



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20245000011991

Bogotá D.C., 11 MAR 2024

Señores:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR DARIO ALDANA (C.C. 389.985)

Predio denominado PARCELA #11 GLOBO SANTA LUCIA (según Folio de Matrícula Inmobiliaria)

Predio denominado PARCELA #11 (Según Título)

Vereda SAN JOSÉ BAJO

Municipio de Granada

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. 20245000007071 del 19 de febrero de 2024. Predio TCBG-7-052.

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 febrero de 2024 expidió la Oferta Formal de Compra No. 20245000007071 del 19 de febrero de 2024 por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un Predio denominado PARCELA #11 GLOBO SANTA LUCIA (según Folio de Matrícula Inmobiliaria), PARCELA #11 (Según Título), Vereda SAN JOSÉ BAJO, Municipio de Granada, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **2531200000000050030000000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **051-5834** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, ubicados en las siguientes abscisas: Abscisa inicial K001+095,13 - Abscisas Final K001+161,32; cuyos titulares del derecho real de dominio son los HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR **DARIO ALDANA** identificado en vida con la cédula de ciudadanía No. (389.985).

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




Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202450000011991

Que se envió la citación con radicado No. 202450000007081 de fecha 19 de febrero de 2024, por medio de la empresa Servicios Postales Nacionales S.A. 4-72, el día 19 de febrero de 2024 con guía No. RA465438570CO, así mismo se publicó el oficio, en las páginas Web de la Concesión Vía 40 Express y de la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI, con fecha de fijación 26 de febrero de 2024 y desfijado el 01 de marzo de 2024, con el fin de notificar a los señores HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR DARIO ALDANA, quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía N° 389.985 de conformidad con el Registro Civil de Defunción con indicativo serial No. 06230603.

En dicho oficio se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal, así las cosas y transcurridos cinco (5) hábiles días siguientes al recibo de dicha comunicación sin que a la fecha se haya podido realizar la notificación personal al titular inscrito de dicho inmueble, y de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, se procede a realizar la notificación por aviso, que se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino conforme al artículo 69 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Ley 1437 de 2011 en concordancia con el artículo 13 de la ley 9 de 1989.

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) 3906013
www.viasumapaz.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20245000007081

Bogotá D.C., **19 FEB 2024**

Señores (as):

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR DARIO ALDANA (C.C. 389.985)

Predio denominado PARCELA # 11 GLOBO SANTA LUCIA (Según Folio de Matrícula)
Parcela # 11 (Según Título)
Vereda SAN JOSE BAJO
Municipio de Granada
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 de Citación para Notificación de la Oferta Formal de Compra No.20245000007071. **Predio TCBG-7-052.**

Respetados señores (as):

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, le solicitamos presentarse personalmente, o por medio de apoderado, en las Oficinas ubicadas en la carrera 27 N° 21-36 Consorcio Vial Ruta 40, en la ciudad de Fusagasugá, de lunes a viernes en horario de 7:30 am a 5:30 pm, con el fin de notificarle personalmente el contenido de la Oferta Formal de Compra No. 20245000007071, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno que hace parte del predio denominado PARCELA # 11 GLOBO SANTA LUCIA (Según Folio de Matrícula), Parcela # 11 (Según Título), Vereda SAN JOSÉ BAJO, Municipio de Granada, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **2531200000000005003000000000**,



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20245000007081

Matrícula Inmobiliaria No. **051-5834** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha y Ficha Predial No. **TCBG-7-052**.

Para la presentación a la diligencia de notificación personal, se le solicita identificarse con Cédula de Ciudadanía original. En caso de apoderados, el poder debe contar con nota de presentación personal.

En caso de no presentarse dentro de los cinco (5) días siguientes al recibo de la presente citación, se procederá a efectuar la Notificación por Aviso, mediante el procedimiento establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Por último, nos permitimos indicarle que para efectos de autorizar la notificación electrónica de la oferta formal de compra se podrá comunicar a los números telefónicos 3148145329 o al correo electrónico drodriguez@consorcioruta40.com, correspondencia@consorcioruta40.com y predial@consorcioruta40.com donde se le explicará el procedimiento a seguir.

Cordialmente,



DIEGO ARROYO BAPTISTE

Gerente General Suplente

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20245000007071

Bogotá D.C., **19 FEB 2024**

Señores (as):

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR DARIO
ALDANA (C.C. 389.985)**

Predio denominado PARCELA # 11 GLOBO SANTA LUCIA (Según Folio de Matrícula)
PARCELA # 11 (Según Título)
Vereda SAN JOSE BAJO
Municipio de Granada
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: **Abscisa inicial** K001+095,13 - **Abscisa Final** K001+161,32, localizado en el margen Izquierdo del proyecto AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT, Unidad Funcional 7, a segregarse del Predio denominado PARCELA # 11 GLOBO SANTA LUCIA (Según Folio de Matrícula), PARCELA # 11 (Según Título), Vereda SAN JOSE BAJO, Municipio de Granada, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **2531200000000005003000000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **051-5834** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha y Ficha Predial No. **TCBG-7-052**.



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20245000007071

Respetados señores (as):

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-7-052**, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado PARCELA # 11 GLOBO SANTA LUCIA (Según Folio de Matrícula), PARCELA # 11 (Según Título), Vereda SAN JOSE BAJO, Municipio de Granada, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **2531200000000005003000000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **051-5834** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha. Dicho terreno cuenta con un **Área Requerida** de **OCHENTA Y CINCO COMA SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS (85,62 M²)**, junto con sus construcciones, mejoras, cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el 15 de DICIEMBRE de 2023, por la suma de: **SEIS MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS ONCE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$6.275.411,00)** Correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones, mejoras, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20245000007071

14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,008562	\$ 512.800.000	\$ 4.390.594
TOTAL TERRENO				\$ 4.390.594
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	un	1,00	\$ 1.461.300	\$ 1.461.300
M2	un	1,00	\$ 400.400	\$ 400.400
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 1.861.700
CULTIVOS Y/O ESPECIES				
Pastos naturales	m2	85,62	\$ 270	\$ 23.117
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 23.117
TOTAL AVALUO				\$ 6.275.411

TOTAL AVALÚO: SEIS MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS ONCE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$6.275.411,00)

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

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la ley 1882 de 2018, a partir de la notificación de la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual (las)(tos) propietarios (as) tendrán un término de **quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad**, bien sea aceptándola o rechazándola, con ocasión de lo cual deberá manifestarlo al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse a los números telefónicos 3148145329 o a los correos electrónicos correspondencia@consorcioruta40.com y drodriguez@consorcioruta40.com.



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20245000007071

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.

Que sobre el inmueble objeto de adquisición parcial existente las siguientes limitaciones, medidas cautelares y/o gravámenes, conforme a lo registrado en el folio



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20245000007071

de matrícula inmobiliaria No. 051-5834 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha:


- Pacto de preferencia ley 135 de 1961 y Condición resolutoria caducidad contenido en la Resolución 1508 del 21 de diciembre de 1976, proferido por el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria - INCORA.

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

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

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-7-052, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el **15 de DICIEMBRE de 2023**, 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 Soacha.

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

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



PROYECTO


AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

FICHA PREDIAL

TCBG-7-052

ANEXO FICHA PREDIAL: INFORME DE CONFRONTACIÓN DE AREAS

REPORTE DIFERENCIA DE ÁREAS Y LINDEROS

ÁREA REPORTADA EN EL CERTIFICADO CATASTRAL	ÁREA REGISTRADA EN EL TÍTULO DEL PREDIO	CONCEPTO TÉCNICO
4 Ha 8380 m ²	NO REGISTRA	Según la tradición a 20 años y de conformidad con la Resolución 1508 del 21 de diciembre de 1976 proferida por el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria, resolvió adjudicar el predio denominado "PARCELAS Nos. 11 Y 11A cuya extensión aproximada es de 9 Ha 8340 m ² ". De acuerdo con esto, el área contenida en dicha resolución hace referencia a dos (2) lotes de terreno, por lo que no discrimina el área específica para cada una de las parcelas.
ELABORÓ		El folio de matricula inmobiliaria No. 051-5834 no registra área.
 JOAN ANDRES ALVARADO ORDOÑEZ M.P 25222-339424 CND		De acuerdo a lo consignado en el Certificado Catastral emitido por la Agencia Catastral de Cundinamarca - ACC el área del predio es de 4 Ha 8380 m ² .
FECHA:		Teniendo en cuenta que, en los títulos traslaticios de dominio y el respectivo folio de matricula inmobiliaria no se registra área, esta a su vez, se toma del Certificado Catastral expedido por la Agencia Catastral de Cundinamarca (ACC). Lo anterior de conformidad con lo estipulado en el Apéndice Técnico 7, Capítulo IV, numeral 8,3, literal (c), (iv), (2).
	FECHA DE	31/08/2023



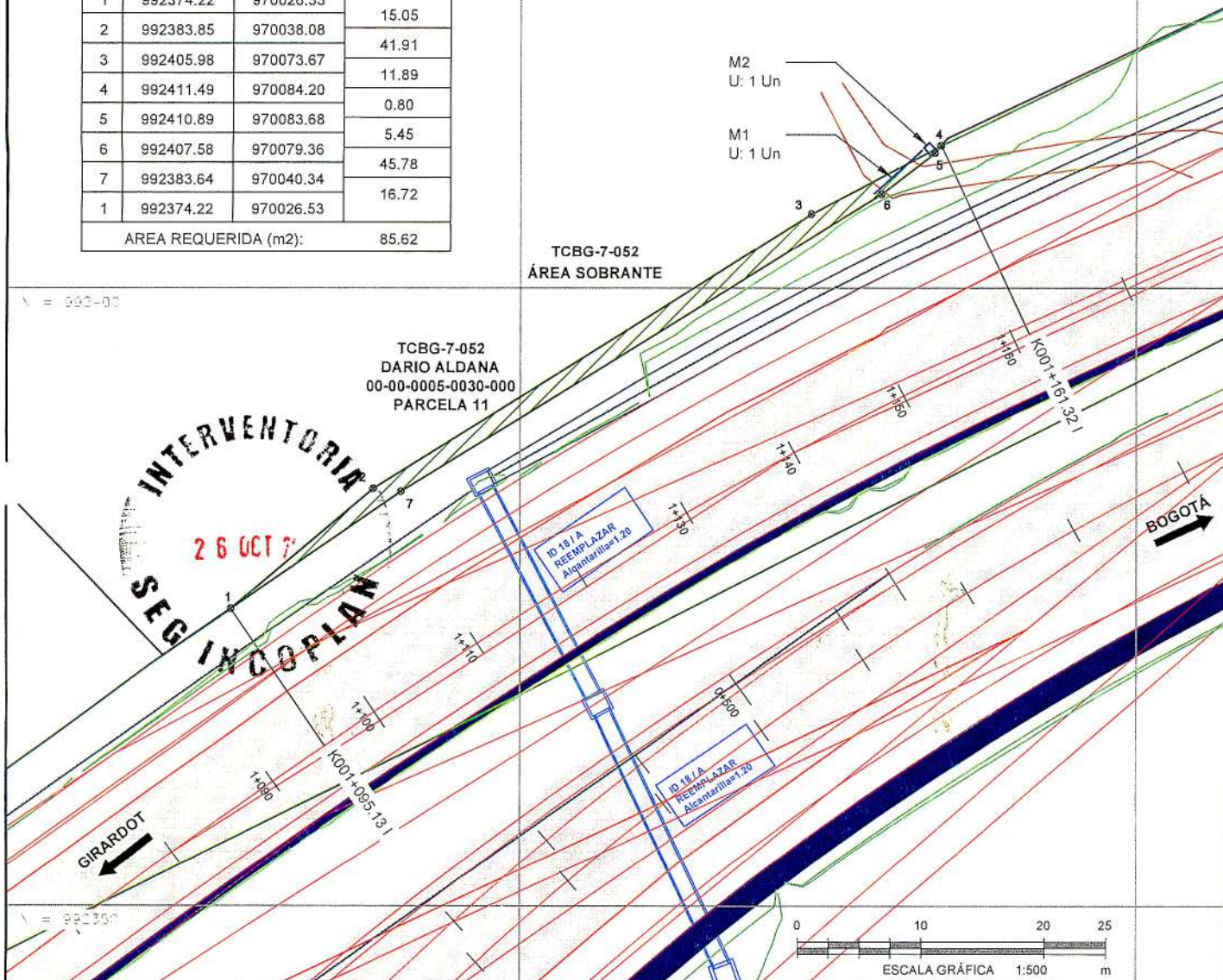
COORDENADAS			
PTO	NORTE	ESTE	DIST. (m.)
1	992374.22	970026.53	15.05
2	992383.85	970038.08	41.91
3	992405.98	970073.67	11.89
4	992411.49	970084.20	0.80
5	992410.89	970083.68	5.45
6	992407.58	970079.36	45.78
7	992383.64	970040.34	16.72
1	992374.22	970026.53	
AREA REQUERIDA (m2):			85.62

INFORMACION DE REFERENCIA	
PROYECCIÓN:	Transverse_Mercator
DATUM:	D_MAGNA
ORIGEN DE LA ZONA:	MAGNA_Colombia_Bogota
COORDENADAS GEOGRAFICAS	
Central_Meridian:	-74.07750792 Latitude_Of_Origin:4.59620042
COORDENADAS PLANAS	
False_Easting:	1000000.00000000 False_Northing: 1000000.00000000

TCBG-7-052
ÁREA SOBRANTE

TCBG-7-052
DARIO ALDANA
00-00-0005-0030-000
PARCELA 11

INTERVENTORIA
SEG INCOPLAN
26 OCT 2023



ANI		PLANO PREDIAL						
Agencia Nacional de Infraestructura		GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE						
CÓDIGO	GCSP-F-307	VERSIÓN	001	FECHA	09/08/2022			
AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRADOT		REVISÓ:	OSCAR FABIAN BAUTISTA ORTIZ ING. CIVIL Y GEOMETRIA M.P. 2022-20282 CND					
		APROBÓ:	NELSON RICARDO CARVAJAL T. ING. CIVIL Y GEOMETRIA M.P. 2022-202782 CND					
INTERVENCIÓN:	CONSORCIO SEG INCOPLAN	CONSEJERÍA:	DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN:					
SEG	INCOPLAN	VIA400 EXPRESS	Ruta 400 CONSORCIO VIAL					
ELABORÓ:	JOAN ANDRES ALVARADO ORDOÑEZ ING. CIVIL Y GEOMETRIA M.P. 2022-20243 CND	PROPIETARIO:	DARIO ALDANA					
DIBUJÓ:	JOAN ANDRES ALVARADO ORDOÑEZ ING. CIVIL Y GEOMETRIA M.P. 2022-20243 CND							
CONVENCIONES ESPECIFICAS		CUADRO DE AREAS (m²)		FECHA ELAB.:	UNIDAD FUNCIONAL:			
ZONA DE PROTECCIÓN		AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST.:	AREA SOBR.:	AREA REMAN.:	31/08/2023	7
SERVIDUMBRE		85.62 m²	48380.00 m²	0.00 m²	48294.38 m²	0.00 m²	ESCALA:	PLANO:
						1:500		1 de 1
								NUMERO PREDIAL NACIONAL:
								25312000000000005003000000000
								FICHA PREDIAL:
								TCBG-7-052

CONVENCIONES	
BORDE VIA PROYECTADA	
EJE VIA PROYECTADA	
LINEA DE COMPRA	
CHIFLAN DE LLENO	
CHIFLAN DE CORTE	
EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA	
BORDE CICLO RUTA PROYECTADA	
CAMINO O SENDERO	
VIA EXISTENTE	
AREA REQUERIDA	
AREA CONSTRUIDA REQUERIDA	
AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS	
AREA REMANENTE	
UNDERO	
POSTE	
CERCAS	
FUENTES HIDRICAS	
LINEA ALTA TENSIÓN	



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-7-052

CLASE DE INMUEBLE:	RURAL- LOTE DE TERRENO
DIRECCIÓN:	PARCELA 11
VEREDA/BARRIO:	SAN JOSE 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., NOVIEMBRE 10 DE 2023



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	4
3. INFORMACIÓN JURÍDICA.....	5
3.1. PROPIETARIOS	5
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 FISIOGRAFICAS	9
6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS	9
6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS.....	9
6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES.....	9
6.10. CULTIVOS ESPECIES:	10
7. MÉTODO DE AVALÚO	10
8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA.....	10
8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS	10
8.1. DEPURACIÓN DEL MERCADO	11



PREDIO TCBG-7-052

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	13
10.3. EJERCICIO RESIDUAL	14
10.4. SERVIDUMBRES.....	14
10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN	14
11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS	14
11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN.....	14
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:** Parcela 11.
- 1.8. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K001+095,13 l y abscisa final K001+161,32 l.
- 1.9. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene un uso de Agropecuario.
- 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 predio se encuentra en suelo rural y su uso por norma es VIVIENDA CAMPESTRE, CORREDOR VIAL SUBURBANO DE INNOVACIÓN, TECNOLOGÍA Y LOGÍSTICA y RONDA HÍDRICA. Sin embargo, al verificar el cruce cartográfico del EOT vigente del municipio de Granada, se evidencia que la franja requerida se encuentra en el uso normativo CORREDOR VIAL SUBURBANO DE INNOVACIÓN, TECNOLOGÍA Y LOGÍSTICA.

4

1.11. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula. Catastral actual	25-312-00-00-00-00-0005-0030-0-00-00-0000
Área de terreno	4 Ha 8.380,0 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	129,0 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2023	\$ 208.487.008

Fuente: Certificado Catastral

- 1.12. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 18 de octubre de 2023.
- 1.13. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 10 de noviembre de 2023.

2. DOCUMENTOS

- Ficha Predial del predio TCBG-7-052.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del predio TCBG-7-052.
- Títulos de Adquisición.
- Certificado Catastral del Predio.
- Folio de matrícula inmobiliaria 051-5834.



3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

NOMBRE	DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN	PORCENTAJE
DARIO ALDANA	CC. 389.985	100%

OBSERVACIÓN (1): Conforme al Registro Civil de defunción con indicativo serial No. 06230603 de fecha 09 de septiembre de 2019, expedido por la Registraduría Nacional del Estado Civil, el señor DARIO ALDANA, se encuentra fallecido, por lo tanto, su capacidad para contratar es NULA.

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Resolución 1508 del 21 de diciembre de 1976 proferida por el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria.

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 051-5834.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 051-5834 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, que reposa en el expediente y el título de adquisición analizado, se puede determinar que el predio materia de estudio cuenta con los siguientes gravámenes y/o limitaciones de dominio:

- **Anotación 002 y 003: PACTO DE PREFERENCIA LEY 135 DE 1961 Y CONDICIÓN RESOLUTORIA CADUCIDAD,** Resolución 1508 del 21 de diciembre de 1976 proferido por el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria – INCORA.

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



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 Antioqueña 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.¹

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



PREDIO TCBG-7-052

LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE GRANADA – CUNDINAMARCA	
	
Fuente: Google Maps, Consulta: 10 de noviembre de 2023, https://www.google.com/maps/place/Granada,+Cundinamarca	

- 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 plana (0-7%).
- 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.²
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MLTd y las siguientes características³:

6

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	Media

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

² Alcaldía del municipio.

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



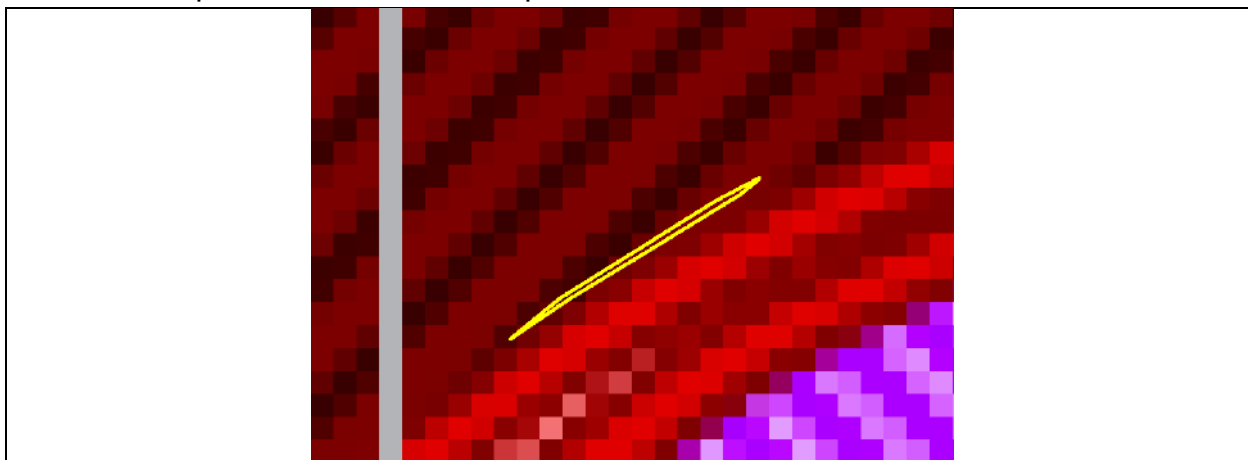
4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera municipal de Granada - Cundinamarca.

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 009 del 09 de junio de 2023 “POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN GENERAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE GRANADA – CUNDINAMARCA” y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Infraestructura y Planeación del Municipio de Granada-Cundinamarca el predio se encuentra en VIVIENDA CAMPESTRE, CORREDOR VIAL SUBURBANO DE INNOVACIÓN, TECNOLOGÍA Y LOGÍSTICA y RONDA HÍDRICA. (Ver anexo 16.2–Certificación uso del suelo). Sin embargo, es importante aclarar que pese al uso definido para el predio objeto de avalúo en el certificado de uso de suelo, y atendiendo lo que establece el ítem 3 art. 6 Resolución IGAC 620 del 2008, al verificar el cruce cartográfico del EOT vigente del municipio de Granada, se evidencia que la franja requerida se encuentra en el uso normativo CORREDOR VIAL SUBURBANO DE INNOVACIÓN, TECNOLOGÍA Y LOGÍSTICA, siendo así, se adopta dicho uso de suelo para la elaboración del informe de avalúo.

7





Suelos Suburbanos			
	Corredor Vial Suburbano de innovación, tecnología y logística	27,67	0,46%
	Suelo Suburbano	77,81	1,28%
	Suelo Suburbano Industrial	61,84	1,02%
Subtotal		167,32	2,76%

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 Nacional Bogotá - Girardot a 1,42 Km aprox. de la cabecera municipal de Granada, Cundinamarca.



Fuente: Google Earth, Consulta: 10 de noviembre de 2023.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	48.380,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	85,62 m ²



PREDIO TCBG-7-052

ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	48.294,38 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	85,62 m²

Fuente: Ficha predial TCBG-7-052.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	68,84 m	DARIO ALDANA (Mj 1 - 4)
SUR	68,74 m	VÍA BOGOTÁ - GIRARDOT (Mj 4 - 1)
ORIENTE	0,00 m	DARIO ALDANA - LINDERO PUNTUAL (Mj 4)
OCCIDENTE	0,00 m	DARIO ALDANA - LINDERO PUNTUAL (Mj 1)

Fuente: Ficha predial TCBG-7-052.

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

6.5. SERVICIOS PÚBLICOS: La franja del área requerida no cuenta con los servicios públicos básicos, según ficha predial.

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

9

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 85,62 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Frio Húmedo, con pendiente plana, su uso actual es agropecuario cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a CORREDOR VIAL SUBURBANO DE INNOVACIÓN, TECNOLOGÍA Y LOGÍSTICA.

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 anexo:

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD APROXIMADA EN AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Portón metálico a dos hojas cada una de 2,50 m aprox. con marco y	1	un	15	Bueno	30



PREDIO TCBG-7-052

refuerzo intermedio tubular de aprox 4" y 40 parales con terminación en flecha. Soportados en columnas tubulares metálicas de aprox. 6" de diámetro. Y altura de 1,30 aprox.					
M2: Columna en piedra cortada y ferroconcreto de 0,50m x 0,50m x 1,30 m de alto a la vista.	1	un	15	Bueno	100

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

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD
Pastos naturales	85,62	m ²

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 metro cuadrado de terreno bajo el régimen normativo CORREDOR VIAL SUBURBANO DE INNOVACIÓN, TECNOLOGÍA Y LOGÍSTICA se encontraron las siguientes ofertas:

ESTUDIO DE MERCADO CORREDOR VIAL							
	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	3108875098 - 3152340611	Armenio	GRANADA	San Raimundo	\$ 950.000.000	3237,00	305,00
3	3118880839	Manuel Sanchez	GRANADA	La Ventidos	\$ 140.000.000	200,00	65,00
4	3105791408	Giovanni Bejarano	GRANADA	San Raimundo	\$ 220.000.000	102,00	300,00

8.1. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

Unidad Fisiográfica 1

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

ESTUDIO DE MERCADO CORREDOR VIAL												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	INMUEBLE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								AREA (m2)	VALOR (m2)	AREA (m2)	VALOR/m2	VALOR TOTAL
1	3213570179	Carlos Sanchez	GRANADA	La Ventidos	Casa Lote	\$ 160.000.000	\$ 140.000.000	200,00	\$ 198.150	106,00	\$ 945.000	\$ 100.170.000
2	3108875098 - 3152340611	Armenio	GRANADA	San Raimundo	Casa Lote	\$ 950.000.000	\$ 910.000.000	3237,00	\$ 216.111	305,00	\$ 690.000	\$ 210.450.000
3	3118880839	Manuel Sanchez	GRANADA	La Ventidos	Casa Lote	\$ 140.000.000	\$ 120.000.000	200,00	\$ 229.500	78,00	\$ 950.000	\$ 74.100.000
4	3105791408	Giovanni Bejarano	GRANADA	San Raimundo	Casa Lote	\$ 220.000.000	\$ 190.000.000	102,00	\$ 215.686	300,00	\$ 560.000	\$ 168.000.000
MEDIA ARITMETICA						\$ 215.111,72						
DESVIACION ESTÁNDAR						12.424,80	LIMITE SUPERIOR		\$ 227.536,52			
COEFICIENTE DE VARIACION						5,78%	LIMITE INFERIOR		\$ 202.686,92			

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



PREDIO TCBG-7-052

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR TERRENO/m2
1	La Ventidos	Casa Lote	\$ 199.150
2	San Raimundo	Casa Lote	\$ 216.111
3	La Ventidos	Casa Lote	\$ 229.500
4	San Raimundo	Casa Lote	\$ 215.686
PROMEDIO			\$ 215.112
DESVIACION ESTÁNDAR			12.425
COEF DE VARIACION			5,78%
LIMITE SUPERIOR			\$ 227.537
LIMITE INFERIOR			\$ 202.687

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 15º 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 m², el cual corresponde con el valor promedio del sector donde se encuentra el predio objeto de teniendo en cuenta que el predio objeto de avalúo se comporta de manera similar a los puntos de investigación del mercado, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:



PREDIO TCBG-7-052

COSTOS DE ADECUACION LOTE RURAL					
ITEM	DESCRIPCION	UND	CANT.	VR. UNITARIO	VR TOTAL
1 PRELIMINARES					
1,2	Campamento 9M2	UN	1	\$ 1.055.381,00	\$ 1.055.381
1,3	Excavaciones A Mano De Zanjas	MB	1000	\$ 28.315,00	\$ 28.315.000
1,4	Localización - Trazado Y Replanteo	M2	10000	\$ 3.842,00	\$ 38.420.000
1,5	Des capote a maquina	M2	10000	\$ 10.110,00	\$ 101.100.000
				VR TOTAL ITEM	\$ 168.890.381
3 REDES DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO					
3,1	Relleno material en sitio	MB	1000	\$ 33.530,00	\$ 33.530.000
3,2	Tubería PVC union mecanica 4" RDE325	ML	1500	\$ 32.383,00	\$ 48.574.500
3,3	Valvula compuerta elastica 6"	UND	2	\$ 566.420,00	\$ 1.112.840
3,5	Hidrante Londres 4" extr emp iso	UND	1	\$ 1.679.455,00	\$ 1.679.455
				VR TOTAL ITEM	\$ 84.896.795
5 REDES DE ENERGIA ELECTRICA					
5,1	ACOMPAÑEA BT CABLEANTF. AE220-10 NCA-351 IPSESA19KW	UND	1	\$ 1.772.201,00	\$ 1.772.201
				VR TOTAL ITEM	\$ 1.772.201
				TOTAL TODOS LOS ITEM	\$ 255.559.377

ANALISIS ADECUACION PREDIOS RURALES		
CONCEPTO	ITEM	VALOR TOTAL URBANISMO
ADMINISTRACION (A)	5%	\$ 12.777.968,85
IMPREVISTOS (I)	3%	\$ 7.666.781,31
UTILIDAD (U)	7%	\$ 17.889.156,39
TOTAL AIU (ADMINISTRACION, IMPREVISTOS Y UTILIDAD)	15%	\$ 38.333.906,55
IVA SOBRE UTILIDAD	19%	\$ 3.398.939,71
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS Y AIU	N/A	\$ 297.292.223,26
VALOR TOTAL M2 ADECUACION DEL TERRENO	10000	\$ 29.729,22
VALOR TOTAL M2 ADOPTADO	10000	\$ 30.000,00

Fuente: Construdata 207

EJERCICIO PARA LOTEO		
$V.T.B. = \%AU \left\{ \frac{VTU}{1+g} - CU \right\}$	%AU Porcentaje de Área Útil	30%
	VTU Valor Terreno Urbanizado	\$ 215.000
	CU Costos de Urbanismo	\$ 30.000
	g Ganancia por Urbanizar	7%
V.T.B. Valor de Terreno en Bruto		\$ 51.280
V.T.B. Valor de Terreno en Bruto Adoptado		\$ 51.280

Fuente: Porcentaje de área útil. Artículo 71 del acuerdo 009 de junio del 2023, 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 ²	\$51.280
	Hectárea Ha	\$512.800.000

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

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: Lote de terreno con bodega de un nivel de 15 metros por 15 metros con una construcción anexa la cual tiene uso residencial de aproximadamente 80 metros cuadrados el cual cuenta con cocina, baño y una habitación.

Oferta 3: 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 carretable para llegar, uso residencial.

Oferta 4: Casa de 3 pisos en Vereda San Raimundo 3 aptos 102m2 un apto de 2 pisos otro de un piso. La casa renta \$1'000,000 y 300 m2 construidos de uso residencial.

10.3. EJERCICIO RESIDUAL

Para el presente informe de avalúo no se realiza ejercicio residual.

10.4. SERVIDUMBRES

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

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 Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

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 207.

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

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	39,10%	\$2.399.292,24	\$938.020,10	\$1.461.272,14	\$ 1.461.300
M2	15	100	15,00%	2	10,93%	\$449.583,78	\$49.160,64	\$400.423,14	\$ 400.400



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 / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Pastos naturales	85,62	m ²	\$ 270

Fuente: Estudio Realizado por Lonja Inmobiliaria de Bogotá, 2023.



13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio presenta una ubicación con frente sobre una vía nacional Bogotá-Girardot, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El predio está ubicado en un sector donde hay presencia agrícola, ganadera y actividad comercial sobre el corredor vial, el sector cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos básicos.
- El predio 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 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 avalúo, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaramos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.

16



14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,008562	\$ 512.800.000	\$ 4.390.594
TOTAL TERRENO				\$ 4.390.594
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	un	1,00	\$ 1.461.300	\$ 1.461.300
M2	un	1,00	\$ 400.400	\$ 400.400
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 1.861.700
CULTIVOS Y/O ESPECIES				
Pastos naturales	m2	85,62	\$ 270	\$ 23.117
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 23.117
TOTAL AVALUO				\$ 6.275.411

TOTAL AVALÚO: SEIS MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS ONCE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$6.275.411,00)

Bogotá, D.C., 10 de noviembre de 2023.

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1014242133

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director del proyecto
RAA AVAL-800955



15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1



M2



18

CULTIVOS Y/O ESPECIES

PASTOS NATURALES



PASTOS NATURALES





15.2. CERTIFICADO USO DE SUELO

	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO	
VERSIÓN: 1.0	CÓDIGO: MIINF-OR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021
		PÁGINA 1 DE 1

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

CERTIFICA

Según el Esquema de Ordenamiento Territorial vigente (ACUERDO N°.009 DEL 2023 en el municipio le corresponde el siguiente uso de suelo y normatividad permitida.

**VIVIENDA CAMPESTRE
CORREDOR VIAL SUBURBANO DE INNOVACIÓN, TECNOLOGÍA Y LOGÍSTICA
RONDA HÍDRICA**

Mediante el presente concepto se informa al peticionario del mismo, sobre las normas urbanísticas y demás vigentes aplicables al predio objeto de consulta (artículo 2.2.6.1.3.1 Otras actuaciones Decreto 1197 de 2016). La expedición de este concepto no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas:

1. DATOS BÁSICOS PREDIO OBJETO DE CONSULTA

DIRECCIÓN ACTUAL:	PARCELA 11
CEDULA CATASTRAL:	00-00-0005-0030-000
MATRICULA INMOBILIARIA:	
EOT VIGENTE:	Acuerdo 009 de 2023
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	RURAL: ●
SUELO RURAL:	CATEGORÍA DEL SUELO RURAL:
	CATEGORÍA DE PROTECCIÓN EN SUELO RURAL:
	CATEGORÍA DE DESARROLLO RESTRINGIDO: VIVIENDA CAMPESTRE

2. LOCALIZACIÓN DEL PREDIO

VEREDA SAN JOSÉ BAJO

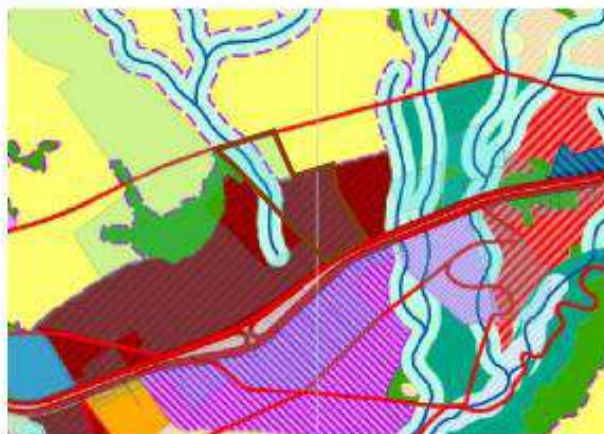
"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

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



	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO		 Jorge Alberto Serna Padilla / Alcalde 2000-2003
VERSION: 1.0	CÓDIGO: MIINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021	PAGINA 1 DE 1

3. CATEGORÍA EN SUELO RURAL, USOS DEL SUELO Y NORMAS VOLUMÉTRICAS



Quebrada Guacimal	Agropecuario Tradicional	Corredor Suburbano
Bosque Protector	Agropecuario semi-mecanizado o semi-intensivo	Zona Suburbana
Forestal Protector	Agropecuario mecanizado o intensivo	Áreas destinadas a vivienda campesina

SE DEBERA TENER EN CUENTA COMO NORMA DE MAYOR JERARQUIA.

ÁREAS PERIFÉRICAS A NACIMIENTOS, CAUCES DE RÍOS, QUEBRADAS, ARROYOS, LAGOS, LAGUNAS, CIÉNAGAS, PANTANOS, EMBALSES Y HUMEDALES EN GENERAL

Son franjas de suelo de por lo menos 100 metros a la redonda, medidos a partir de la periferia de nacimientos y no inferior a 30 metros de ancho, paralela al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de ríos, quebradas y arroyos sean permanentes o no, y alrededor de lagos, lagunas, ciénagas, pantanos, embalses y humedales en general.

*Se acogen los usos establecidos por el numeral 3.2. Áreas periféricas a nacimientos, cauces de ríos, quebradas, arroyos, lagos, lagunas, ciénagas, pantanos, embalses y humedales en general correspondientes al Acuerdo 16 de 1998, "Por el cual se expiden determinantes ambientales para la elaboración de los planes de ordenamiento territorial municipal".

PRINCIPAL	Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.
COMPATIBLE	Recreación pasiva y contemplativa.
CONDICIONADO	Captación de aguas o incorporación de vertimientos, siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos. Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación, desague de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arrastre.

"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		 <small>Jorge Alberto Sierra Padilla / Alcalde 2020-2023</small>
VERSION: 1.0	CÓDIGO: MIINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021	PAGINA 1 DE 1

PROHIBIDO	Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteo y construcción de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación.
------------------	---

Parágrafo 2. Todo cuerpo de agua ya sea natural, permanente o intermitente, que se encuentre dentro del territorio de Granada contará con una ronda hídrica mínima de 30 metros de ancho según lo establecido en el Acuerdo CAR 016 de 1998 o será acotada según el Decreto 2245 de 2017, el cual tiene por objeto establecer los criterios técnicos con base en los cuales las Autoridades Ambientales competentes realizarán los estudios para el acotamiento de las rondas hídricas en el área de su jurisdicción. La ronda hídrica se constituye en una norma de superior jerarquía y determinante ambiental. Las autoridades ambientales competentes deberán definir el orden de prioridades para el inicio del acotamiento de las rondas hídricas en su jurisdicción.

Por su parte, El Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible mediante circular No. MIN – 8000-2-01322 del 2 de abril de 2020, indica: "(...) "El acotamiento de rondas hídricas solo aplica a cuerpos de agua naturales con corrientes de tipo permanente, o de tipo intermitente siempre y cuando este último presente evidencias geomorfológicas asociadas al cauce permanente". En este sentido e independiente de la denominación definida, se deberá garantizar la sostenibilidad de los cuerpos de agua artificial y el establecimiento de una zona perimetral ecosistémica que permita la conservación y el mantenimiento del mismo y a la vez su conectividad ecológica con los demás elementos que hacen parte de la Estructura Ecológica Principal del territorio.

Parágrafo 3. Los cuerpos de agua cuya ronda hídrica sea acotada y adoptada mediante acto administrativo por la Autoridad Ambiental, debe acoger la reglamentación de usos definida en el correspondiente acto administrativo, de acuerdo al Decreto 2245 de 2017 parte integral del Decreto Nacional 1076 de 2015.

CATEGORÍA EN SUELO RURAL: CATEGORÍAS DE DESARROLLO RESTRINGIDO

SUBSECCIÓN III. ÁREAS DESTINADAS A VIVIENDA CAMPESTRE

Artículo 74. Usos y normas para el suelo destinado a vivienda campestre

Es aquella edificación individual o agrupada que se localiza en el área rural del municipio, que cumple funciones residenciales o recreativas de manera esporádica o permanente, en terrenos destinados específicamente para tal fin y en los cuales no existe predominio de usos rurales para su mantenimiento o explotación, por lo cual no se constituyen en el soporte de la producción, sino que en el municipio su demanda y ubicación obedecen más a la dinámica y presión urbanas de la región; por su misma configuración puede contar con edificaciones complementarias para vigilancia y mantenimiento.

Se entiende por vivienda campestre la edificación destinada al uso residencial o recreacional, que podrá desarrollarse de manera individual, o a través de parcelación en unidades habitacionales en predios indivisos o en varios predios que comparten accesos, cerramientos, áreas comunes y/o presenten agrupación de edificaciones, con características similares a la de una urbanización, pero con intensidades y densidades propias del suelo rural. Lo anterior se hará conforme a lo dispuesto en los Decretos nacionales 097 de 2006, 3600 de 2007 y 1077 de 2015 o aquellos que los modifiquen, sustituyan o deroguen.

El régimen de usos y normas volumétricas para las áreas destinadas a vivienda campestre

"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		
VERSIÓN: 1.0	CÓDIGO: MIINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021	PAGINA 1 DE 1

son las siguientes:

REGIMEN DE USOS DEL SUELO RURAL VIVIENDA CAMPESTRE		
USO	TIPO DE USO	
Principal	Protección	Forestal protector.
Compatible	Infraestructura	Infraestructura vial y ciclovías.
	Residencial	Vivienda campestre en densidades diferenciadas.
Condicionado	Infraestructura	Infraestructura de apoyo para servicios públicos.
Prohibido	Los demás usos diferentes a los enunciados como principales, compatibles o condicionados.	

VIVIENDA CAMPESTRE EN DENSIDADES DIFERENCIADAS		
1. Normas volumétricas para construcción de vivienda de baja densidad en suelo suburbano - TIPOLOGÍA DISPERSA -		
Intensidad de uso - Ocupación y edificabilidad		
UNIDAD MÍNIMA DE ACTUACIÓN	2 hectáreas.	
REFORESTACIÓN	85% - Área a reforestar con especies nativas.	
INDICE DE OCUPACIÓN (I.O.)	15% máximo (sobre el área neta del lote).	
INDICE DE CONSTRUCCIÓN (I.C.)	0.15 máximo (sobre el área neta del lote).	
ALTURA MÁX. Y ALTILLOS	Área de construcción máxima: rango de 200 a 600 m ² .	
	No. de pisos: 1 o 2 pisos.	
DENSIDAD MÁXIMA	Altillos: permitido, 25% de ocupación sobre la primera planta.	
	3 viviendas/hectárea. Esta densidad podrá incrementarse hasta 4 viviendas/hectárea, a través del pago de la cédula adicional al Fondo Municipal de Espacio Público y Equipamientos.	
AISLAMIENTOS	ANTERIOR (VIA)	Zona de control ambiental: 5 metros (deben ser posteriores a la franja de aislamiento vial)
	POSTERIOR	Zona de control ambiental: 5 metros.
ESTACIONAMIENTOS	PRIVADOS	2 por vivienda
	VISITANTES	1 por cada 2 viviendas
2. Normas volumétricas para construcción de vivienda de baja densidad en suelo suburbano - TIPOLOGÍA AGRUPADA -		
Intensidad de uso - Ocupación y edificabilidad		
UNIDAD MÍNIMA DE ACTUACIÓN	2 hectáreas.	
REFORESTACIÓN	80% - Área a reforestar con especies nativas.	
INDICE DE OCUPACIÓN (I.O.)	20% máximo (sobre el área neta del lote).	
INDICE DE CONSTRUCCIÓN (I.C.)	0.15 máximo (sobre el área neta del lote).	

"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		<small>Jorge Alberto Sem Pallo / Agosto 2021 - 2025</small>	
VERSION: 1.0	CÓDIGO: MIINF-CR-34	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021	PAGINA 1 DE 1

ALTURA MÁXIMA Y ALTILLOS		Área de construcción máxima: rango de 100 a 350 m ² No. de pisos: 1 o 2 pisos. Atillos: permitido, 25% de ocupación sobre la primera planta.
DENSIDAD MÁXIMA		5 viviendas/hectárea. Esta densidad podrá incrementarse hasta 6 viviendas/hectárea, a través del pago de la cesión adicional al Fondo Municipal de Espacio Público y Equipamientos.
AISLAMIENTOS	ANTERIOR (VÍA)	Zona de control ambiental: 5 metros (deben ser posteriores a la franja de aislamiento vial).
	POSTERIOR	Zona de control ambiental: 5 metros.
ESTACIONAMIENTOS	PRIVADOS	2 por vivienda
	VISITANTES	1 por cada 3 viviendas.

CONDICIONES GENERALES PARA FRANJAS VIALES Y RETIROS OBLIGATORIOS	
Fajas de retiro obligatorio o áreas de exclusión	En correspondencia, con el artículo 2 de la Ley 1228 de 2008 reglamentado parcialmente por el Decreto 4550 de 2009 y la Ley 1682 de 2013, se considera para carreteras de segundo y tercer orden una faja de retiro obligatorio 45 y 30 metros respectivamente, de los cuales se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía.
Franja de aislamiento	Mínima de cinco (5) metros, contados a partir del borde exterior de la vía y ejes complementarios. Deben construirse y dotarse bajo los parámetros señalados en el presente Acuerdo y deberán entregarse como áreas de cesión pública obligatoria. En ningún caso se permitirá el cerramiento de estas áreas y la franja de aislamiento deberá ser empedrada.
Calzada de desaceleración para permitir el acceso a los predios	Para permitir el acceso a los predios, se debe respetar como mínimo el ancho mínimo de ocho (8) metros contados a partir de la franja mínima de aislamiento.
Accesos y salidas de las calzadas de desaceleración	Ubicación mínima cada quinientos (500) metros.
Desarrollo por parcelación o construcción	Deberá quedar vinculado al sistema vial público, cumpliendo con la sección mínima estipulada en la jerarquía vial.
Áreas de maniobra para vehículos de carga y cuotas de estacionamientos	Las áreas destinadas al correcto funcionamiento del uso en el corredor, las cuotas de estacionamientos, incluidas las normas de operación de cargue y descargue, deberán realizarse al interior de los predios que conformen la unidad mínima de actuación.

Parágrafo 1. Las áreas destinadas a vivienda campestre se encuentran señalado en el mapa CG-09 "Categorías de desarrollo restringido", y en el Anexo No. 01 "Cartera de coordenadas", que hacen parte integral del presente Acuerdo.

Parágrafo 2. En relación al literal c del numeral 5.10 del Acuerdo 016 de 2019, se entienda por ocupación máxima del predio, el área de construcción tanto cubierta como descubierta (áreas complementarias y vías). Las densidades y los índices de ocupación se deben calcular sobre el área total del predio.

Parágrafo 3. En cumplimiento del Decreto 4066 de 2008 los propietarios quedan obligados a realizar la cesión obligatoria para espacio público y equipamientos comunales, establecido para el desarrollo de las áreas destinadas a vivienda campestre, esta corresponderá a 10% del área neta urbanizable para la construcción de parques, plazas, plazoletas y alamedas y, el 5% del área neta urbanizable se destinará a la construcción de equipamiento comunal público.

Parágrafo 4. En cualquier caso, no se aprobará ningún proyecto de vivienda campestre que no cuente con la concesión de agua y/o el certificado por parte del acueducto veredal aprobado por la autoridad ambiental. Así mismo la recolección y tratamiento de aguas residuales, recolección y disposición de residuos sólidos, o los documentos en los cuales se acredite la autoprestación de servicios públicos otorgadas por parte de las autoridades administrativas competentes, en los términos establecidos por el artículo 5º del Decreto Nacional 1469 de 2010, el Decreto 1077 de 2016 y la Resolución MVCT 0844 de 2018 y los demás exigidos para este tipo de categoría.

Parágrafo 5. La Estructura Ecológica Principal y las áreas de protección se superponen a cualquier uso del suelo, estas áreas no podrán ser intervenidas con desarrollos urbanísticos, por lo tanto, el desarrollo se restringe dando prioridad a la protección del recurso ambiental municipal. Como estrategia para conformar los polígonos de vivienda campestre se tendrá en cuenta la totalidad

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

Calle 11 N° 14-28- Granada - C/marca
Teléfonos 320841887
www.granada-cundinamarca.gov.co



	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO		 Jorge Alberto Sierra Padilla / Alcalde 2000-2003
VERSIÓN: 1.0	CÓDIGO: MIINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021	PÁGINA 1 DE 1

del predio.
 Parágrafo 6. Formulación de un proyecto urbanístico y arquitectónico. Deberán determinar acciones urbanísticas para el adecuado funcionamiento del uso y desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso, teniendo en cuenta lineamientos de urbanismo sostenible.

Parágrafo 7. Los proyectos ejecutados en suelo suburbano, áreas destinadas a vivienda campestre y demás áreas correspondientes a la categoría de desarrollo restringido en suelo rural, deberán dar cumplimiento a la Resolución MVCT 844 de 2018 y la Resolución MVCT 330 de 2017, en relación con la disposición y tratamiento de aguas residuales, de forma colectiva y no individual. Para esto destinarán áreas para la realización de actividades referidas al manejo, tratamiento y/o disposición final de residuos sólidos o líquidos, principalmente plantas de tratamiento de aguas residuales y lugares adecuados para la separación de residuos generados en la fuente, con el fin de aumentar la eficacia y aprovechamiento de estos en el Parque de Servicios Ambientales".

Parágrafo 8. En cumplimiento de lo establecido en el artículo 9 del Decreto 3600 de 2007 compilado en el Decreto 1077 de 2015, las normas a que se sujetará el desarrollo por parcelación de los predios que no puedan cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación, cuando se encuentren rodeados por otros desarrollos urbanísticos o predios que hayan concluido el proceso de parcelación o hayan obtenido licencias de construcción antes de la adopción del presente Plan, se sujetaran a los usos y normas establecidos en el presente artículo, dada su limitación en términos de extensión.

Parágrafo 9. El incremento en la densidad de viviendas contemplado a partir del pago de cesiones adicionales al Fondo Municipal de Espacio Público y Equipamientos, deberá dar cumplimiento a lo definido en el Artículo 124. Aplicación la cesión obligatoria derivada de licencias de parcelación para viviendas campestres en suelo suburbano y en suelo bajo uso de vivienda campestre, que hace parte integral del presente Acuerdo.

SE DEBERA TENER EN CUENTA COMO NORMA DE MAYOR JERARQUIA.

ÁREAS PERIFÉRICAS A NACIMIENTOS, CAUCES DE RÍOS, QUEBRADAS, ARROYOS, LAGOS, LAGUNAS, CIÉNAGAS, PANTANOS, EMBALSES Y HUMEDALES EN GENERAL

Son franjas de suelo de por lo menos 100 metros a la redonda, medidos a partir de la periferia de nacimientos y no inferior a 30 metros de ancho, paralela al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de ríos, quebradas y arroyos sean permanentes o no, y alrededor de lagos, lagunas, ciénagas, pantanos, embalses y humedales en general.

*Se acogen los usos establecidos por el numeral 3.2. **Áreas periféricas a nacimientos, cauces de ríos, quebradas, arroyos, lagos, lagunas, ciénagas, pantanos, embalses y humedales en general** correspondientes al Acuerdo 16 de 1998, "Por el cual se expiden determinantes ambientales para la elaboración de los planes de ordenamiento territorial municipal".

PRINCIPAL	Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.
COMPATIBLE	Recreación pasiva y contemplativa.
CONDICIONADO	Captación de aguas o incorporación de vertimientos, siempre y cuando no afecten al cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos. Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación, desagüe de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arrastre.
PROHIBIDO	Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, lotes y construcción de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación.

Parágrafo 2. Todo cuerpo de agua ya sea natural, permanente o intermitente, que se encuentre dentro del territorio de Granada contará con una ronda hídrica mínima de 30 metros de ancho según lo establecido en el Acuerdo CAR 016 de 1998 o será acotada según el

"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		 <small>Jorge Alberto Soto Parilla / Alcalde 2020 - 2023</small>
VERSION: 1.0	CODIGO: MIINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021	PAGINA 1 DE 1

Decreto 2245 de 2017, el cual tiene por objeto establecer los criterios técnicos con base en los cuales las Autoridades Ambientales competentes realizarán los estudios para el acotamiento de las rondas hídricas en el área de su jurisdicción. La ronda hídrica se constituye en una norma de superior jerarquía y determinante ambiental. Las autoridades ambientales competentes deberán definir el orden de prioridades para el inicio del acotamiento de las rondas hídricas en su jurisdicción.

Por su parte, El Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible mediante circular No. MIN – 8000-2-01322 del 2 de abril de 2020, indica: "(...) "El acotamiento de rondas hídricas solo aplica a cuerpos de agua naturales con corrientes de tipo permanente, o de tipo intermitente siempre y cuando este último presente evidencias geomorfológicas asociadas al cauce permanente". En este sentido e independiente de la denominación definida, se deberá garantizar la sostenibilidad de los cuerpos de agua artificial y el establecimiento de una zona perimetral ecosistémica que permita la conservación y el mantenimiento del mismo y a la vez su conectividad ecológica con los demás elementos que hacen parte de la Estructura Ecológica Principal del territorio.

Parágrafo 3. Los cuerpos de agua cuya ronda hídrica sea acotada y adoptada mediante acto administrativo por la Autoridad Ambiental, debe acoger la reglamentación de usos definida en el correspondiente acto administrativo, de acuerdo al Decreto 2245 de 2017 parte integral del Decreto Nacional 1076 de 2015.

CATEGORÍA EN SUELO RURAL: CATEGORÍAS DE DESARROLLO RESTRINGIDO

SUBSECCIÓN I. SUELO SUBURBANO

Artículo 68. Umbral Máximo de Suburbanización – UMS

De conformidad con la definición establecida en el Decreto 3800 de 2007 compilado por el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Umbral Máximo de Suburbanización (UMS) es el porcentaje máximo de suelo que puede ser clasificado como rural suburbano, teniendo en cuenta el carácter de desarrollo de baja ocupación y baja densidad del suelo suburbano, las posibilidades de suministro de agua potable y saneamiento básico y las normas de conservación y protección del medio ambiente.

El Umbral Máximo de Suburbanización se calcula a partir de la siguiente fórmula:

$$UMS = \frac{\text{Área de suelo rural} - \text{Área de suelo de protección en suelo rural}}{\text{Área total del municipio}} \cdot 100$$

Para el municipio de Granada el Umbral Máximo de Suburbanización es:

$$UMS = \frac{6032,95 - 5500,17}{6070,46} \cdot 100 = 8,78\%$$

Parágrafo 1: El Umbral Máximo de Suburbanización constituye norma urbanística de carácter estructural y en ningún caso, salvo en el de la revisión de largo plazo del Esquema de Ordenamiento, será objeto de modificación.

"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	 <small>Jorge Alberto Sierra Padilla / Alcalde 2000 - 2003</small>
VERSION: 1.0	CÓDIGO: MIINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021
		PAGINA 1 DE 1

Artículo 69. Unidad Mínima de Actuación – UMA

La unidad mínima de actuación se determina para la ejecución de obras de parcelación de predio o predios que la conforman, mediante la expedición de una única licencia de parcelación en la que se garantice la ejecución y dotación de las áreas de cesión y de las obras de infraestructura de servicios públicos.

1. En ningún caso, la extensión de la Unidad Mínima de Actuación (UMA) podrá ser inferior a dos (2) hectáreas, para todos los usos que se desarrollen en suelo rural suburbano.

2. Toda parcelación contará con accesibilidad vial de tal forma que quede directamente vinculada al sistema vial existente, tal y como se establece en el Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique adicione o sustituya, respetando los planes viales y contribuyendo a la construcción de la red vial rural. Cumpliendo con la debida dotación de servicios públicos básicos y con las exigencias señaladas en las normas de superior jerarquía, en cuanto a la preservación de la cobertura forestal, retiro a nacimientos y corrientes de agua y demás disposiciones relacionadas con la protección del medio ambiente.

Artículo 71. Usos y normas volumétricas para el corredor vial suburbano de innovación, tecnología y logística

El corredor vial suburbano de innovación, tecnología y logística, se desarrolla sobre la vía 40 de primer orden que conecta Bogotá - Girardot, que puede ser objeto de desarrollos con restricción de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en el Acuerdo 16 de 1998, el Decreto 3600 de 2007 compilado por el Decreto Nacional 1077 de 2015, la Ley 99 de 1993, la Ley 142 de 1994, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y las normas que los modifiquen, adicione o deroguen.

El corredor tendrá la posibilidad de habilitar usos relacionados con el comercio y servicios de ruta, centros de acopio y distribución, servicios de alto impacto, donde se podrán habilitar espacios públicos, solución de accesibilidad y movilidad vehicular en articulación con el suelo rural, urbano y de expansión urbana.

El desarrollo del corredor vial suburbano de innovación, tecnología y logística deberá contemplar los siguientes usos y normas:

"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		
VERSIÓN: 1.0	CÓDIGO: MIINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021	PÁGINA 1 DE 1

REGIMEN DE USOS DEL CORREDOR VIAL SUBURBANO DE INNOVACION, TECNOLOGIA, Y LOGISTICA		
	USO	TIPO DE USO
Principal	Comercio y servicios	Servicios de ruta: paradores, restaurantes, estacionamientos.
Compatible	Infraestructura	Infraestructura vial y ciclovia.
	Comercio y servicios	Infraestructura de apoyo para servicios públicos.
	Vivienda	Centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos y artesanías, actividades conexas con la vocación agrícola, pecuaria y forestal del suelo rural.
Condicionado	Vivienda	Vivienda básica para efectos de la vigilancia y control.
	Comercio y servicios	Comercio de insumos agropecuarios, valías y avisos según lo dispuesto en la Ley 140 de 1997, estaciones de servicio, servicios al automóvil y/o motocicletas, servicios técnicos especializados, hoteles con servicios básicos.
Prohibido	Servicios de alto impacto	Actividades ligadas a la venta y consumo de licor. Alojamiento por horas (moteles y residencias). Servicios referidos a la prostitución y actividades afines.
	Los demás usos diferentes a los enunciados como principales, compatibles o condicionados en este tipo de desarrollo urbanístico.	

NORMAS VOLUMÉTRICAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE COMERCIO Y SERVICIOS	
INTENSIDAD DE USO – OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD	
ÁREA MINIMA DE ACTUACIÓN	2 hectáreas.
REFORESTACIÓN	70% para protección con especies nativas.
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O.)	30%.
INDICE DE CONSTRUCCION (I.C.)	1.2.
ALTURA MAXIMA (PISOS)	3 pisos.
ALTURA MAXIMA (PISOS) PARA HOTELES	4 pisos.
FRENTE MINIMO	Igual o mayor a 15 metros.
AISLAMIENTO LATERAL MINIMO	3 metros.
AISLAMIENTO POSTERIOR MINIMO	5 metros.
ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS	1 x cada 40 metros de área construida.
ESTACIONAMIENTOS VISITANTES	1 x cada 50 metros de área construida.
CARGA Y DESCARGUE	1 x cada 180 metros de área construida.

NORMAS VOLUMÉTRICAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE SERVICIOS DE ALTO IMPACTO REFERIDOS A LAS ACTIVIDADES LIGADAS A LA VENTA Y CONSUMO DE LICOR	
INTENSIDAD DE USO – OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD	
ÁREA MINIMA DE ACTUACIÓN	2 hectáreas.
REFORESTACIÓN	70% para protección con especies nativas.
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O.)	30%.
INDICE DE CONSTRUCCION (I.C.)	0.6.
ALTURA MAXIMA (PISOS)	3 pisos.
FRENTE MINIMO	Igual o mayor a 15 metros.
AISLAMIENTO LATERAL MINIMO	10 metros.
AISLAMIENTO POSTERIOR MINIMO	10 metros.
ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS	1 x cada 40 metros de área construida.
ESTACIONAMIENTOS VISITANTES	1 x cada 25 metros de área construida.
CARGA Y DESCARGUE	1 x cada 180 metros de área construida.

Condiciones para el desarrollo de servicios de alto impacto referidos a las actividades ligadas a la venta y consumo de licor y al alojamiento por horas. De conformidad con la normatividad especial que regule la materia, los inmuebles en los que se presten servicios de alto impacto referidos a las actividades ligadas a la venta y consumo de licor y al alojamiento por horas, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1. Contar con la respectiva licencia de construcción autorizando el uso en el inmueble. Estos usos requieren edificaciones, individuales o agrupadas especialmente diseñadas para el desarrollo de la actividad.
2. Desarrollar y localizar la actividad y sus servicios complementarios, incluidos los estacionamientos que exijan las normas urbanísticas, exclusivamente al interior del predio.
3. El funcionamiento de estos usos debe ajustarse a los horarios establecidos por la autoridad municipal competente, teniendo en cuenta la afluencia concentrada de público en horas, días y temporadas determinadas.
4. La distribución arquitectónica y el tipo de fachada dependerá de sus características físicas y funcionales que requerirá soluciones particulares para cada caso.

"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		 <small>Jose Alberto Sierra Padilla / Alcaldé 2020- 2023</small>
VERSIÓN: 1.0	CÓDIGO: MIINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021	PAGINA 1 DE 1

NORMAS VOLUMÉTRICAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE SERVICIOS DE ALTO IMPACTO REFERIDOS A LA PROSTITUCIÓN Y ACTIVIDADES AFINES INTENSIDAD DE USO – OCUPACION Y EDIFICABILIDAD	
AREA MINIMA DE ACTUACION	2 hectáreas
REFORESTACION	70% para protección con especies nativas.
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O.)	30%
INDICE DE CONSTRUCCION (I.C.)	0.5
ALTURA MAXIMA (PIBOS)	2 pisos
ALTURA MAXIMA (PIBOS) PARA ALDJAMIENTO POR HORAS (MOTELER Y RESIDENCIAS)	3 pisos
FRENTE MINIMO	Igual o mayor a 15 metros
ASELAMIENTO LATERAL MINIMO	10 metros
ASELAMIENTO POSTERIOR MINIMO	10 metros
ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS	1 x cada 40 metros de área construida
ESTACIONAMIENTOS VISITANTES	1 x cada 25 metros de área construida
GARGA Y DESCARGUE	1 x cada 180 metros de área construida

Condiciones para el desarrollo de servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines. De conformidad con el Decreto 1232 de 2020 (Subsección 4. Artículo 2.2.2.1.2.4.1, 2.2.2.1.2.4.2 y 2.2.2.1.2.4.3) y la normatividad especial que regule la materia, los inmuebles en los que se presten servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1. Contar con la respectiva licencia de construcción autorizando el uso en el inmueble. Estos usos requieren edificaciones, individuales o agrupadas especialmente diseñadas para el desarrollo de la actividad.
 2. Desarrollar y localizar la actividad y sus servicios complementarios, incluidos los estacionamientos que exigieran las normas urbanísticas, exclusivamente al interior del predio.
 3. Los usos que comprendan servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines, no podrán desarrollarse en las áreas, zonas o sectores en donde se prevea el uso residencial e institucional educativo.
 4. El funcionamiento de estos usos debe ajustarse a los horarios establecidos por la autoridad municipal competente, teniendo en cuenta la afluencia concentrada de público en horas, días y temporadas determinadas.
 5. La distribución arquitectónica y el tipo de fachada dependerá de sus características físicas y funcionales que requerirá soluciones particulares para cada caso.
- Parágrafo. En correspondencia con el Decreto 1232 de 2020 y la precisión de sitios específicos para la localización de servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines. Los sitios específicos para la localización de estos usos corresponden a los delimitados como corredor suburbano y no podrá localizarse en áreas, zonas o sectores en donde se prevea el uso residencial e institucional educativo.

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

Calle 11 N° 14-28• Granada – C/marca
Teléfonos 320841887
www.granada-cundinamarca.gov.co



	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO	 Jorge Alberto Sem Parilla / Alcalde 2000-2003
VERSION: 1.0	CÓDIGO: MIINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 18 agosto 2021
		PAGINA 1 DE 1

CONDICIONES GENERALES PARA FRANJAS VIALES Y RETIROS OBLIGATORIOS	
Fajas de retiro obligatorio o áreas de exclusión	En correspondencia, con el artículo 2 de la Ley 1228 de 2008 reglamentado parcialmente por el Decreto 4550 de 2009 y la Ley 1682 de 2013, se considera para carreteras de primer orden una faja de retiro obligatorio de sesenta (60.00) metros, de los cuales se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía, es decir treinta (30.00) metros y para carreteras de segundo orden una faja de retiro obligatorio de cuarenta y cinco (45.00) metros, de los cuales se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía, es decir veintidós metros con cincuenta y cinco centímetros (22.50).
Franja de aislamiento	Minima de cinco (5) metros, contados a partir del borde exterior de la vía y ejes complementarios. Deben construirse y dotarse bajo los parámetros señalados en el presente Acuerdo y deberán entregarse como áreas de cesión pública obligatoria. En ningún caso se permitirá el cerramiento de estas áreas y la franja de aislamiento deberá ser enpradizada.
Calzada de desaceleración para permitir el acceso a los predios	Para permitir el acceso a los predios, se debe respetar como mínimo el ancho mínimo de ocho (8) metros contados a partir de la franja mínima de aislamiento
Accesos y salidas de las calzadas de desaceleración	Ubicación mínima cada quinientos (500) metros
Desarrollo por parcelación o construcción	Deberá quedar vinculado al sistema vial público, cumpliendo con la sección mínima estipulada en la jerarquía vial
Áreas de maniobra para vehículos de carga y cuotas de estacionamientos	Las áreas destinadas al correcto funcionamiento del uso en el corredor, las cuotas de estacionamientos, incluidas las normas de operación de cargue y descargue, deberán realizarse al interior de los predios que conformen la unidad mínima de actuación.

Parágrafo 1. Las áreas destinadas a corredor vial suburbano de innovación, tecnología y logística se encuentran señaladas en los mapas CG-09 "Categorías de desarrollo restringido" y CR-04 "Usos del Suelo Rural", y en el Anexo No. 01 "Cartera de coordenadas", que hacen parte integral del presente Acuerdo.

Parágrafo 2. En cumplimiento del Decreto 4066 de 2008 los propietarios quedan obligados a realizar la cesión obligatoria para espacio público y equipamientos comunales, establecido para el desarrollo del suelo suburbano, esta corresponderá a 10% del área neta urbanizable para la construcción de parques, plazas, plazoletas y alamedas y, el 5% del área neta urbanizable se destinará a la construcción de equipamiento comunal público.

Parágrafo 3. En cualquier caso, no se podrá aprobar ningún proyecto definido al interior de la categoría de desarrollo restringido, que no cuente con la concesión de agua y/o la disponibilidad por parte del acueducto veredal aprobado previamente por la autoridad ambiental. Así mismo la viabilidad para la recolección y tratamiento de aguas residuales, y la recolección y disposición de residuos sólidos, otorgadas por parte de las autoridades administrativas competentes. Lo anterior con el fin de garantizar la autoprestación de los servicios públicos, en los términos establecidos por Ley 388 de 1997, el artículo 5º del Decreto Nacional 1469 de 2010, el Decreto 1077 de 2015, la Resolución MVCT 0330 de 2017 y la Resolución MVCT 0844 de 2018 o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

Parágrafo 4. Las actividades que se desarrollen al interior de las unidades mínimas de actuación deben funcionar con base en criterios de uso eficiente de energía, agua y aprovechamiento de residuos. Deberán determinar acciones urbanísticas para el adecuado funcionamiento del uso y desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso, teniendo en cuenta lineamientos de urbanismo sostenible.

Parágrafo 5. Garantizar el control ambiental de los impactos sobre áreas destinadas a otros usos, especialmente urbanos, suburbanos, parcelaciones rurales, centros vacacionales y agropecuarios, en términos de emisiones atmosféricas, de ruido y disposición de residuos líquidos y sólidos.

"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		 Ing. Alberto Soto Padilla / Alcalde 2020 - 2021
VERSION: 1.0	CODIGO: MIINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACION: 15 agosto 2021	PAGINA 1 DE 1

4. AMENAZAS Y RIESGOS

De acuerdo a la base cartográfica municipal del Estudio de Riesgo Consorcio Unión temporal AVR - CAR Contrato 1185 DE 2013, aprobado y avalado mediante Informe Técnico DGOAT No. 083 de 15 ABR. 2019 de la CAR, incorporado a la cartografía oficial del EOT Municipal bajo Acuerdo 009 de 2023; En lo que concierne a zonificación de condición de amenaza por movimientos en masa, avenida torrencial, inundación e incendios en suelo rural se certifica que los predios objetos de revisión se encuentran en condición de amenaza mitigable según se consigna:



30

"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		 Jorge Iván Gaitán / Alcalde 2020-2023
VERSION: 1.0	CÓDIGO: MIINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021	PAGINA 1 DE 1

LEYENDA
1. Áreas con condición de amenaza por incendios

Definición
Decreto 1007 de 2016 Art. 63 PG 66 Áreas con condición de amenaza con las zonas o áreas del territorio municipal declaradas como de amenaza alta y media las que se establecen en la zonación o expedición de un plano PZT la intensidad de vulnerabilidad como alto, medio, de exposición alta, baja, vulnerable o zonas protegidas, según sea el caso o desarrollo.

Presenta:
 -Presenta Condición de Amenaza por movimientos en masa.
 -Presenta Condición de Amenaza por inundación.
 -Presenta Condición de Amenaza por avenidas torrenciales.
 -Presenta Condición de Amenaza por incendios en suelo rural.

5. NORMAS GENERALES

5.1. Normas específicas: Acuerdo 009 de 2023
 5.2. Normas generales: Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015

El presente concepto se expide de conformidad con el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011.

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 y tiene una vigencia de un (01) año.

La presente se expide, a solicitud del interesado, a los **VEINTITRÉS (23) días** del mes de **OCTUBRE** del año dos Mil Veintitrés (2023). Para los fines pertinentes.

ING. JAVIER ALIRIO CUECA CLAVIJO
Secretario de Infraestructura y Planeación

Elaboro: Dayann Lopez-Aux. Administrativo
 Aprobó: Ing. Javier Alirio Cueva 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



PREDIO TCBG-7-052

15.3. PRESUPUESTOS CONSTRUCCIONES ANEXAS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA													
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU													
7-052													
ANEXO	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem				
M1	Portón metálico a dos hojas cada una de 2,50 m aprox. con marco y refuerzo intermedio tubular de aprox 4" y 40 paralelos con terminación en flecha. Soportados en columnas tubulares metálicas de aprox. 6" de diámetro. Y altura de 1,30 aprox.	Replanteo	m2	\$ 2.943,00	0,30	\$ 882,90	\$ 2.399.292,24	\$ 2.399.292,24	un				
		Excavación manual general	m3	\$ 25.998,00	0,03	\$ 779,94							
		Tubo cerramiento negro 2" (6M) ESP 1.90 MM	m	\$ 24.225,00	10,20	\$ 247.095,00							
		Tubo cerramiento negro 4" (6M) ESP 1.90 MM	m	\$ 46.574,00	2,69	\$ 121.092,40							
		Perfil C Gr50 100 x 50 x 1,5mm x 6m Galvanizado	m	\$ 25.150,00	52,00	\$ 1.307.800,00							
		Bisagra gato válvula 90°	un	\$ 38.575,00	4,00	\$ 154.300,00							
		Cerradura Schlage A87PD entrada ppal. Gold platinum	un	\$ 72.800,00	1,00	\$ 72.800,00							
		Soldadura eléctrica de 3/32" 68 barras	kg	\$ 51.151,00	2,00	\$ 102.302,00							
		Mano de obra HH	Hc	\$ 49.030,00	8,00	\$ 392.240,00							
		Total costo directo											
		Total Construcción			Unidad	1,00				\$			
		https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/185176/perfil-c-gr50-100-x-50-x-1-5mm-x-6m-galvanizado/185176											
M2	Columna en piedra cortada y ferrocemento de 0,50m x 0,50m x 1,30 m de alto a la vista.	Replanteo	m2	\$ 2.943,00	0,25	\$ 735,75	\$ 449.583,78	\$ 449.583,78	un				
		Excavación manual general	m3	\$ 25.998,00	0,13	\$ 3.249,75							
		Zapata en concreto común 3000 PSI	m3	\$ 599.219,00	0,13	\$ 74.902,38							
		Concreto ciclópeo	m3	\$ 496.452,00	0,33	\$ 161.029,16							
		Formalita m2 con accesorios	d	\$ 1.873,00	2,00	\$ 3.746,00							
		Mano de obra	Hc	\$ 25.741,00	8,00	\$ 205.928,00							
		Total costo directo											
		Total Construcción			Unidad	1,00				\$			

Fuente: Construdata 207.

15.4. PRESUPUESTO CULTIVOS Y/O ESPECIES

ESPECIE	M2
PASTOS NATURALES	\$ 270

Fuente: Estudio realizado por Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá, 2023.



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.
- Para efectos del presente avalúo comercial corporativo no se liquidará lucro cesante POR CONCEPTO DE PERDIDA DE UTILIDAD POR ACTIVIDAD ECONÓMICA Y CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, toda vez que la documentación suministrada por el Beneficiario al Concesionario no se considera como suficiente, debido a que no cumple con lo estipulado en el artículo 5 de la Resolución IGAC 898 de 2014 “Documentos contables de estados de pérdidas y ganancias, el balance general más reciente. Para quienes no estén obligados a llevar contabilidad, recibos de caja, consignaciones bancarias, facturas, entre otros (...)”, de igual forma no se aportó contratos de arrendamiento sobre el inmueble afectado.

II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$0	
2. Desmonte, 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	
DAÑO EMERGENTE	\$0	
2. LUCRO CESANTE		
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$0	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$0	
LUCRO CESANTE	\$0	
3. INDEMNIZACION		
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$0	
CERO PESOS MONEDA CORRIENTE		
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 10 de noviembre de 2023, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante vía correo electrónico.		

Bogotá, D.C., 10 de noviembre de 2023.
Cordialmente,


DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
 Representante Legal
 RAA AVAL-17035154


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
 Perito Avaluador
 RAA: AVAL- 1014242133


JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
 Director del proyecto
 RAA AVAL-80095537



ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° TCBG-7-052**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 10 de noviembre de 2023, 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-7-052	\$ 6.275.411

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 inmuebles.

Los miembros del Comité participaron activamente en los análisis de estos estudios, expresaron sus diferentes conceptos sobre los mismos aportando el conocimiento y la experiencia de cada uno de ellos, haciendo relación, igualmente, a la metodología utilizada especialmente la referente al Método de comparación o de mercadeo, al método de costo de reposición a nuevo, depreciación por método Fitto y Corvini, método potencial de desarrollo, realizando los ejercicios aplicables dentro de esta metodología y como conclusión obtenida del justiprecio comercial se 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-7-052

COMITÉ DE AVALÚOS

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN
Miembro Comité
RAA AVAL-1024546304

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director del proyecto
RAA AVAL-80095537

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito evaluador
RAA AVAL-1014242133

35