



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000000901

Bogotá D.C., 03 MAR 2023

Señores:

TITULARES DEL DERECHO DE DOMINIO:
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS de la señora LEONOR GARCIA SOSA identificado en vida (C.C 39.628.098)

Predio denominado LOTE TRES (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)
Predio denominado LOTE DE VIVIENDA NUMERO TRES (3) (Según Escritura PUBLICA)

Vereda SOACHA

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. 202250000078631 del 21 de diciembre de 2022. Predio TCBG-7-278.

Respetados señores:

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, identificada con NIT. 830.125.996.9, en coordinación con el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, identificado con NIT. 901.009.478-6, en virtud del Contrato de Concesión bajo el esquema APP No. 4 el 18 de octubre de 2016, se encuentra ejecutando el proyecto vial "Ampliación Tercer Carril -Doble

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

3905013
www.via40express.com





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000000901

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 21 de diciembre de 2022. expidió la Oferta Formal de Compra No. 202250000078631 por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un Predio denominado LOTE TRES (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), LOTE DE VIVIENDA NUMERO TRES (3) (Según Escritura PUBLICA), Vereda SOACHA, Municipio de SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria),

Municipio de GRANADA (Según Escritura Pública), Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25312000000000080060000000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **051-86939** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha ubicados en las siguiente es abscisas, 1) Abscisa Inicial: K002+378,85 – Abscisas Final: K002+388,80; cuyos titulares del derecho real de dominio son los señores **ISIDRO PALACIOS** identificado con cédula de ciudadanía No. 439.643, **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS de la señora LEONOR GARCIA SOSA** identificada en vida con cédula de ciudadanía No. 39.628.098.

Que el día 21 de diciembre de 2023, se notificó personalmente de la Oferta arriba indicada, al señor **ISIDRO PALACIOS** identificado con cédula de ciudadanía No. 439.643.

Que el día 11 de enero de 2023, se envió la citación a los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS de la señora LEONOR GARCIA SOSA identificada en vida con cédula de ciudadanía No. 39.628.098.**, 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 RA406987398CO, **ENTREGADO el día 13 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 **HEREDEROS**





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000000901

DETERMINADOS E INDETERMINADOS de la señora LEONOR GARCIA SOSA identificada en vida con cédula de ciudadanía No. 39.628.098.

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

Contra la indicada oferta de compra no procede recurso alguno y se entenderá notificada al finalizar el día siguiente de la entrega de este aviso en el lugar de destino de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 y 75 de la ley 1437 de 2011, en concordancia con el artículo 13 de la ley 9 de 1989.

Atentamente,



DIEGO ARROYO BAPTISTE
Representante Legal Suplente
VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI

Proyectó: CR40.
Revisó: EM
[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000078631

Bogotá D.C.,

21 DIC 2022

Señores:

ISIDRO PALACIOS (C.C. 439.643)

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA SEÑORA LEONOR GARCIA SOSA (C.C 39.628.098)

Predio denominado LOTE TRES (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Predio denominado LOTE DE VIVIENDA NUMERO TRES (3) (Según Escritura Pública)

Vereda SOACHA

Municipio de SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Municipio de GRANADA (Según Escritura Pública)

Departamento de Cundinamarca

REFERENCIA:

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

ASUNTO:

Oficio por el cual se presenta la **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno y sus mejoras ubicados en las siguientes abscisas inicial: K002+378,85 Abscisa Final: K002+388,80; localizado en la margen Derecha del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT**, unidad Funcional 7, a segregarse del Predio denominado LOTE TRES (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Predio denominado LOTE DE VIVIENDA NUMERO TRES (3) (Según Escritura Pública), Vereda SOACHA, Municipio de SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de GRANADA (Según Escritura Pública), departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **2531200000000008006000000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **051-86939** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha y Ficha Predial No. **TCBG-7-278**.

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. 202250000078631

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-7-278, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado LOTE TRES (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Predio denominado LOTE DE VIVIENDA NUMERO TRES (3) (Según Escritura Pública), Vereda SOACHA, Municipio de SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de GRANADA (Según Escritura Pública), departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **2531200000000008006000000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **051-86939** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **SETENTA Y TRES COMA DIECISEIS METROS CUADRADOS (73,16 M²)**, junto con sus construcciones, mejoras, cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA IMBILIARIA DE BOGOTA D.C.**, el **22 de SEPTIEMBRE de 2022**, por la suma de: **DOCE MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$12.963.975)** Correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones, mejoras, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:



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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000078631

14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,007316	\$ 1.267.700.000	\$ 9.274.493
TOTAL TERRENO				\$ 9.274.493
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m	15,5	\$ 14.300	\$ 221.650
M2	m2	23,55	\$ 121.600	\$ 2.863.680
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 3.085.330
CULTIVOS ESPECIES				
Yucca (Planta)	Un	12	\$ 50.346	\$ 604.152
TOTAL CULTIVOS ESPECIES				\$ 604.152
TOTAL AVALUO				\$ 12.963.975

V/A 26/a

TOTAL AVALÚO: DOCE MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$12.963.975,00)

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

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la ley 1882 de 2018, a partir de la notificación de la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual el(la)(los) propietario(a)(s) tendrá(n) un término de **quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad**, bien sea aceptándola o rechazándola, con ocasión de lo cual deberá manifestarlo al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá 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 a los correos electrónicos correspondencia@consorcioruta40.com y predial@consorcioruta40.com.

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. 20225000078631

Por otra parte, el Artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el Artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, que fue modificado por el Artículo 10° de la Ley 1882 de 2018, indica que será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos

El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles requeridos por motivos de utilidad pública no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria, de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 4° del artículo 15 de la ley 9ª de 1989.

Así mismo, en caso de adelantar el procedimiento de adquisición por vía de enajenación voluntaria, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** a través de **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** cancelará directamente a la Notaría y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos los gastos de escrituración y registro, respectivamente, tomando este pago como parte de daño emergente.

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

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.

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4° 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

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. 20225000078631

con sujeción a las reglas del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y no dará lugar a recursos en la vía gubernativa.

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

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-7-278, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el **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

Gerente General Suplente

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

Anexo: Copia de la Ficha Predial, Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Certificación de Uso de Suelo expedida por la Oficina de Planeación del Municipio de Granada.

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |

Isidro Palacio



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

www.via40express.com



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

CÓDIGO GCSF-F-185
VERSION 001
FECHA 18/02/2015

PROCESO GESTIÓN-CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE
FORMATO FICHA PREDIAL

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-7-278

ABSC. INICIAL K002+378,85
ABSC. FINAL K002+388,80

SECTOR O TRAMO GRANADA-EL MUÑA

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO SIDRO PALACIOS Y OTRA

VEREDA/BARRIO: LA PLAYITA
MUNICIPIO: GRANADA
DPTO: CUNDINAMARCA

Predio requerido para: PUENTE TOPOGRAFIA

CLASIFICACION DEL SUELO: RURAL
ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO: RESIDENCIAL

TOPOGRAFIA: 0 - 7 % Plana

CEDULA DIRECCION / EMAIL: 439.643
DIRECCION DEL PREDIO: 3202546719

MARGEN LONGITUD EFECTIVA: Derecha 0

MATRICULA INMOBILIARIA: 051-86939
CEDULA CATASTRAL: 25312000000000000800600000000000

LINDEROS NORTE: 10,08
SUR: 8,61
ORIENTE: 7,61
OCCIDENTE: 8,25

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

ITEM 1 M1: Cerca en postes de madera separados, cada 2,50 m con 3 hilos de alambre de puas.
ITEM 2 M2: Zona dura en concreto de espesor 0,15 m.

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

AREA TOTAL TERRENO: 424,00 m²
AREA REQUERIDA: 73,16 m²
AREA REMANENTE: 0,00 m²
AREA SOBREPANTE: 350,84 m²
AREA TOTAL REQUERIDA: 73,16 m²

FECHA DE ELABORACIÓN: 06/07/2022

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

Revisó y Aprobó: Ing. NELSON RICARDO CARVAJAL TORRES
M.P.: 25222-327763 CND

OBSERVACIONES:

- 1) El área del predio se toma de la escritura pública No. 550 del 19 de octubre de 1999 de la notaría Única de Silvania.
- 2) El predio en estudio no aporta longitud efectiva al proyecto Ampliación Tercer Carril Doble Calzada Bogotá - Girardot, debido a que no posee frente y/o acceso directo sobre la Via Bogotá-Girardot, por lo tanto, las abscisas se relacionan como dato de referencia.
- 3) El polígono que representa el predio TCBG-7-278 fue generado con base en los linderos físicos identificados (cercas) en la visita al predio, el linderos norte se ajusto a predio colindante de propiedad de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI (TCBG-7-089).
- 4) La dirección del predio se toma del certificado catastral y la vereda de la cartografía anexa al Esquema de Ordenamiento Territorial de Granada (Acuerdo No. 030 del 2000 y Acuerdo No 005 del 2002). De acuerdo con el certificado catastral, reporta el folio antiguo 505-593636 del predio de mayor extensión denominado PARCELA 11 correspondiente al FMI 051-9196.
- 5) Del área total requerida 23,55 m² hacen parte de una zona dura (M1) y 49,61 m² no presentan ningún tipo de cobertura.
- 6) El número de contacto pertenece al señor Isidro Palacios (propietario) quien manifiesta que su esposa la señora Leonor García Soa (propietaria) falleció. A la fecha de elaboración de los insumos no se logró obtener el certificado de defunción.
- 7) El folio de matrícula inmobiliaria consignado en la ficha predial corresponde al migrado desde el círculo registral de Bogotá Zona Sur al círculo registral de Soacha pasando de 505-40331207 a 051-86939.



PROYECTO


AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

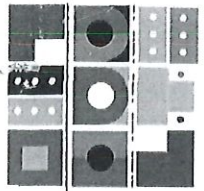
FICHA PREDIAL

TCBG-7-278

ANEXO FICHA PREDIAL: INFORME DE CONFRONTACION DE ÁREAS

INFORME DE CONFRONTACION DE ÁREAS

ÁREA REPORTADA EN EL CERTIFICADO CATASTRAL	ÁREA DETERMINADA SEGÚN TÍTULOS	CONCEPTO TÉCNICO
446 m ²	424 m ²	De acuerdo con la escritura pública No. 550 del 19 de octubre de 1999 de la notaría única de Silvania, el predio en estudio denominado LOTE DE VIVIENDA NUMERO TRES (3) tiene un área de 424 m ² . En el ítem "Descripción: Cabida y Linderos" del FMI 051-86939 se indica que el predio tiene un área de 424 m ² . De acuerdo con la información del certificado catastral el área del inmueble es 446 m ² . La diferencia entre el área que reporta el certificado catastral y el área protocolizada mediante la escritura pública No. 550 del 19 de octubre de 1999 de la notaría única de Silvania es 22 m ² . Para efectos de la elaboración de los insumos del predio se adopta el área que indica el título mencionado. Teniendo en cuenta la diferencia entre las áreas de terreno señaladas en los títulos traslaticios del predio, el certificado catastral y el folio de matrícula inmobiliaria; se recomienda al propietario, de ser necesario, solicitar a la entidad catastral correspondiente, efectuar la respectiva actualización de cabida y linderos, adicionalmente solicitar la actualización del número de matrícula inmobiliaria ya que reporta el número de matrícula antiguo 505-593636 del predio de mayor extensión correspondiente al FMI 051-9196.
REVISÓ Y APROBÓ	ELABORÓ	
	 Ing. OMAR DARIO LOZANO CUELLAR M.P: 25222-336932 CND	
FECHA DE ELABORACIÓN:	06/07/2022	



Certificado Catastral

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

Fecha: martes 19 julio 2022

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

Información Física

Departamento: 25 - Cundinamarca
Municipio: 312 - Granada
Número predial: 253120000000000080060000000000
Número predial anterior: 253120000000080060000
Dirección: LO 3
Matrícula inmobiliaria: 50S - 593636
Área terreno: 446 M2
Área construida: 130.00 M2

Información Económica

Avalúo: \$ 26.485.000,00 M/cte

Información Jurídica

Nombre de los	Tipo de documento	Número de documento
ISIDRO PALACIOS	Cédula de ciudadanía	439643
LEONOR GARCIA SOSA	Cédula de ciudadanía	39628098

El presente certificado se expide para el interesado


Efraín Eduardo Contreras-Ramírez
Gerente General

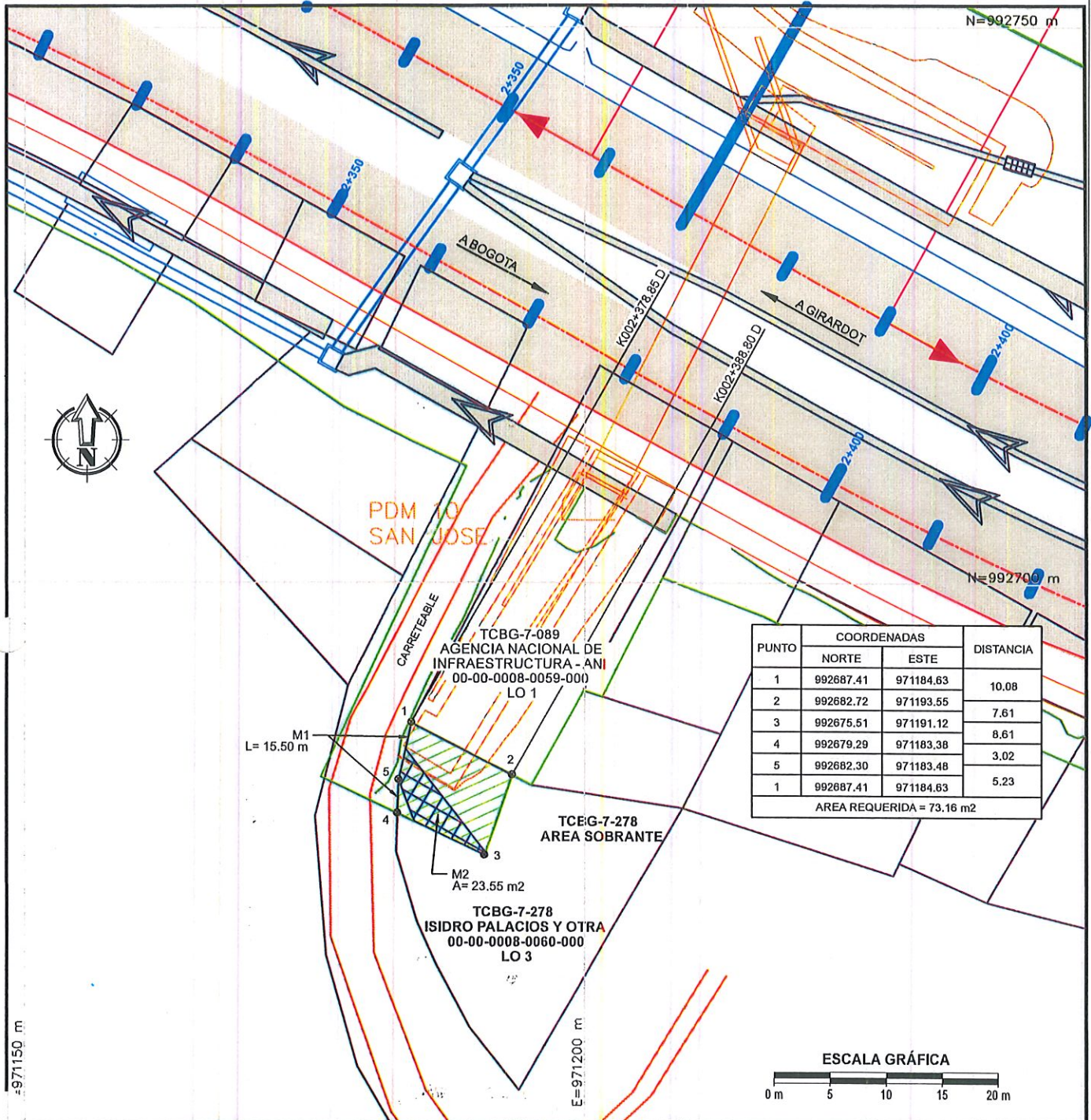
Nota:

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión. De conformidad con el artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena. Parágrafo: La inscripción en el catastro no constituye el título de dominio, ni sanea los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio. La base de datos de la Agencia Catastral de Cundinamarca corresponde a los 71 municipios de su jurisdicción de acuerdo con la resolución 1000 expedida el 30 de noviembre de 2020 por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Elaboró: Leidy Sierra

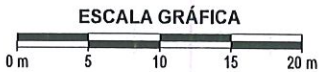
Autenticación:

Para verificar la autenticidad de este certificado puede revisar en la página web acc.gov.co/#/autenticidad e ingresar este serial: 69f51ce7-d7fc-46b2-b9c8-b9e75d760896



PUNTO	COORDENADAS		DISTANCIA
	NORTE	ESTE	
1	992687.41	971184.63	10.08
2	992682.72	971193.55	7.61
3	992675.51	971191.12	8.61
4	992679.29	971183.38	3.02
5	992682.30	971183.48	5.23
1	992687.41	971184.63	5.23

AREA REQUERIDA = 73.16 m2



AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

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

APROBÓ: Ing. NELSON RICARDO CARVAJAL TORRES
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-327183 CHD

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	

INTERVENIDORA: CONSORCIO SEG-INCOPLAN CONSORCIO VIAL

ELABORÓ: Ing. OMAR DARIO LOZANO CUELLAR
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-316932 CHD

DIBUJÓ: Ing. OMAR DARIO LOZANO CUELLAR
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-316932 CHD

PROPIETARIO: ISIDRO PALACIOS Y OTRA

CUADRO DE AREAS (M2)

AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:
73.16 M2	424.00 M2	0.00 M2	350.84 M2	0.00 M2

FECHA ELAB.: 06/07/2022

ESCALA: 1:500

UNIDAD FUNCIONAL: 7

PLANO: 1 de 1

No. CATASTRAL: 25312000000000080060000000000

FICHA GRAFICA No. TCBG-7-278

Handwritten signature and date: 26/06/22



SIP-UDSU-014

LA SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA Y PLANEACIÓN
DEL MUNICIPIO DE GRANADA CUNDINAMARCA

CERTIFICA

ZONA DEL MUNICIPIO DE GRANADA	RURAL
CEDULA CATASTRAL DEL PREDIO	00-00-0008-0060-000

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.

ÁREA CENTRO POBLADO SAN JOSE

ARTÍCULO 54.

De los centros poblados. De conformidad con el párrafo único del Artículo 1 de la Ley 505 de 1999, se entiende por Centro Poblado los corregimientos, Inspecciones de Policía o caseríos con Veinte (20) o más viviendas contiguas, localizados en la zona rural.

ARTÍCULO 55. MODIFICADO POR EL ACUERDO 005 DEL 2002.

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

ARTÍCULO 56. MODIFICADO POR EL ACUERDO 005 DEL 2002.

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

Del uso principal

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

De los usos compatibles

Servicios comunitarios de carácter rural.

De los usos condicionados

Comercio grupo 3 y 4; industria y vivienda unifamiliar.

De los usos prohibidos

Mineros e industria mediana de mediano impacto.

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

Calle 11 N° 14-28- Granada - C/marca

Teléfonos 3208418887

www.granada-cundinamarca.gov.co



Con el objeto de controlar la actividad de construcción en las áreas de Centros Poblados, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Retrocesos: Toda construcción rural deberá adoptar los retrocesos de acuerdo al tipo de vía en la cual esté ubicada.
- Aislamientos: El aislamiento respecto al lindero del predio colindante será mínimo de **tres metros (3.00 M)** si la construcción es de un solo piso y de **Seis metros (6.00 M)** si se tiene dos pisos construido.
- El índice de ocupación con la construcción será máximo del **Quince por ciento (15%)**.
- La densidad será máxima de **Una (1)** vivienda por predio.
- Los requisitos de trámite para la obtención de la licencia de construcción en cuanto a documentos y planos, serán similares a los establecidos para las áreas urbanas.
- La altura máxima de la construcción será de **siete metros con cincuenta centímetros (7.50 cm)**
- *Para edificaciones como silos, depósitos, galpones, invernaderos y similares, se requiere la licencia de construcción.*

Parágrafo 1: delimitación de los centros poblados. Forman parte integral de esta área al polígono establecido dentro de las coordenadas.

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 esquila 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.

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:

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

Calle 11 N° 14-28- Granada - C/marca

Teléfonos 3208418887

www.granada-cundinamarca.gov.co



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:

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

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

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



DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE GRANADA
CERTIFICADO USO DE SUELO

**Gobernando
CON LA GENTE**

Jorge Alberto Sierra Padilla / Alcalde 2020 - 2023

VERSIÓN: 1.0

CÓDIGO: MIINF-CR-04

FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021

PÁGINA 1 DE 1

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

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

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

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

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

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

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

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

"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), a los ocho (08) días del mes de julio de 2022.

ING. JAVIER ALIRIO CUECA CLAVIJO
Secretario de Infraestructura y Planeación

Anexo: folios ()
Copia: Archivo
Elaboro: Dayann Lopez-Aux. Administrativo
Revisó-Aprobó: Ing. Javier Alirio Cueca Clavijo
Secretario Infraestructura y Planeación

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-7-278

CLASE DE INMUEBLE: RURAL- LOTE DE TERRENO

DIRECCIÓN: LO 3

VEREDA/BARRIO: LA PLAYITA

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: 26/09/2022

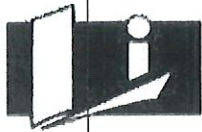
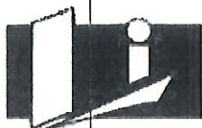


TABLA DE CONTENIDO

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.....	4
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	5
4.3. TOPOGRAFÍA	5
4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS	5
4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS	6
4.6. SERVICIOS PÚBLICOS	6
4.7. SERVICIOS COMUNALES.....	6
4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE	6
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.....	6
6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE.....	8
6.1. UBICACIÓN	8
6.2. ÁREA DEL TERRENO.....	8
6.3. LINDEROS.....	8
6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO	9
6.5. SERVICIOS PÚBLICOS:	9
6.6. UNIDADES FISIAGRÁFICAS.....	9
6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS:	9
6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS.....	9
6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES	9
6.10. CULTIVOS ESPECIES	9



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



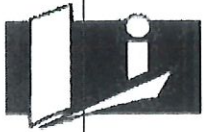
PREDIO TCBG-7-278

7.	MÉTODO DE AVALÚO.....	10
8.	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA.....	10
8.1.	RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS.....	10
8.2.	DEPURACIÓN DEL MERCADO.....	11
9.	INVESTIGACIÓN DIRECTA.....	11
9.1.	PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS.....	11
10.	CÁLCULOS VALOR TERRENO.....	11
10.1.	PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN).....	11
10.2.	ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE.....	12
10.3.	EJERCICIO RESIDUAL.....	12
10.4.	SERVIDUMBRES.....	12
10.5.	ZONAS DE PROTECCIÓN.....	12
11.	CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS.....	12
11.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN.....	12
11.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI.....	13
12.	CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.....	13
12.1.	SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES.....	13
13.	CONSIDERACIONES GENERALES.....	14
14.	RESULTADO DE AVALÚO.....	15
15.	DOCUMENTOS ANEXOS.....	16
15.1.	ANEXO FOTOGRÁFICO.....	16
15.2.	CERTIFICADO USO DE SUELO.....	17
15.3.	PRESUPUESTOS CONSTRUCCIONES ANEXAS.....	21
15.4.	PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES.....	21
15.5.	ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.....	22

3

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

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



1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017 de prestación de servicios Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.5. **MUNICIPIO:** Granada.
- 1.6. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** La Playita.
- 1.7. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Lo 3.
- 1.8. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K002+378,85 D y abscisa final K002+388,80 D.
- 1.9. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Residencial.
- 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 ÁREA CENTRO POBLADO SAN JOSE.
- 1.11. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

4

Cedula. Catastral actual	25-312-00-00-00-00-0008-0060-0-00-00-0000
Área de terreno	0 Ha 446,00 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	130,00 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2022	\$ 26.485.000,00

Fuente: Consulta catastral

- 1.12. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 02 de septiembre de 2022.
- 1.13. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 22 de septiembre de 2022.

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Ficha Predial del PREDIO TCBG-7-278.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-7-278, 29 de julio del 2022.
- Certificado Agencia Catastral de Cundinamarca.
- Títulos de Adquisición.
- Folio de matrícula inmobiliaria 051-86939

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 3.1. **PROPIETARIOS:** ISIDRO PALACIOS C.C No 439.643
LEONOR GARCÍA SOSA C.C No 39.628.098
- 3.2. **TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Escritura Pública No. 550 de fecha 19 de octubre de 1999 otorgada en la Notaria Única Silvania.



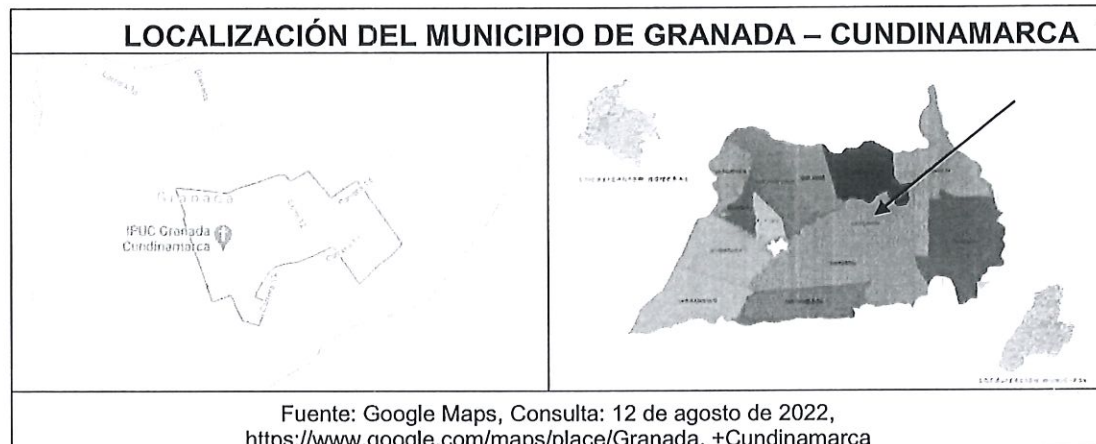
3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 051-86939.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 051-86939 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio no recaen gravámenes, o medidas cautelares que afecten su enajenación.

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

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: La vereda La Playita, se localiza en el municipio de Granada, colinda al norte con las veredas Santafé, San José y San José bajo del mismo municipio; al oriente con la vereda Sabaneta del municipio de Granada; al sur con la vereda Guasimal del mismo municipio y al occidente con la vereda La Ventidos del municipio de Granada en el departamento de Cundinamarca.¹



5

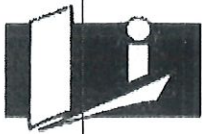
4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE: Económicamente en el sector se desarrollan actividades de comercio localizado sobre las vías y agricultura con vivienda campestre.

4.3. TOPOGRAFÍA: La superficie del sector es de topografía plana (0-3%)

4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS: El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico frío húmedo. La altura promedio es de 2450 msnm, y la temperatura media anual es de 11 °C.²

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

2 Alcaldía del municipio.



4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS: El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MLTd y presenta las siguientes características.³

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.

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

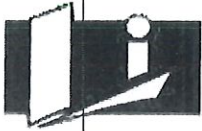
4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE: El sector se ubica al Centro del municipio, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, se puede acceder en servicio particular, publico individual (taxi) y/o mototaxi y público colectivo (rutas intermunicipales), a cualquier hora prestados desde el centro del municipio, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 5 minutos.

6

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

NORMA URBANÍSTICA APLICADA: De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de GRANADA – Cundinamarca, aprobado mediante Acuerdo 030 del 2000 “POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE GRANADA- CUNDINAMARCA, PARA LOS AÑOS 2.001- 2.009; SE DEFINEN Y REGLAMENTAN LOS USOS DEL SUELO PARA LOS DIFERENTES SECTORES DEL MUNICIPIO; SE ADOPTAN LAS NORMAS DE DESARROLLO URBANÍSTICO MUNICIPAL Y SE DEFINEN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO” , y modificado por el acuerdo 005 del 23 de mayo de 2002 “POR MODIFICACIÓN EXCEPCIONAL DE LA NORMA URBANÍSTICA DE CARÁCTER ESTRUCTURAL Y GENERAL” y conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaria de Infraestructura y Planeación del Municipio de Granada, el predio se encuentra bajo la norma ÁREA CENTRO POBLADO SAN JOSE (Ver anexo 16.2 – Certificación uso del suelo).

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

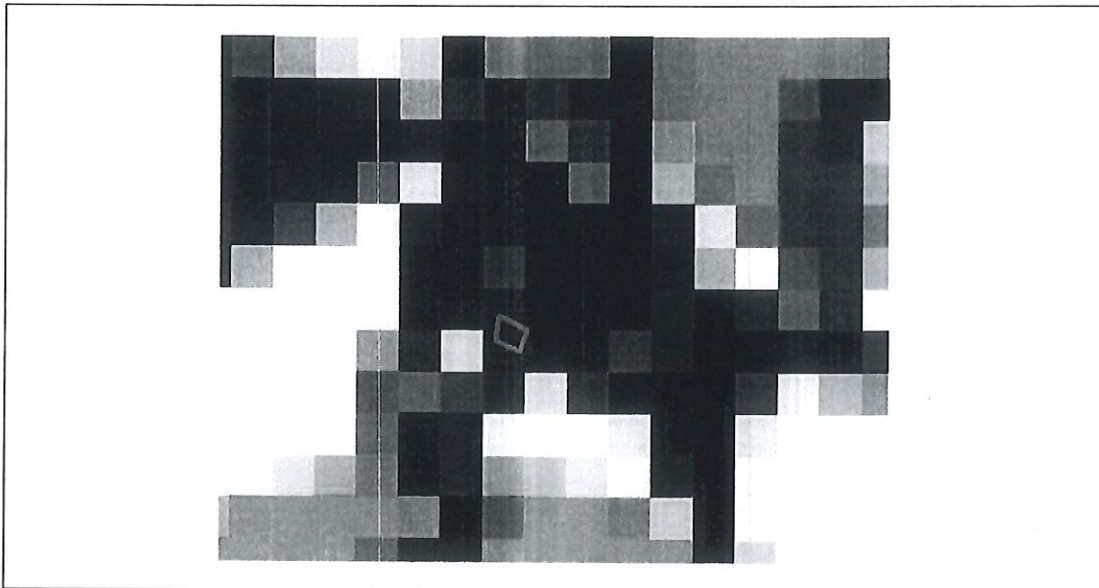


Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-7-278



CONVENCIONES

Uso rural 2000

Usos

	Centro Poblado San Raimundo		Corredor vial
	Actividad agroindustrial		Microcuenca de manejo integrado
	Casco urbano		Parque ecoturístico
	Centro Poblado La Veintidós		Parque recreacional Polideportivo
	Centro Poblado San Jose		Suelo agrario intensivo

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

7

**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



6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN: Se trata de un predio ubicado dentro del centro poblado San José y a una distancia de 1,96 Km aproximadamente del perímetro urbano del Municipio de Granada - Cundinamarca.



Fuente: Google Earth, Consulta: 12 de agosto de 2022.

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

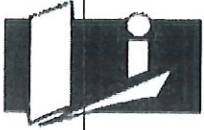
ÁREA TOTAL TERRENO:	424,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	73,16 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	350,84 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	73,16 m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-7-278.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	10,08 m	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (MJ 1-2)
SUR	8,61 m	ISIDRO PALACIOS Y OTRA (MJ 3-4)
ORIENTE	7,61 m	ISIDRO PALACIOS Y OTRA (MJ 2-3)
OCCIDENTE	8,25 m	CARRETEABLE (MJ 4-1)

Fuente: Ficha predial TCBG-7-278.



PREDIO TCBG-7-278

- 6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por la vía Nacional Granada-Soacha, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con dos calzadas en doble sentido.
- 6.5. SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio objeto de avalúo cuenta con los servicios públicos básicos correspondientes a energía eléctrica y acueducto.
- 6.6. UNIDADES FISIAGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta las siguientes unidades fisiográficas:
- Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1):** Área: 73,16 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Frio Húmedo, con pendiente plana, su uso actual es residencial, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a ÁREA CENTRO POBLADO SAN JOSE.
- 6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexos:

9

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD APROXIMADA EN AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Cerca en postes de madera separados cada 2,50 m con 3 hilos de alambre de púas.	15,50	m	15	Bueno a regular	30
M2: Zona dura en concreto de espesor 0,15 m.	23,55	m ²	15	Bueno a regular	100

- 6.10. CULTIVOS ESPECIES:** La franja objeto de adquisición predial al momento de visita presenta como cultivos y/o especies, objeto de avalúo, los siguientes ítems:

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD
Yucca (Planta)	12	Un

Fuente: Ficha predial TCBG-7-278.



7. MÉTODO DE AVALÚO

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

MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.

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

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.

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

10

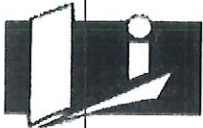
8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

Unidad Fisiográfica 1

Para determinar el valor por hectárea de terreno bajo el régimen normativo ÁREA CENTRO POBLADO se encontraron las siguientes ofertas:

ESTUDIO DE MERCADO CENTROS POBLADOS GRANADA								
ITEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (M2)	AREA CONSTRUIDA (M2)
1	3125776538	Cristina Cortez	Granada	San Jose	San Jose	\$ 175.000.000	1.240,00	0,00
2	3194908655	Edgar Vasquez	Granada	San Raimundo	San Raimundo	\$ 50.000.000	400,00	0,00
3	3112302121	Cesar Caballero	Silvania	Subia	Cra 7 A# 3 A47	\$ 280.000.000	72,00	210,00



8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO

Unidad Fisiográfica 1

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

ESTUDIO DE MERCADO CENTROS POBLADOS												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)	ÁREA (m ²)	VALOR/m ²	VALOR TOTAL
1	312578538	Cristina Cortez	Granada	San Jose	San Jose	\$ 175.000.000	\$ 166.250.000	1.240,00	\$ 134.073	0,00	\$ -	\$ -
2	3194908655	Edgar Vasquez	Granada	San Raimundo	San Raimundo	\$ 50.000.000	\$ 48.500.000	400,00	\$ 121.250	0,00	\$ -	\$ -
3	3112302121	Cesar Caballero	Sihania	Subia	Cra 7 A # 3 A 47	\$ 280.000.000	\$ 240.000.000	72,00	\$ 125.000	210,00	\$ 1.100.000	\$ 231.000.000
MEDIA ARITMETICA						\$ 126.774,19						
DESVIACION ESTÁNDAR						6.592,83		LIMITE SUPERIOR		\$ 133.367,83		
COEFICIENTE DE VARIACION						5,20%		LIMITE INFERIOR		\$ 120.181,36		

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:

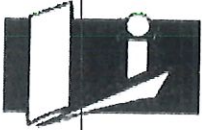
De acuerdo con el artículo 9 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas de alguna manera comparables, se pueden adoptar valores, por lo que no es necesario realizar la investigación directa.

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Unidad Fisiográfica 1

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR TERRENO/m2
1	San Jose	San Jose	\$ 134.073
2	San Raimundo	San Raimundo	\$ 121.250
3	Subia	Cra 7 A # 3 A 47	\$ 125.000
PROMEDIO			\$ 126.774
DESVIACION ESTÁNDAR			6.593
COEF DE VARIACION			5,20%
LIMITE SUPERIOR			\$ 133.367
LIMITE INFERIOR			\$ 120.181



PREDIO TCBG-7-278

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

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Hectáreas	Ha	\$1.267.700.000

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad Fisiográfica 1

Oferta 1: Lote en venta localizado en el centro poblado de San José, con 17 mts de frente sobre la vía Panamericana en sentido Bogotá- Granada.

Oferta 2: Lote localizado detrás de la Vaca que ríe con una cabida de 400 metros cuadrados a 20 minutos de Silvania Granada. En el Centro poblado de San Raimundo.

Oferta 3: Casa de 3 niveles, ubicada en Subía (Sylvania), el primer piso cuenta con un apartamento con 2 habitaciones, 2 baños, sala, comedor, cocina integral y patio trasero, el segundo piso posee 3 habitaciones 2 baños, sala, comedor, cocina integral, entrada particular para el tercer piso la cual es una terraza con patio de ropas y balcón, el lote cuenta con una cabida de 72 metros cuadrados.

12

10.3. EJERCICIO RESIDUAL

Para el presente informe de avalúo no se realiza ejercicio residual

10.4. SERVIDUMBRES

La franja objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área de terreno requerida.

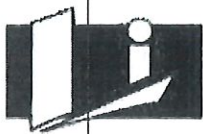
10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN

La franja objeto de avalúo no presenta zonas de protección en el área de terreno requerida.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo



que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 203.

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexos:

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	15	30	50,00%	2,5	42,51%	\$ 24.954,11	\$ 10.608,44	\$ 14.345,67	\$ 14.300
M2	15	100	15,00%	2,5	16,01%	\$ 144.837,10	\$ 23.193,20	\$ 121.643,90	\$ 121.600

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

En el área a intervenir se encuentran los siguientes cultivos y/o especies objeto de avalúo:

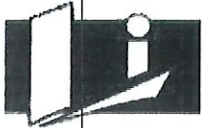
CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Yucca (Planta)	12	Un	\$50.346

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



13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El área requerida presenta una ubicación con frente sobre una vía secundaria, vía en regular estado de conservación y mantenimiento.
- El área requerida esta ubicado en un sector donde hay presencia agrícola, ganadera y actividad comercial sobre el corredor vial, el sector cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos básicos.
- El área requerida presenta un topografía definida como plana.
- En el predio objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área de terreno 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.
- Aclaremos 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
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,007316	\$ 1.267.700.000	\$ 9.274.493
TOTAL TERRENO				\$ 9.274.493
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m	15,5	\$ 14.300	\$ 221.650
M2	m2	23,55	\$ 121.600	\$ 2.863.680
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 3.085.330
CULTIVOS ESPECIES				
Yucca (Planta)	Un	12	\$ 50.346	\$ 604.152
TOTAL CULTIVOS ESPECIES				\$ 604.152
TOTAL AVALUO				\$ 12.963.975

Vn 26/oct/2022

TOTAL AVALÚO: DOCE MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$12.963.975,00)

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

Cordialmente,

15


DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
 Representante Legal
 RAA AVAL-17035154


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


JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
 Director del comité
 RAA AVAL-80095537



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

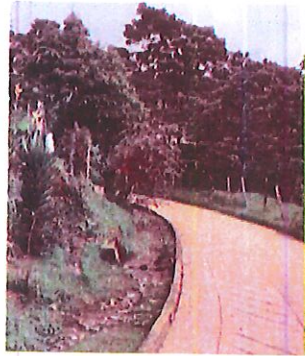


PREDIO TCBG-7-278

15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1



M2



CULTIVOS Y/O ESPECIES
YUCCA





15.2. CERTIFICADO USO DE SUELO

	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO	
VERSIÓN 1.1	Código Municipal: 00-00-0000-0000-0000	FECHA ACTUALIZACIÓN: 10 agosto 2011

SIP-LOSU-214

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

CERTIFICA

ZONA DEL MUNICIPIO DE GRANADA	RURAL
CEDULA CATASTRAL DEL PREDIO	00-00-0000-0000-000

Según el Expediente de Ordenamiento Territorial vigente (ACUERDO N.º 030 DEL 2000 y ACUERDO N.º 005 DEL 2002) en el municipio le corresponde el siguiente uso de suelo y compatibilizado permitido:

ÁREA CENTRO POBLADO SAN JOSÉ

ARTÍCULO 54.
De los centros poblados. De conformidad con el parágrafo único del Artículo 1 de la Ley 505 de 1990, se entiende por Centro Poblado los conglomerados, inspecciones de Policía o caseríos con Veinte (20) o más viviendas cerradas, localizados en la zona rural.

ARTÍCULO 55, MODIFICADO POR EL ACUERDO 005 DEL 2002.

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

ARTÍCULO 56, MODIFICADO POR EL ACUERDO 005 DEL 2002.

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

De los usos principales
Construcción de viviendas de baja densidad, comercio grupo 1 y 2.

De los usos compatibles
Servicios comunitarios de carácter rural.

De los usos condicionados
Comercio grupo 3 y 4, industria y vivienda unifamiliar.

De los usos prohibidos
Minería e industria mediana de materias primas.

GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO
Calle 11 N.º 14-25 - Granada - Distrito
Teléfono: 30610383
www.granadacundinamarca.gov.co





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-7-278

	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO	 Gobernando CON LA GENTE <small>Legislación y Gestión (11-11)</small>
COPIÓN	CORREO MARQUEZ	PROYECTO DE ORDENACIÓN: 11-49-0001
		REGISTRO

Con el objeto de controlar la actividad de construcción en las áreas de Centros Poblados, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Retiros: Toda construcción rural deberá adaptar los retiros de acuerdo al tipo de vía en la cual esté ubicada.
- Avance: El avance respecto al terreno del predio colindante será mínimo de tres metros (3.00 M) si la construcción es de un solo piso y de seis metros (6.00 M) si es de más de un piso construido.
- El índice de ocupación con la construcción será máximo del Quince por ciento (15%).
- La densidad será máxima de Una (1) vivienda por predio.
- Los requisitos de planta para la obtención de la licencia de construcción en cuanto a documentos y planos, serán similares a los establecidos para las áreas urbanas.
- La altura máxima de la construcción será de seis metros con cincuenta centímetros (7.50 m).
- Para edificaciones como sítos, depósitos, garajes, invernaderos y similares, se requiere la licencia de construcción.

Parágrafo 1: delimitación de los centros poblados. Forman parte integral de esta área el polígono establecido dentro de las coordenadas.

ARTICULO 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 urbano y en ellos se distribuyen artículos de primera necesidad que no requieren locales especializados, no ocasionan congestión de tránsito, ni interferen al uso residencial, tales como:

Venta de bienes.

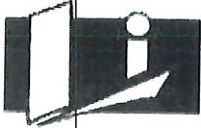
- Artículos farmacéuticos, cosméticos y al detal, droguerías, perfumerías, farmacias.
- Alimentos al detal para el consumo diario de bebidas, panes, leches, papas de papa y pescados, salami, embutidos, frutas de estufa y similares.
- Artículos de ferretería y papelería al detal.
- Artículos de línea múltiple y al detal, misceláneos y boutiques.



Venta de servicios

- Servicios alimenticios al detal, fuertes de soda.
- Servicios personales: edones de belleza, peluqueras, agencias de lavandería 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 urbano y que por su propia actividad generan congestión de tránsito en los vías, por lo tanto requieren locales especializados, tales como:

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"
Tela 11-11-4141-1141 - Línea 11
Teléfono: 33841887
www.granada.cundinamarca.gov.co



	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO	 Gobernando CON LA GENTE aplicando la ley y el orden
VEREDALES	DISTRICTO XIV - BOGOTÁ	TERRITORIO ESPECIAL DE VEREDALES

1. Venta de bienes.

- Textiles al por mayor, almacenes de ropa, de telas, paños y de cortinas.
- Artículos para el hogar, almacenes de zapatos, carteras y artículos de cueros varios.
- Artículos fotográficos, arrastras de discos.
- Artículos de lujo, joyas y relojes, conchas.
- 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 literarios.

2. Venta de servicios.

- Repuestos, Grúas y discotecas, taras y carteras, callos, tabernas, bares, juegos de mesa permitidos, clubs, juegos de azar.
- Turismo, hoteles, estadías y similares.
- Funerarias, salas de velación.

Provisión de servicios

1. Personales: Salones, baños, hoteles, academias de gramática, academias de enseñanza reforzada.
2. Reparación y mantenimiento: Lavanderías, ferreterías (plata), endoscopia, endoscopia reforzada.
3. Profesionales: Oficinas de arquitectos, abogados, ingenieros etc.
4. Financieras: Correrías de seguros, agencias de fideicomiso, bolsa de valores.
5. Bancarios: Casas de cambio, bancos, cajas de ahorro.
6. Alimenticios: Restaurantes y cafeterías.
7. Parques: Provisión de permisos y permisos.
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.

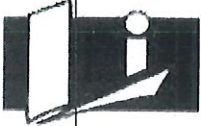
Grupo 3: Son aquellos establecimientos comerciales que no son compatibles con el uso residencial, en razón a la magnitud de sus instalaciones y su alto impacto ambiental y urbanístico y requieren una licencia especial.

Requisito de áreas especiales de estacionamiento para usuarios y para carga, generando así mayor movimiento de personal, este grupo está conformado, entre otros, por las siguientes actividades:

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

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

Calle 51 No. 14-29, Granada - Bogotá
Teléfono: 120853087
www.pasidobogotainmobiliaria.com



	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO	
SEMPRE EN	Dónde habita, cómo vive, cómo trabaja y cómo aprende	Aplicación del Plan de Ordenamiento Territorial

- Venta de maquinaria
- Venta de productos agropecuarios
- Maquinaria a herramienta eléctrica y electrónica

Grupo 4. Son aquellas establecimientos comerciales que no son compatibles con el uso residencial, pero que 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 con alto nivel de 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 armadura de carrocerías
4. Bodegas
5. Venta de muebles, mostrinas
6. Fábricas
7. Depósitos de distribución de combustibles
8. Venta de gas propano y estufas de gas

Las estaciones de servicio sólo se podrán ubicar en la zona del corredor vial de la cabecera urbana, 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 1925 de 1988.

Los expendios de gas y estufas sólo podrán funcionar en las zonas rurales, sobre la zona paramétrica y cumplir con las condiciones establecidas en la Resolución número 8056, 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.

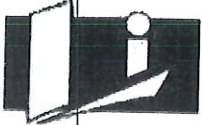
"La presente certificación no presta apoyo como prueba para establecer estos parámetros de posesión mínima, siendo competencia exclusiva de la Justicia ordinaria decidir un maltrato".

La presente se expide a solicitud del interesado (3), a los diecisiete (17) días del mes de julio de 2022.

ING. JAVIER ALIRIO CUECA CLAVIJO
Secretaría de Infraestructura y Flotación

Andrés Amador
César Andrés
Eduardo Andrés López de la Hoz
Miguel Ángel Rodríguez
Sociedad por Acciones y Participación

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"
Calle 114ª No. 14-28 - Granada - Cundinamarca
Teléfono: 33081800
www.gestoresdenuestropropiocambio.co



15.3. PRESUPUESTOS CONSTRUCCIONES ANEXAS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ									
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU									
TCBG 7-278									
ANEXO	ÍTEM	Desglose del Ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del Ítem
M1	Cerca en postes de madera separados cada 2,50 m con 3 hilos de alambre de púas.	Cerca 8x2CM2,5M- Ordinario	un	\$ 23.572,00	0,40	\$ 9428,80	\$ 24.954,11	\$ 24.954,11	m
		Hambre de púas lova (350 m) cal 14	m	\$ 242,00	3,00	\$ 726,00			
		Grapa Para Cerca 1 X9 X1 KI	kg	\$ 9.900,00	0,02	\$ 198,00			
		Mano de obra	Hc	\$ 21.793,00	0,67	\$ 14.601,31			
		Total costo directo				\$ 24.954,11			
		Total Construcción		Metros		1,00			
M2	Zona dura en concreto de espesor 0,15 m.	Replanteo	m2	\$ 2.862,00	23,55	\$ 67.400,10	\$ 3.410.913,63	\$ 144.837,10	m2
		Excavación Manual General	m3	\$ 21.781,00	3,53	\$ 76.886,93			
		Placa en Concreto 3000 PSI 10 cm Malla electrosoldada	m2	\$ 114.668,00	23,55	\$ 2.700.431,40			
		Concreto corriente grava común 1500 PSI	m3	\$ 295.140,00	1,18	\$ 348.265,20			
		Mano de obra	Hc	\$ 21.793,00	10,00	\$ 217.930,00			
		Total costo directo				\$ 3.410.913,63			
Total Construcción		Area		23,55	\$ 144.837,10				

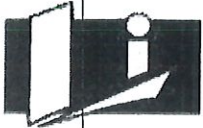
Fuente: Construdata 203

15.4. PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES

ESPECIE	DAP (0,10- 0,20 m)	DAP (0,21-0,40m)	DAP (0,41-0,60m)	DAP (> 0,61 m)
PALMA YUCA	\$ 50.346	\$ 111.386	\$ 192.771	\$ 233.464

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

Nota: se adopta el valor de la especie "Palma Yuca" como nombre común de la especie "Yucca"



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.

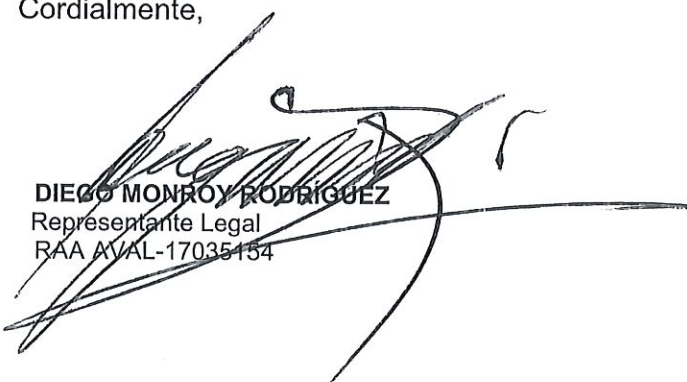
II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

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

22

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

Cordialmente,


DIEGO MONROY RODRIGUEZ
 Representante Legal
 RAA AVAL-17035454


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRIGUEZ
 Perito Avaluador
 RAA: AVAL-1014242133


JOSE FELIX ZAMORA MORENO
 Director del comité
 RAA AVAL-80095537



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-7-278

ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° TCBG-7-278**

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° 68IF2C7748-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ.

SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN.

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO.

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ.

Actuó como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	VALOR
1	TCBG-7-278	\$12.963.975

23

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

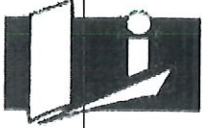
Se inició la sesión con la exposición del Comisionado, Sr. Diego Monroy Rodriguez, sobre las características generales y particulares de los inmuebles objeto de estudio en el Municipio de Granada Sector rural, aportando la recopilación de toda la información relacionada con las especificaciones de los 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.

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



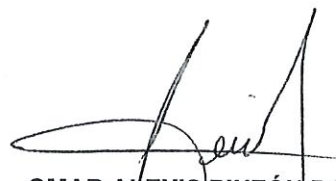
PREDIO TCBG-7-278

COMITÉ DE AVALÚOS


DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154


SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN
Miembro Comité
RAA AVAL-1024546304


JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director del comité
RAA AVAL-80095537


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito avaluador
RAA AVAL-1014242133

24

**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