
Graciela Garzón Ramírez	CC. 39.616.384	14.28
Manuel Garzón Ramírez	CC. 3.176.542	14.28
Mateo Garzón Ramírez	CC. 393.265	14.28
José Ángel Garzón Ramírez	CC. 3.175.514	14.28

- 3.2. **TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Escritura Pública No. 3014 del 08 de agosto 2011 otorgada en la Notaría 1 de Soacha.
- 3.3. **MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 051-101624.
- 3.4. **OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 051-101624 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá que reposa en el expediente, y los títulos de adquisición analizados, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio recaen los siguientes Gravámenes, Medidas Cautelares y Limitaciones:
- **Anotación 003 Oferta de compra en bien urbano,** protocolizada mediante Oficio 046 del 14 de marzo de 2014.

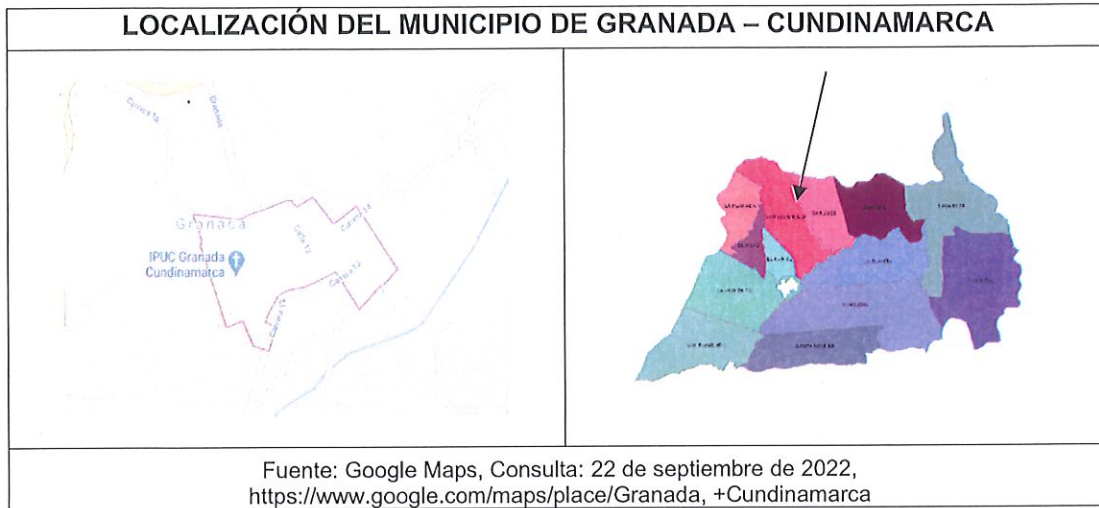
NOTA: El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

5

#### 4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

- 4.1. **DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** La vereda San José Bajo se localiza en el municipio de Granada, colinda al norte las veredas La Rambla, Vancouver y La Rápida del municipio de San Antonio del Tequendama y la vereda Marsella del municipio del Colegio; al oriente con la vereda San José del municipio de Granada; al sur con la vereda La Playita del mismo municipio; al occidente con las veredas El Ramal, El Hoyo y la Planada del municipio de Granada en el departamento de Cundinamarca.<sup>1</sup>

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



- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente en el sector se desarrollan actividades de comercio localizado sobre la vía y agricultura con vivienda campestre.
- 4.3. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía mixta plana (0-3%) y ondulada (3-7%).
- 4.4. **CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico frío húmedo. La altura promedio es de 2.450 msnm, y la temperatura media anual es de 11 °C.<sup>2</sup>
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MLTd y las siguientes características<sup>3</sup>:

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

- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.

<sup>2</sup> Alcaldía del municipio.

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

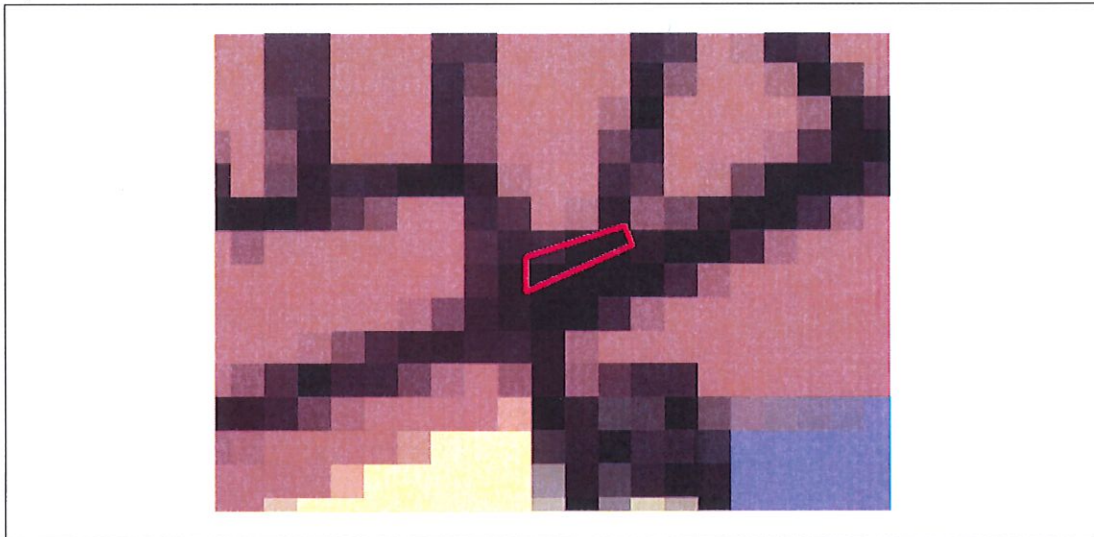


- 4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera municipal de Granada - Cundinamarca.
- 4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica en el centro del municipio, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, se puede acceder en servicio particular, y público colectivo (rutas intermunicipales), cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 5 minutos.

**5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

**NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de GRANADA – Cundinamarca, aprobado mediante Acuerdo 030 del 2000 “POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE GRANADA-CUNDINAMARCA, PARA LOS AÑOS 2.001-2.009; SE DEFINEN Y REGLAMENTAN LOS USOS DEL SUELO PARA LOS DIFERENTES SECTORES 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”; De acuerdo a lo establecido en el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Infraestructura y Planeación del Municipio de Granada, el predio se encuentra en la norma de CORREDOR VIAL. (Ver anexo 16.2–Certificación uso del suelo).

7







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

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

**6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE**

**6.1. UBICACIÓN:** El bien inmueble objeto de estudio se localiza sobre la vía 40, costado izquierdo en sentido Granada-Soacha a 1,56 Km aprox. de la cabecera municipal de Granada, Cundinamarca.



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

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	9.525,63 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA:	498,09 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE:	0,00 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE:	9.027,54 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	498,09 m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial TCBG-7-071.



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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	42,10 m	LUIS ALBERTO GARZON RAMIREZ Y OTROS (Mj 1-2)
SUR	47,58 m	VÍA BOGOTÁ - GIRARDOT (Mj 3-4)
ORIENTE	8,83 m	LUIS ALBERTO GARZON RAMIREZ Y OTROS (Mj 2-3)
OCCIDENTE	14,33 m	LUIS ALBERTO GARZON RAMIREZ Y OTROS - PASIVO PREDIAL (Mj 4-1)

Fuente: Ficha predial TCBG-7-071.

6.4. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por una vía Nacional Granada-Soacha, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con dos calzadas en doble sentido.

6.5. **SERVICIOS PÚBLICOS:** De acuerdo con lo descrito en la Ficha Predial y con lo observado en campo, no se cuenta con acometidas de servicios públicos.

6.6. **UNIDADES FISIAGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

**Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1):** Área: 498,09 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Frio Húmedo, con pendiente plana, su uso actual es Comercial, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a Corredor Vial.

9

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

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

6.9. **ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexos:

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD APROXIMADA EN AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
<b>M1:</b> Enramada con parales en ángulo metálico, cubierta en teja de Zinc con estructura metálica y piso en tierra afirmada.	5,59	m <sup>2</sup>	15	Bueno a Regular	60
<b>M2:</b> Zona dura en concreto de aprox. 0,40 de alta, con un tanque en la parte superior de 1,35 m. x 1,30 m. x 0,70 m. (ancho x largo x alto) con	5,41	m <sup>2</sup>	20	Bueno	100



**PREDIO TCBG-7-071**

paredes de aprox. 0,20 m. de ancho y enchapado en tableta cerámica en la parte interna.					
<b>M3:</b> Enramada con parales en madera, cubierta en teja de zinc con estructura en madera, rodeada con polisombra negra.	8,12	m <sup>2</sup>	10	Bueno a Regular	30
<b>M4:</b> Adecuación de terreno, afirmado para acceso de tráfico pesado	471,51	m <sup>2</sup>	N/A	N/A	N/A
<b>M5:</b> caja de paso de aguas lluvias, con paredes en ladrillo y tapa en concreto, medidas de 4,00 m. x 2,80 m. por 3,00 m. de fondo aprox. La existencia es informada por los propietarios con evidencia de esquinas y tubo de desfogue en el lugar.	11,18	m <sup>2</sup>	15	Bueno a regular	70

**6.9. CULTIVOS ESPECIES:** La franja objeto de adquisición predial, al momento de visita, no presenta cultivos y/o especies objeto de avalúo.

**7. MÉTODO DE AVALÚO**

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio se siguen los lineamientos normativos establecidos en el Decreto No. 1170 del 2015, el cual compila las disposiciones del decreto 1420 del 1998, y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 de 2008.

10

**MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.**

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.**

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Ya que no se trata de una edificación nueva, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y la depreciación por estado de conservación, para eso se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, para así hallar el valor actual de la construcción.



**8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA**  
**8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:**

**Unidad Fisiográfica 1**

Para determinar el valor por hectárea de terreno bajo el régimen normativo Corredor Vial, se encontraron las siguientes ofertas:

ESTUDIO DE MERCADO CORREDOR VIAL							
ITEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (M2)	AREA CONSTRUIDA (M2)
1	3213570179	Carlos Sanchez	GRANADA	La Ventidos	\$ 160.000.000	200,00	106,00
2	3118880839	Manuel Sanchez	GRANADA	La Ventidos	\$ 140.000.000	200,00	78,00
3	3105791408	Giovanni Bejarano	GRANADA	San Raimundo	\$ 220.000.000	102,00	300,00

**8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:**

**Unidad Fisiográfica 1**

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

11

ESTUDIO DE MERCADO CORREDOR VIAL													
ITEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	INMUEBLE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES			
								ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR (m <sup>2</sup> )	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR/m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL	
1	3213570179	Carlos Sanchez	GRANADA	La Ventidos	Casa Lote	\$ 160.000.000	\$ 140.000.000	200,000	\$ 199.150	106,00	\$ 945.000	\$ 100.170.000	
2	3118880839	Manuel Sanchez	GRANADA	La Ventidos	Casa Lote	\$ 140.000.000	\$ 120.000.000	200,000	\$ 229.500	78,00	\$ 950.000	\$ 74.100.000	
3	3105791408	Giovanni Bejarano	GRANADA	San Raimundo	Casa Lote	\$ 220.000.000	\$ 190.000.000	102,000	\$ 215.689	300,00	\$ 560.000	\$ 168.000.000	
<b>MEDIA ARITMÉTICA</b>						<b>\$ 214.778,76</b>							
<b>DESVIACIÓN ESTÁNDAR</b>						<b>15.195,34</b>	<b>LÍMITE SUPERIOR</b>	<b>\$ 229.974,10</b>					
<b>COEFICIENTE DE VARIACIÓN</b>						<b>7,07%</b>	<b>LÍMITE INFERIOR</b>	<b>\$ 199.583,42</b>					

**9. INVESTIGACIÓN DIRECTA**

**9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:**

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



**10. CÁLCULOS VALOR TERRENO**

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

**Unidad Fisiográfica 1**

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR TERRENO/m2
1	La Ventidos	Casa Lote	\$ 199.150
2	La Ventidos	Casa Lote	\$ 229.500
3	San Raimundo	Casa Lote	\$ 215.686
PROMEDIO			\$ 214.779
DESVIACION ESTÁNDAR			15.195
COEF DE VARIACION			7,07%
LIMITE SUPERIOR			\$ 229.974
LIMITE INFERIOR			\$ 199.583

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

12

**Unidad Fisiográfica 1**

**Oferta 1:** Casa lote a 100 mts de la Vía Panamericana con construcción de 2 pisos con plancha en concreto, en vigas y columnas, con servicios veredales ubicado en la vereda La Ventidos, uso residencial.

**Oferta 2:** Casa lote a 100 mts de la Vía Panamericana, construcción de un piso, distribuida en dos alcobas, un baño, patio, sala y cocina, con servicios veredales con vía carreteable para llegar, uso residencial.

**Oferta 3:** Casa de 3 pisos en Vereda San Raimundo 3 aptos 102 m<sup>2</sup> un apto de 2 pisos otro de un piso. La casa renta \$1'000,000 y 300 m<sup>2</sup> construidos de uso residencial.

**10.3. EJERCICIO RESIDUAL:**

Partiendo del hecho de que no se obtuvieron ofertas de predios con áreas similares al avaluado y considerando que se trata de un terreno en bruto en una zona urbanizada, se realizó un ejercicio el cual consistió en aplicar el Artículo 15° de la resolución 620 de 2008, el cual dice: "Para la estimación del precio de un terreno en



bruto, cuando por las condiciones del mercado no se pueda estimar directamente, se calculará partiendo del valor del terreno urbanizado, y se aplicará la siguiente fórmula:

$$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{Vtu}{1 + g} - Cu \right\}$$

En donde:

**% AU** Porcentaje área útil.  
**Vtu** Valor del terreno urbanizado  
**g** Ganancia por la acción de urbanizar.  
**Cu** Costos de urbanismo.  
 (Debe incluir los costos financieros y no solo los de obra)

Para el desarrollo de este ejercicio, se utilizó como valor de terreno urbanizado, \$215.000 m<sup>2</sup>, el cual corresponde con el valor promedio del sector donde se encuentra el predio objeto de avalúo, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno.

COSTOS DE URBANISMO					
ITEM	DESCRIPCION	UND	CANT.	VR. UNITARIO	VR TOTAL
<b>PRELIMINARES</b>					
1,1	Cerramiento en malla verde H=2,10M	M.	1	\$ 22.467,00	\$ 22.467,00
1,2	Campanero 9M2	LN	2	\$ 992.982,00	\$ 1.985.924,00
1,3	Alquiler Baño Provisional	UND	3	\$ 558.348,00	\$ 1.675.044,00
1,4	Excavaciones A Mano De Zanjias	M3	800	\$ 22.617,00	\$ 18.093.600,00
1,5	Localizacion - Trazado Y Replanteo	M2	4	\$ 2.770,00	\$ 11.080,00
1,6	Red Agua Provisional Longitud 30m	UND	40	\$ 220.600,00	\$ 8.824.000,00
1,7	Red Elctrica Provisional 50m	UND	45	\$ 3.595.405,00	\$ 161.793.225,00
				<b>VR. TOTAL ITEM</b>	<b>\$ 192.405,340</b>
<b>CIMENTACION Y VIAS</b>					
2,1	Descapote	M2	10	\$ 4.776,00	\$ 47.760,00
2,4	Calzada en Asfalto (Incluye Base y Subbase)	M2	1800	\$ 105.218,00	\$ 189.392.400,00
				<b>VR. TOTAL ITEM</b>	<b>\$ 189.440,160</b>
<b>REDES DE ACUEDUCTO</b>					
3,1	Llenado manual con material proveniente de la Excavacion. Incluye transporte interno, compactacion manual y Perforacion.	M3	500	\$ 27.280,00	\$ 13.640.000,00
3,2	Suministro Tuberi PVCs 2"	M.	600	\$ 18.707,00	\$ 11.224.200,00
3,3	Valvula de registro 3/4"	UND	6	\$ 105.163,00	\$ 630.978,00
3,4	Excavación red principal entre 1,00 -2,00 m	M3	340	\$ 25.907,00	\$ 8.808.390,00
				<b>VR. TOTAL ITEM</b>	<b>\$ 34.303,558</b>
<b>REDES SANITARIAS</b>					
4,1	Caja de Inspeccion 60 cm x 60 cm	UND	10	\$ 361.615,00	\$ 3.616.150,00
4,2	Caja de Inspeccion Drenaje 60 cm x 60 cm	UND	10	\$ 361.615,00	\$ 3.616.150,00
4,3	Canal Riego	M.	90	\$ 50.183,00	\$ 4.516.470,00
4,4	Bujante Riego	M.	90	\$ 30.155,00	\$ 2.713.950,00
4,5	rejilla de ventilación	UND	15	\$ 15.749,00	\$ 236.235,00
4,6	Tuberifa pres 4"	M.	250	\$ 35.612,00	\$ 8.903.000,00
4,7	Tuberifa pres 2"	M.	100	\$ 18.767,00	\$ 1.876.700,00
4,8	Suministro e instalacion tapon roscado 4"	UND	10	\$ 5.349,00	\$ 53.490,00
4,9	Suministro e instalacion yee reducida 4 x 2	UND	10	\$ 32.815,00	\$ 328.150,00
5,0	Suministro e instalacion yee 4"	UND	10	\$ 30.453,00	\$ 304.530,00
				<b>VR. TOTAL ITEM</b>	<b>\$ 26.164,825</b>



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO TCBG-7-071**

RED HIDRAULICA						
5						
5,1	Valvula de registro 3/4"	UND	10	\$ 105.163,00	\$ 1.051.630,00	
5,2	Valvula de registro 1/2"	UND	10	\$ 71.967,00	\$ 719.670,00	
5,3	Tuberfa pvcp 1/2"	ML	400	\$ 9.562,00	\$ 3.824.800,00	
5,4	Tee pvcp 1/2"	UND	50	\$ 4.838,00	\$ 241.900,00	
5,5	Codo 90° pvcp 1/2"	UND	150	\$ 4.626,00	\$ 693.900,00	
5,6	Unión pvcp 1/2"	UND	150	\$ 4.386,00	\$ 657.900,00	
				<b>VR. TOTAL ITEM</b>	<b>\$ 7.189.800</b>	
REDES DE ENERGIA ELECTRICA						
6						
6,1	Red primaria, incluye 2 postes, tuberfa galvanizada, tuberfa PVC2", alambre electrico, cuneta, obras civiles, transformador, etc.	UND	3	\$ 60.000,000	\$ 180.000,000	
				<b>VR. TOTAL ITEM</b>	<b>\$ 180.000,000</b>	
ILUMINACION						
7						
7,1	Dispositivo De Iluminacion Flasher Solar	UND	30	\$ 54.197,00	\$ 1.625.910,00	
7,2	Cables Iluminacion Cobre Aislado 105' 650v Pvc 10aw g	ML	3200	\$ 2.342,00	\$ 7.494.400,00	
7,3	Poste Concreto Reforzado 10m(750kg)	ML	30	\$ 928.120,00	\$ 27.843.600,00	
				<b>VR. TOTAL ITEM</b>	<b>\$ 36.963.910</b>	
PERSONAL TECNICO						
8						
8,1	Tecnologo en areas de Ingenieria (cantidad 1)	MES	2	\$ 2.000.000,00	\$ 4.000.000,00	
8,2	Auxiliar de Ingenieria (cantidad 1)	MES	2	\$ 1.800.000,00	\$ 3.600.000,00	
8,3	Dibujante (cantidad 1)	MES	2	\$ 1.800.000,00	\$ 3.600.000,00	
8,4	Topografo (cantidad 1)	MES	2	\$ 2.500.000,00	\$ 5.000.000,00	
8,5	Inspector (cantidad 1)	MES	2	\$ 1.800.000,00	\$ 3.600.000,00	
				<b>VR. TOTAL ITEM</b>	<b>\$ 19.800.000</b>	
					<b>TOTAL TODOS LOS ITEM</b>	<b>\$ 686.267.593</b>

ANALISIS URBANISMO		
CONCEPTO	ITEM	VALOR TOTAL URBANISMO
ADMINISTRACION (A)	5%	\$ 34.313.379,65
IMPREVISTOS (I)	3%	\$ 20.588.027,79
UTILIDAD (U)	7%	\$ 48.038.731,51
<b>TOTAL AIU (ADMINISTRACION, IMPREVISTOS Y UTILIDAD)</b>	<b>15%</b>	<b>\$ 102.940.139,95</b>
IVA SOBRE UTILIDAD	19%	\$ 9.127.358,99
<b>VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS Y AIU</b>	<b>NA</b>	<b>\$ 798.335.090,94</b>
<b>VALOR TOTAL M2 URBANISMO</b>	<b>20000,00</b>	<b>\$ 39.917</b>
<b>VALOR TOTAL ADOPTADO M2 URBANISMO</b>		<b>\$ 40.000</b>

Fuente: Construdata 203

EJERCICIO PARA LOTEO		
$V.T.B = \%O \left\{ \frac{VTU}{1 + g} - CU \right\}$	%O Porcentaje de Ocupación	40%
	VTU Valor Terreno Urbanizado	\$ 215.000
	CU Costos de Urbanismo	\$ 40.000
	g Ganancia por Urbanizar	5%
<b>V.T.B. Valor de Terreno en Bruto</b>		<b>\$65.905</b>
<b>V.T.B. Valor de Terreno en Bruto Adoptado</b>		<b>\$65.900</b>

Fuente porcentaje de ocupación: Artículo 45 del acuerdo 030 del 2000, por el cual se adopta el esquema de ordenamiento territorial del municipio de Granada - Cundinamarca.

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Metro Cuadrado	m <sup>2</sup>	\$ 65.900
	Hectárea	Ha	\$ 659.000.000

#### 10.4. SERVIDUMBRES

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

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

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



**10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN**

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

**11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES**

**11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN**

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 203.

**11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI**

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

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	15	60	25,00%	2,5	22,43%	\$ 61.505,50	\$ 13.798,33	\$ 47.707,17	\$ 47.700
M2	20	100	20,00%	2	14,22%	\$ 420.137,06	\$ 59.754,83	\$ 360.382,23	\$ 360.400
M3	10	30	33,33%	2,5	28,49%	\$ 51.852,54	\$ 14.771,71	\$ 37.080,83	\$ 37.100
M4	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	\$ 30.198,88	N/A	\$ 30.198,88	\$ 30.200
M5	15	70	21,43%	2,5	20,04%	\$ 1.093.278,89	\$ 219.043,60	\$ 874.235,29	\$ 874.200

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

**12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES**

En el área a intervenir no se encuentran cultivos y/o especies objeto de avalúo.





### **13. CONSIDERACIONES GENERALES.**

- El área requerida presenta una ubicación con frente sobre una vía nacional Granada-Soacha, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El área requerida está ubicada en un sector donde hay presencia agrícola, ganadera y actividad comercial sobre el corredor vial, el sector cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos básicos.
- El área requerida presenta una topografía definida como plana (0-7%).
- El predio objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área requerida.
- El predio objeto de avalúo no presenta zonas de protección en el área de terreno requerida.
- De acuerdo a lo establecido por el Decreto 1170 del 2015, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- 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.



14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	Ha	0,049809	\$ 659.000.000	\$ 32.824.131
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 32.824.131</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	m <sup>2</sup>	5,59	\$ 47.700	\$ 266.643
M2	m <sup>2</sup>	5,41	\$ 360.400	\$ 1.949.764
M3	m <sup>2</sup>	8,12	\$ 37.100	\$ 301.252
M4	m <sup>2</sup>	471,51	\$ 30.200	\$ 14.239.602
M5	m <sup>2</sup>	11,18	\$ 874.200	\$ 9.773.556
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 26.530.817</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 59.354.948</b>

TOTAL AVALÚO: CINCUENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$59.354.948,00)

*26/oct/2022*

Bogotá, D.C., 22 de septiembre de 2022.

Cordialmente,

**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**  
Representante Legal  
RAA AVAL-17035154

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

**JOSÉ FELIX ZAMORA MORENO**  
Director de comité  
RAA AVAL-80095537



15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1



M2



M3



M4





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-7-071

M5





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO TCBG-7-071**

## 15.2. CERTIFICADO USO DE SUELO

4-041



DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA  
MUNICIPIO DE GRANADA  
SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA  
Y PLANEACIÓN



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

### CERTIFICA

Que el predio identificado con Cédula Catastral 00-00-0005-0093-000 denominado LO 8, se encuentra localizado en la Vereda SAN JOSE BAJO, 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.

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

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

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

Área mínima: Setecientos cincuenta metros cuadrados (750 M2)

**"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"**  
Calle 11 N° 15-25- Granada - C/marca  
Teléfono 3308 010007

20

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

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



# Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-7-071



DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA  
MUNICIPIO DE GRANADA  
SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA  
Y PLANEACIÓN



Jorge Alberto Soto Parilla / 2011-11-27 / 10:21

Frente mínimo:	Veinticinco metros cuadrados (25 M2)
Índice de ocupación:	Cuarenta por ciento (40%)
Índice de Construcción:	Ochenta por ciento (80%)
Altura máxima:	Dos (2) pisos
Voladizo:	Ochenta metros (80 M)
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 Secretaría de Planeación Municipal deberá, si se hace necesario, exigir para la aprobación del mismo un porcentaje de área de cesión.

#### ARTÍCULO 87.

De los establecimientos comerciales. Los establecimientos comerciales, aquellos destinados al intercambio de bienes o servicios, se clasifican de acuerdo por su tamaño, impacto ambiental, urbanístico y social así:

**Grupo 1:** Son aquellos establecimientos comerciales complementarios con el uso residencial, por su bajo impacto ambiental y urbanístico y en ellos se distribuyen artículos de primera necesidad que no requieren locales especializados, no ocasionan congestión del tráfico, ni molestias al uso residencial, tales como:

#### Venta de bienes.

- Artículos farmacéuticos, cosméticos y al detal, droguerías, perfumerías, farmacias.
- Alimentos al detal para el consumo diario de bebidas, rancho, licores, expendio de carnes y pescado, salsamentarias, tiendas de esquina y similares.
- Artículos de librería y papelería al detal.
- Artículos de línea múltiple y al detal, misceláneas y boutiques.

#### Venta de servicios.

- Servicios alimenticios al detal, fuentes de soda.
- Servicios personales: salones de belleza, peluquerías, agencias de lavanderías y tintorerías.
- Servicios florales al detal, floristerías y similares.
- Servicios profesionales, estudios arquitectónicos, ingenieros, abogados y similares, consultorios médicos y laboratorios clínicos.

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"  
Calle 11 N° 14-26 - Granada - C/Marica  
Teléfono: 820861887



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO TCBG-7-071**



DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA  
MUNICIPIO DE GRANADA  
SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA  
Y PLANEACIÓN



Jorge Alberto Sierra Padilla / Agosto 2001 - 2007

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

**1. Venta de bienes.**

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

**2. Venta de servicios.**

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

**Prestación de servicios.**

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

**Venta de insumos industriales y agropecuarios**

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

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

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

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

**"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"**  
Calle 11 N° 14-28 - Granada - C/marca  
Teléfonos 3208418817



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

**PREDIO TCBG-7-071**



DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA  
MUNICIPIO DE GRANADA  
SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA  
Y PLANEACIÓN



Jorge Alirio Cueva Clavijo

- Mecánica automotriz, eléctrica y electrónica.

**Grupo 4:** Son aquellos establecimientos comerciales que no son compatibles con el uso residencial, porque tienen un impacto social negativo, por el tipo de actividades que en ellos se desarrollan y que, por esta razón, tienen restricciones de localización.

Este grupo reúne actividades comerciales contaminantes del ambiente con ruido, polvo, olores y está conformado, entre otras, por las siguientes actividades:

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

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

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

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

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

"La presente certificación no presta mérito 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 tres (03) días del mes de marzo del año Dos Mil Veintiuno (2021). Para los fines pertinentes.

ING. JAVIER ALIRIO CUECA CLAVIJO  
Secretario de Infraestructura y Planeación

Edición: Sara Milena Rojas Carrero, Asesora Administrativa  
Fotografía: Ing. Javier Alirio Cueva Clavijo, sec. infraestructura y planeación

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"  
Calle 11 N° 14-2E - Granada - C/marca  
Teléfonos 920841887





**15.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS**

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ										
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU										
7-071										
ANEXO	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem	
M1	M1: Enramada con parales en ángulo metálico, cubierta en teja de Zinc con estructura metálica y piso en tierra afirmada.	Replanteo	m2	\$ 2.862,00	5,59	\$ 15.998,58	\$ 343.815,73	\$ 61.505,50	m2	
		Excavación manual general	m3	\$ 23.787,00	0,56	\$ 13.320,72				
		Paral 1-5/8" X 1-1/4" (2.44M) Cal. 20	m	\$ 4.919,00	8,00	\$ 39.352,00				
		Teja Zinc Ondulada 3.658x0.60mt Cal 34 0.20mm	m2	\$ 16.981,00	5,59	\$ 94.923,79				
		Riesco común	m3	\$ 10.494,00	0,56	\$ 5.876,64				
		Mano de obra	Hc	\$ 21.793,00	8,00	\$ 174.344,00				
		<b>Total costo directo</b>								\$ 343.815,73
<b>Total Construcción</b>		área		5,59	\$ 61.505,50					
<a href="https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/87185/teja-zinc-ondulada-3048x600mt-cal-34-020mm/87185/?id=bnex1031757&amp;shop-googleShopping&amp;clid=EA1zQobChMfMgarm_gzg-QiVVsmUCR1zcvOXEAQYASABEgKpDf_BwE">https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/87185/teja-zinc-ondulada-3048x600mt-cal-34-020mm/87185/?id=bnex1031757&amp;shop-googleShopping&amp;clid=EA1zQobChMfMgarm_gzg-QiVVsmUCR1zcvOXEAQYASABEgKpDf_BwE</a>										
M2	M2: Zona dura en concreto de aprox. 0.40 de alta, con un tanque en la parte superior de 1,35 m. x 1,30 m. x 0,70 m. (ancho x largo x alto) con paredes de aprox. 0,20 m. de ancho y enchapado en tableta cerámica en la parte interna.	Replanteo	m2	\$ 2.862,00	5,41	\$ 15.483,42	\$ 2.272.941,51	\$ 420.137,06	m2	
		Excavación manual general	m3	\$ 23.787,00	0,54	\$ 12.844,58				
		Placa de concreto 3000 psi 10 cm m. elec.	m2	\$ 114.668,00	5,41	\$ 620.353,88				
		Concreto corriente grava comun 3000 psi	m3	\$ 436.043,00	2,72	\$ 1.188.036,96				
		Cerámica formato 25cm x 35cm	m2	\$ 48.241,00	5,47	\$ 263.878,27				
		Mano de obra	Hc	\$ 21.793,00	8,00	\$ 174.344,00				
		<b>Total costo directo</b>								\$ 2.272.941,51
<b>Total Construcción</b>		área		5,41	\$ 420.137,06					
M3	M3 Enramada con parales en madera, cubierta en teja de zinc con estructura en madera, rodeada con polsombra negra.	Replanteo	m2	\$ 2.862,00	8,12	\$ 23.239,44	\$ 421.042,63	\$ 51.852,54	m2	
		Excavación manual general	m3	\$ 23.787,00	0,81	\$ 19.267,47				
		Limnton 10-12 cm (3M) Eucalipto	un	\$ 17.162,00	3,00	\$ 51.486,00				
		Polisombra negra 1x4m (Rollo 1000 m2)	m	\$ 1.300,00	11,40	\$ 14.820,00				
		Teja Zinc Ondulada 3.658x0.60mt Cal 34 0.20mm	m2	\$ 16.981,00	8,12	\$ 137.885,72				
		Mano de obra	Hc	\$ 21.793,00	8,00	\$ 174.344,00				
		<b>Total costo directo</b>								\$ 421.042,63
<b>Total Construcción</b>		área		8,12	\$ 51.852,54					
<a href="https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/87185/teja-zinc-ondulada-3048x600mt-cal-34-020mm/87185/?id=bnex1031757&amp;shop-googleShopping&amp;clid=EA1zQobChMfMgarm_gzg-QiVVsmUCR1zcvOXEAQYASABEgKpDf_BwE">https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/87185/teja-zinc-ondulada-3048x600mt-cal-34-020mm/87185/?id=bnex1031757&amp;shop-googleShopping&amp;clid=EA1zQobChMfMgarm_gzg-QiVVsmUCR1zcvOXEAQYASABEgKpDf_BwE</a>										
M4	M4: Adecuación de terreno, afirmado para acceso de tráfico pesado	Replanteo	m2	\$ 2.862,00	471,51	\$ 1.349.461,62	\$ 14.239.075,23	\$ 30.198,88	m2	
		Excavación manual general	m3	\$ 23.787,00	70,73	\$ 1.682.451,51				
		Relleno en resaca común compactado	m3	\$ 108.274,00	47,15	\$ 5.105.119,10				
		Mano de obra	Hc	\$ 21.793,00	280,00	\$ 6.102.040,00				
		<b>Total costo directo</b>								\$ 14.239.075,23
<b>Total Construcción</b>		área		471,51	\$ 30.198,88					
M5	M5: caja de paso de aguas lluvias, con paredes en ladrillo y tapa en concreto, medidas de 4,60 m. x 2,80 m. por 3,00 m de fondo aprox. La existencia es informada por los propietarios con evidencia de esquinas y tubo de desfogue en el lugar.	Replanteo	m2	\$ 2.862,00	11,18	\$ 31.997,16	\$ 12.222.857,94	\$ 1.093.278,89	m2	
		Excavación manual general	m3	\$ 23.787,00	33,54	\$ 797.815,98				
		Muro Divisorio Bloque Estriado No. 4	m2	\$ 35.572,00	40,80	\$ 1.451.337,60				
		Concreto corriente grava comun 3000 psi	m3	\$ 436.043,00	22,40	\$ 9.767.363,20				
		Mano de obra	Hc	\$ 21.793,00	8,00	\$ 174.344,00				
		<b>Total costo directo</b>								\$ 12.222.857,94
		<b>Total Construcción</b>		área		11,18				\$ 1.093.278,89

**15.4. PRESUPUESTO TRASLADOS**

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ										
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU										
7-071										
ANEXO	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem	
T1	Dentro del área requerida se desarrolla la actividad comercial de un monta llantas que funciona en un furgón el cual es objeto de traslado.	Mano de obra	Hc	\$ 41.577,00	16,00	\$ 665.232,00	\$ 820.662,00	\$ 820.662,00	un	
		Grúa manual para 1 Ton	d	\$ 40.412,00	2,00	\$ 80.824,00				
		Herramienta menor	%		10,00	\$ 74.605,60				
		<b>Total costo directo</b>				\$ 820.661,60				
		<b>Total Construcción</b>		un		1,00				\$ 820.662,00



**15.5. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS**

**I. CONSIDERACIONES**

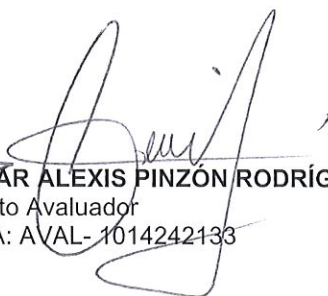
- De conformidad con el instructivo para avalúos ANI expedido en el año 2022, el valor de Notariado y Registro, será reconocido 100% por el solicitante, por lo cual no se estima un valor para este concepto.
- No se hizo entrega de documentación para el cálculo de Lucro Cesante o Daño Emergente sobre el predio objeto de avalúo.

**II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES**

1, DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1.1 Notariado y Registro	\$ 0	
1.2 Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 454.784	traslado furgon
1.3 Desconexión de servicios públicos		
1.4 Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
1.5 Impuesto Predial	\$ 0	
1.6 Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
1.7 Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
<b>DAÑO EMERGENTE</b>	<b>\$ 454.784</b>	
2, LUCRO CESANTE		
2.1 Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2.2 Perdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	
<b>LUCRO CESANTE</b>	<b>\$ 0</b>	
3, INDEMNIZACIÓN		
<b>TOTAL INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$ 454.784</b>	
<b>SON: CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CUATEO PESOS MONEDA CORRIENTE</b>		
<b>OBSERVACIONES:</b> El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 22 de Septiembre del año 2022, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante vía correo electrónico el día 08 de Agosto.		

Bogotá, D.C., 22 de septiembre de 2022.  
Cordialmente,

  
**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**  
 Representante Legal  
 RAA AVAL-17035154

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

  
**JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO**  
 Director de comité  
 RAA AVAL-80095537



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO TCBG-7-071**

## **ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS**

### **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C. COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS ACTA N° TCBG-7-071**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 22 de septiembre 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° 681F2C7748-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

#### **MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS**

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

Actuó como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	VALOR
1	TCBG-7-071	\$59.354.948

26

#### **SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40**

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

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

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



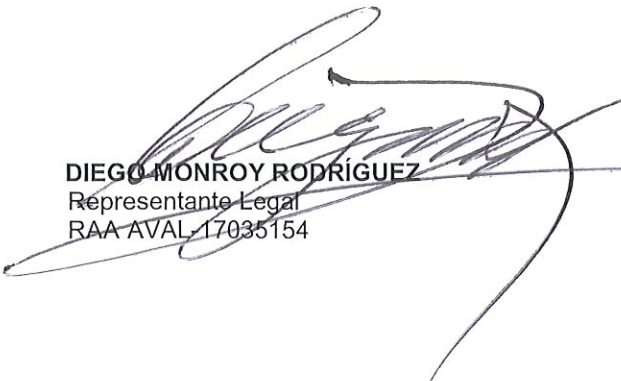
**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



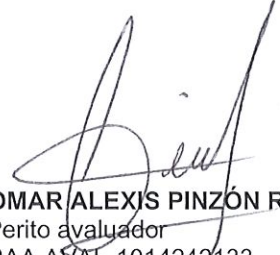
**PREDIO TCBG-7-071**

**COMITÉ DE AVALÚOS**

  
**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**  
Representante Legal  
RAA AVAL-17035154

  
**SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN**  
Miembro Comité  
RAA AVAL-1024546304

  
**JOSE FÉLIX ZAMORA MORENO**  
Director del comité  
RAA AVAL-80095537

  
**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**  
Perito avaluador  
RAA AVAL-1014242133

27