



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 20241610067551

Bogotá D.C., 17 DIC 2024

Señores:

Herederos determinados e indeterminados del señor JULIO AVILAN (C.C. 3.823.047 – L.M- 198.461)  
EUGENIO MAYORGA (C.C. 1.013.732 – L.M. 69.131)

RUBEN CUBILLOS VASQUEZ (C.C. 1.578.272)

Herederos determinados e indeterminados del señor MANUEL MAYORGA AREVALO (C.C. 389.741) (FALSO TRADENTE)

Predio denominado EL RINCÓN

Vereda SABANETA

Municipio de Soacha (según FMI) – Soacha (Según Títulos)

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. 20241610041431 del 02 de diciembre de 2024. Predio TCBG-7-177.

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 02 de diciembre de 2024 expidió la Oferta Formal de Compra No. 20241610041431 por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un Predio denominado EL RINCON, Municipio de Soacha, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25312000000000090107000000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **051-92993** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, ubicados en las siguientes abscisas: Abscisa inicial K008+169,55 D – Abscisas Final K008+273,27 D; cuyos titulares del derecho real de dominio son los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR JULIO AVILAN** identificado en vida con la cédula de ciudadanía No. (3.823.047 – L.M. 198.461), **EUGENIO MAYORGA** (C.C. 1.013.732



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20241610067551**

– L.M. 69.131), **RUBEN CUBILLOS VASQUEZ** (C.C. 1.578.272), en calidad de titulares inscritos y a los HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR **MANUEL MAYORGA AREVALO** (C.C. 389.741) en calidad de FALSO TRADENTE.

Que se envió la citación con radicado No. 20241610041441 de fecha 02 de diciembre de 2024, por medio de la empresa Inter Rapidísimo S.A., el día 5 de diciembre de 2024 con guía No. 700144280446, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada.

Así mismo, la citación enunciada fue publicada, en las páginas Web de la Concesión Vía 40 Express y de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI, con fecha de fijación 4 de diciembre de 2024 y desfijado el 10 de diciembre de 2024, con el fin de notificar a los señores HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR **JULIO AVILAN** identificado en vida con la cédula de ciudadanía No. (3.823.047 – L.M. 198.461), **EUGENIO MAYORGA** (C.C. 1.013.732 – L.M. 69.131), **RUBEN CUBILLOS VASQUEZ** (C.C. 1.578.272), HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR **MANUEL MAYORGA AREVALO** (C.C. 389.741) (FALSO TRADENTE).

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 a los titulares inscritos 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 |



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 20241610041431

Bogotá D.C., 02 DIC 2024

Señores:

Herederos determinados e indeterminados del señor JULIO AVILAN (C.C. 3.823.047 – L.M. 198.461)

EUGENIO MAYORGA (C.C. 1.013.732 – L.M. 69.131)

RUBEN CUBILLOS VASQUEZ (C.C. 1.578.272)

Herederos determinados e indeterminados del señor MANUEL MAYORGA AREVALO (C.C. 389.741) (FALSO TRADENTE)

Predio denominado EL RINCÓN

Vereda SABANETA

Municipio de Soacha (según FMI) - Soacha (Según Títulos)

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 K008+169,55 – Abscisa Final K008+273,27**, localizado en el margen Derecho del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT**, Unidad Funcional 7, a segregarse del Predio denominado **EL RINCON**, Vereda **SABANETA**, Municipio de Soacha (Según FMI) - Soacha (Según Títulos), departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **2531200000000009010700000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **051-92993** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha y Ficha Predial No. **TCBG-7-177**.

Respetados señores:

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

De acuerdo con el mencionado Contrato de Concesión y con fundamento en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-** ha delegado a **VÍA 40 EXPRESS**

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 20241610041431

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-7-177**, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado **EL RINCÓN Vereda SABANETA**, Municipio de Soacha (Según FMI) - Soacha (Según Títulos), departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25312000000000090107000000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **051-92993** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha. Dicho terreno cuenta con un **Área Requerida de MIL CIENTO SESENTA Y SEIS COMA TREINTA Y UN METROS CUADRADOS (1166,31 M<sup>2</sup>)**, 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 12 de ENERO de 2024, por la suma de: **VEINTICINCO MILLONES CINCUENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$25.052.450,00)** Correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones, mejoras, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:

#### 14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	Ha	0.116631	\$ 200,092,000	\$ 23,336,930
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 23,336,930</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	m	35.41	\$ 20,900	\$ 740,069
M2	m2	20.66	\$ 29,300	\$ 605,338
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 1,345,407</b>
<b>CULTIVOS ESPECIES</b>				
Pastos naturales	m2	1166.31	\$ 270	\$ 314,904
Eucalipto (D=0,10-0,20m)	un	11.00	\$ 5,019	\$ 55,209
<b>TOTAL CULTIVOS ESPECIES</b>				<b>\$ 370,113</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 25,052,450</b>

**TOTAL AVALÚO: VEINTICINCO MILLONES CINCUENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 25.052.450,00)**



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20241610041431**

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 párrafo 2° del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018.

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

Por otra parte, el Artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el Artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, que fue modificado por el Artículo 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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20241610041431**

civiles propias del proceso constructivo del proyecto, conforme a lo establecido por el artículo 27 de la ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018.

Que sobre el inmueble objeto de adquisición parcial existe la siguiente limitación, medida cautelar y/o gravámenes, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 051-92993 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha:

- Medida Cautelar, consistente en OFERTA DE COMPRA EN BIEN URBANO, constituida mediante oficio No. 006619 del 20 de 06 del 2006, otorgado por el Instituto Nacional de Concesiones "INCO", debidamente registrado en la anotación No. 05 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 051-92993.

Cabe precisar que el predio de su propiedad previamente individualizado, objeto de la presente oferta formal de compra con codificación interna **TCBG-7-177**, y codificación **CABG-1-R-074**, del proyecto Concesión Autopista Bogotá – Girardot, identificado con la matrícula Inmobiliaria No. **051-92993** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, corresponde parcialmente a un pasivo predial.

No obstante, lo anterior, de conformidad con la ficha predial **TCBG-7-177** de fecha 29 de septiembre de 2023, los insumos prediales objeto de gestión por parte del proyecto Ampliación a tercer Carril Bogotá – Girardot se elaboran sobre el área requerida excluyendo el área determinada como pasivo predial.

Esta oferta formal de compra respecto al área contenida en la mencionada ficha predial **CABG-1-R-074**, del proyecto Concesión Autopista Bogotá – Girardot, cuyo saneamiento no se ha realizado por parte de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, corresponde a un pasivo predial que es necesario para el acotamiento de las obras que tienen que adelantar VIA SUMAPAZ, en el marco del Contrato de Concesión APP No. 4 de 2016, ya que el área anteriormente ofertada, corresponde a un área previamente requerida de (471,288 m<sup>2</sup>), para la construcción de la Doble Calzada proyecto Concesión Autopista Bogotá – Girardot.

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

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4° del artículo 61 de la ley 388 de 1.997, en concordancia con el artículo 13 de la ley 9ª de 1989, la notificación del presente acto se hará 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.



**VIA SUMAPAZ**



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20241610041431**

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-7-177, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el 12 de **ENERO** de **2024**, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Atentamente.

**DIEGO ARROYO BAPTISTE**

Representante Legal Suplente

**VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**

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

Anexo: Copia de la Ficha Predial, Avalúo Comercial Corporativo  
Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE ]

 <b>Agencia Nacional de Infraestructura</b>	 <b>VIA 400</b>	<b>SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN</b>		CÓDIGO	GCSF-F-185														
		<b>PROCESO</b> GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	<b>FORMATO</b> FICHA PREDIAL	<b>VERSIÓN</b> 001	<b>FECHA</b> 18/02/2015														
<b>PROYECTO DE CONCESIÓN</b> AMPLIACION TERCER CARRIL DOBLE CALZADA - BOGOTÁ - GIRARDOT		<b>UNIDAD FUNCIONAL</b> GRANADA - EL MUÑA																	
<b>CONTRATO No.:</b> APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016		<b>SECTOR O TITULO</b> GRANADA - EL MUÑA																	
<b>PREDIO No.:</b> ABCS. INICIAL: K008-169-55 ABCS. FINAL: K008-773-27		<b>MARGEN LONGITUD EFECTIVA</b> 103,72		<b>Derecha</b> 103,72															
<b>NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO</b> JULIO AVILAN Y OTROS		<b>LIBRETA MILITAR DIRECCION / EMAIL</b> 198461 Y OTROS 3142881112		<b>MATRICULA INMOBILIARIA</b> 051-92993															
<b>VEREDA/BARRIO:</b> SABANETA		<b>LINDEROS</b>		<b>COLINDANTES</b>															
<b>MUNICIPIO:</b> GRANADA		<b>RURAL</b>		AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI (MI-5)/ JULIO AVILAN Y OTROS (PASO PREDIAL) (MI 5-9)/AUTOPISTA BOGOTÁ - GIRARDOT (MI 9)															
<b>DPTO.:</b> CUNDINAMARCA		<b>RESIDENCIAL</b>		JULIO AVILAN Y OTROS (MI 35-31)															
<b>Predio requerido para:</b> TERCER CARRIL TOPOGRAFIA		<b>ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO</b> Mixta		AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI (MI 10, 12)/LUIS EDUARDO TORRES SERBULEVA Y OTROS (MI 15-16)															
<b>INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES</b>		<b>DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES</b>		<b>CANTIDAD</b>															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>DESCRIPCION</th> <th>CANT</th> <th>DENS</th> <th>UN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Parcela natural (Carril) (0-10,10-0,20m)</td> <td>11</td> <td></td> <td>m2</td> </tr> </tbody> </table>		DESCRIPCION	CANT	DENS	UN	Parcela natural (Carril) (0-10,10-0,20m)	11		m2	<table border="1"> <thead> <tr> <th>DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS</th> <th>CANTIDAD</th> <th>UNIDAD</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>TOTAL AREA CONSTRUIDA</td> <td>0</td> <td>m2</td> </tr> </tbody> </table>		DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNIDAD	TOTAL AREA CONSTRUIDA	0	m2		
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN																
Parcela natural (Carril) (0-10,10-0,20m)	11		m2																
DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNIDAD																	
TOTAL AREA CONSTRUIDA	0	m2																	
<b>FECHA DE ELABORACION:</b> Ebbasé: Yohani Mesa Ortiz, Verdugo MP No. 68202-352414-5TD		<b>AREA TOTAL TERRENO</b> 4480,00 m <sup>2</sup>		<b>AREA REQUERIDA</b> 1166,31 m <sup>2</sup>															
<b>Revisó y Aprobó:</b> Ing. NELSON RICARDO CARVAJAL TORRES M.P. 35222-327783 (ND)		<b>AREA REMANENTE</b> 0,00 m <sup>2</sup>		<b>AREA SOBRANTE</b> 3313,69 m <sup>2</sup>															
<b>Observaciones:</b>		<b>AREA TOTAL REQUERIDA</b> 1166,31 m <sup>2</sup>		<b>Observaciones:</b>															

**INTERVENTORIA**  
**SEG INGP LAN**  
**17 OCT 2023**

 <b>Agencia Nacional de Infraestructura</b>		 <b>via4000</b>		<b>SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN</b> GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		<b>CÓDIGO</b> GCSF-F-185 <b>VERSIÓN</b> 001 <b>FECHA</b> 18/02/2015	
<b>PROYECTO DE CONCESIÓN</b> AMPLIACIÓN TERCEER CARRIL DOBLE CALZADA - BOGOTÁ - GIRARDOT		<b>PROCESO</b> FICHA PREDIAL		<b>UNIDAD FUNCIONAL</b> 7			
<b>CONTRATO No.:</b> APP No.064 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2014		<b>SECCION O TRAMO</b> GRANADA - EL MUÑA					
<b>PREDIO No.</b> ABCS. INICIAL K0081-169155 ABCS. FINAL K0081-273.27		<b>MARGEN LONGITUD Efectiva</b> Derecha 103.72					
<b>NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO</b> JULIO AVILAN Y OTROS		<b>LIBRETA MILITAR DIRECCION / EMAIL</b> DIRECCION DEL PREDIO		<b>LONGITUD</b> 198461 Y OTRAS 314288112 EL RINCON 25312006000000000090107000000000		<b>MATRICULA INMOBILIARIA</b> 051-92993 <b>CEDEULA CATASTRAL</b> 25312006000000000090107000000000	
<b>VEREDA/BARRIO:</b> SABANETA <b>MUNICIPIO:</b> GRANADA <b>DPTO:</b> CUNDINAMARCA		<b>LINDEROS</b> NORTE 21.68/ 68.14/ 17.73 SUR 75.24 ORIENTE 3.65/ 17.37 OCCIDENTE 15.82		<b>COINADANTES</b> AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI (MI-15)/ JULIO AVILAN Y OTROS (PASIVO PREDIAL) (MI-5-9)/AUTOPISTA BOGOTÁ - GIRARDOT (MI-9-10) JULIO AVILAN Y OTROS (MI-15-21) AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI (MI-10-12)/LUIS EDUARDO TORRES SEPULVEDA Y OTRO (MI-12-15) JOSE DEL CARMEN SOLER COBIDES (MI-21-1)			
<b>Predio requerido para:</b> TOPOGRAFIA		<b>CLASIFICACION DEL SUELO</b> RURAL		<b>DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES</b> TOTAL AREA CONSTRUIDA 0		<b>UNIDAD</b> m <sup>2</sup>	
<b>Actividad Económica del Predio</b> RESIDENCIAL Mixta		<b>ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO</b> RESIDENCIAL Mixta		<b>DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>		<b>S/N/O</b> No No No N/A	
<b>FECHA DE ELABORACION:</b> 29/09/2023 <b>Elaboró:</b> Yohana María Ortiz Verdaguer MP No. 68.802.352414 3TD		<b>AREA TOTAL TERRENO</b> 4460.00 m <sup>2</sup> <b>AREA REQUERIDA</b> 1166.31 m <sup>2</sup> <b>AREA REMANENTE</b> 0.00 m <sup>2</sup> <b>AREA SOBREPANTE</b> 3313.69 m <sup>2</sup> <b>AREA TOTAL REQUERIDA</b> 1166.31 m <sup>2</sup>		<b>Observaciones:</b> 9. El postor del predio objeto de estudio, presenta un ajuste conforme a la información técnica y jurídica (Ver Concepto Técnico) 10. Del predio en estudio existe un área de terreno de 471,288 m <sup>2</sup> , que se encuentra en proceso de adquisición de la gestión adelantada por el proyecto Concesión Autopista Bogotá Girardot - CABG con N° de expediente CABG.18-074, situación evidenciada en la anotación N° 5 (Medida cautelar - Oferta de compra en bien rural) del FMI 051-92993; para efectos de la gestión actual, esta área será catalogada como PASIVO PREDIAL. De acuerdo con lo establecido en el artículo 10 del presente estudio se elaboraron sobre el área requerida incluyendo el área determinada como pasivo predial. 11. En la visita en campo, se evidenció que la actividad económica del predio es Residencial, sin embargo, el área requerida solo corresponde a cobertura vegetal, sin intervención a las construcciones. 12. La identificación de los propietarios, se tomó con respecto a lo consignado en la Escritura Pública 1001 del 02 de abril de 1951 de la Notaría Primera de Bogotá. 13. En la visita realizada al predio, para corroborar el alcance al mismo predial, se observó, que el predio ya se encuentra en posesión del propietario por lo tanto, se mantiene la información del inventario predial correspondiente al mismo predio. 14. Se cuenta con los certificados de defunción del señor Julio Avilán y Manuel Masopha, expedidos por la Registraduría Especial del Estado Civil Soacha-Cundinamarca con fechas de 29 y 30 de abril del año 2003.			
<b>Revisó y Aprobó:</b> NELSON RICARDO GARVAJAL TORRES M.P. 5212-327763 CERO		<b>INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES</b> CANT DENSI UN		<b>FECHA DE LABORACION:</b> 29/09/2023		<b>INTERVENTORIA</b> <b>17 OCT 2023</b> <b>SEG INCOPLAN</b>	



PROYECTO

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

FICHA PREDIAL

TCBG-7-177

ANEXO FICHA PREDIAL: INFORME DE CONFRONTACIÓN DE ÁREAS

REPORTE DIFERENCIA DE ÁREAS Y LINDEROS

ÁREA REPORTADA EN EL CERTIFICADO CATASTRAL	ÁREA REGISTRADA EN EL TÍTULO DEL PREDIO
0 Ha. 5400,00 m <sup>2</sup>	4.480,00 m <sup>2</sup>

CONCEPTO TÉCNICO

Según la tradición a 20 años y de conformidad con la Escritura Pública 1401 del 31 de diciembre de 1947 de la Notaría 7 de Bogotá, mediante la cual adquirió el señor JULIO AVILAN , se indica que el predio objeto de estudio tiene un área de aproximadamente 1 Fanegada la cual en el sistema métrico Nacional corresponde a 6400,00 m<sup>2</sup>.

En la Escritura Pública 3701 del 26 de Julio de 1968 de la Notaría 1 de Bogotá, mediante la cual adquirió el señor MANUEL MAYORGA AREVALO (Falso Tradente) se indica que el predio tiene una cabida de 4480,00 m<sup>2</sup>.

De acuerdo a lo consignado en el Folio de Matrícula Inmobiliaria 051-92993, el área del inmueble es de 6400,00 m<sup>2</sup>.

De acuerdo a lo consignado en el certificado catastral del predio, el área del inmueble es de 5400,00 m<sup>2</sup>.

La diferencia entre las áreas de terreno señaladas en el Folio de Matrícula Inmobiliaria 051-92993 y la Escritura Pública 1401 del 31 de diciembre de 1947 de la Notaría 7 de Bogotá es de 1920,00 m<sup>2</sup>.

La diferencia entre las áreas de terreno señaladas en el certificado catastral y la última Escritura Pública registrada 3701 del 26 de Julio de 1968 de la Notaría 1 de Bogotá es de 920,00 m<sup>2</sup>.

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

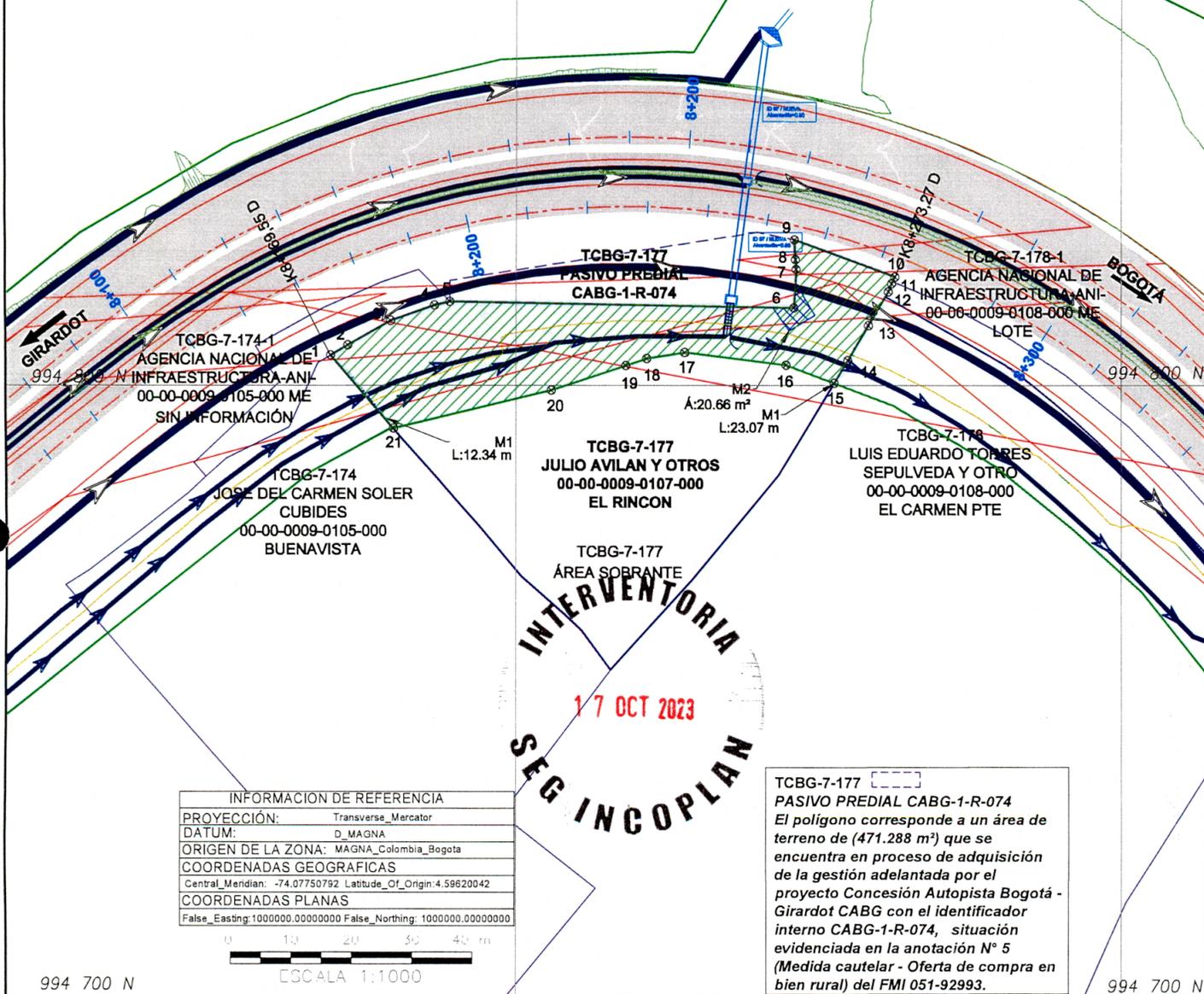
YOHANA MARÍA ORTIZ VERDUGO  
IMP. No. 68202-352414STD

FECHA DE ELABORACIÓN: 29/09/2023



975 600 E

975 700 E



**INTERVENTORIA  
SEG INCOPLAN**  
17 OCT 2023

INFORMACION DE REFERENCIA	
PROYECCION:	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



ESCALA 1:1000

**TCBG-7-177**  
PASIVO PREDIAL CABG-1-R-074  
El polígono corresponde a un área de terreno de (471.288 m<sup>2</sup>) que se encuentra en proceso de adquisición de la gestión adelantada por el proyecto Concesión Autopista Bogotá - Girardot CABG con el identificador interno CABG-1-R-074, situación evidenciada en la anotación N° 5 (Medida cautelar - Oferta de compra en bien rural) del FMI 051-92993.

994 700 N

994 700 N

Las cédulas catastrales de los predios que tienen la sigla M.E., es por corresponder a la cédula del predio de mayor extensión, ya que, la Agencia Catastral de Cundinamarca - ACC, no ha realizado el respectivo trámite de desenglobe y actualización en sus bases de datos Geográficas y Alfanuméricas para cada uno de estos predios.

<b>ANI</b> Agencia Nacional de Infraestructura		<b>PLANO PREDIAL</b>							
<b>GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE</b>									
CÓDIGO	GCSP-F-307	VERSIÓN	001	FECHA	09/08/2022				
<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>		REVISÓ:	OSCAR FABIAN BAUTISTA ORTIZ ING. CATAFRAL Y GEODÉSITA M.P. 5222-33386 CND						
		APROBÓ:	NELSON RICARDO CARVAJAL T. ING. CATAFRAL Y GEODÉSITA M.P. 5222-333783 CND						
INTERVENTORIA:	CONSORCIO SEG-INCOPLAN	CONCESIONARIO:	DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN:						
ELABORÓ:	YOHANA MARIA ORTIZ VERDUGO ING. CIVIL T.P. No. 9220-3324 M. STD	PROPIETARIO:	JULIO AVILAN Y OTROS						
DIBUJÓ:	YOHANA MARIA ORTIZ VERDUGO ING. CIVIL T.P. No. 9220-3324 M. STD								
<b>CONVENIONES ESPECIFICAS</b>		<b>CUADRO DE AREAS (M2)</b>		FECHA ELAB.:	UNIDAD FUNCIONAL:				
ZONA DE PROTECCIÓN		AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST.:	AREA SOBR.:	AREA REMAN.:	FECHA ELAB.:	UNIDAD FUNCIONAL:	NUMERO PREDIAL NACIONAL:
SERVIDUMBRE		1166.31 M2	4480.00 M2	0.00 M2	3313.69 M2	0.00 M2	29/09/2023	7	2531200000000009010700000000
				ESCALA:	PLANO:	FICHA PREDIAL:			
				1:1000	1 de 2	TCBG-7-177			

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

COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
PTO	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	994804.95	975569.25	3.29
2	994806.59	975572.10	8.12
3	994810.54	975579.20	7.66
4	994813.05	975586.44	2.61
5	994813.65	975588.98	57.04
6	994812.59	975646.01	6.29
7	994818.88	975646.36	1.57
8	994820.44	975646.26	3.24
9	994823.67	975646.07	17.73
10	994817.64	975662.74	1.22
11	994816.55	975662.17	1.43
12	994815.22	975661.64	6.40
13	994809.73	975658.36	6.64
14	994804.03	975654.96	4.33
15	994800.34	975652.68	8.50
16	994803.28	975644.71	16.87
17	994805.35	975627.97	6.38
18	994804.38	975621.66	3.64
19	994803.23	975618.20	12.98
20	994799.24	975605.85	26.87
21	994793.07	975579.70	15.82
1	994804.95	975569.25	
ÁREA REQUERIDA (m2):			1166.31



 <b>Agencia Nacional de Infraestructura</b>	<b>PLANO PREDIAL</b>					
	<b>GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE</b>					
CÓDIGO	GCSP-F-307	VERSIÓN	001	FECHA	09/08/2022	
AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT		REVISÓ: OSCAR FABIAN BAUTISTA ORTIZ ING. CIVIL M.P. 25220331981 CND	<b>CONVENCIONES</b> BORDE VIA PROYECTADA EJE VIA PROYECTADA LINEA DE COMPRA CHAFLAN DE LLENO CHAFLAN DE CORTE EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA BORDE CICLO RUTA PROYECTADA CAMINO O SENDERO VIA EXISTENTE ÁREA REQUERIDA ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS ÁREA REMANENTE LINDERO POSTE CERCAS FUENTES HIDRICAS LINEA ALTA TENSIÓN			
INTERVENTORIA: CONSORCIO SEG-INCOPLAN   CONCESIONARIO:  DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN:  		APROBÓ: NELSON RICARDO CARVAJAL T. ING. CIVIL M.P. 25220331981 CND				
ELABORÓ: YOHANA MARIA ORTIZ VERDUGO ING. CIVIL T.P. No. 88202-352414 STD	PROPIETARIO: JULIO AVILÁN Y OTROS		UNIDAD FUNCIONAL: 7			
DIBUJÓ: YOHANA MARIA ORTIZ VERDUGO ING. CIVIL T.P. No. 88202-352414 STD	CUADRO DE AREAS (M2)		FECHA ELAB.: 29/09/2023		NUMERO PREDIAL NACIONAL: 25312000000000090107000000000	
	ÁREA REQUERIDA: 1166.31 M2	ÁREA TOTAL: 4480.00 M2	ÁREA CONST: 0.00 M2	ÁREA SOBR: 3313.69 M2	ÁREA REMAN: 0.00 M2	FICHA PREDIAL: TCBG-7-177
<b>CONVENCIONES ESPECIFICAS</b> ZONA DE PROTECCIÓN SERVIDUMBRE			ESCALA: N/A		PLANO: 2 de 2	

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

**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.

**AIA SUELOS CLASE AGROLOGICA VIII**

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:	EL RINCON
CEDULA CATASTRAL:	00-00-0009-0107-000
MATRICULA INMOBILIARIA:	
EOT VIGENTE:	Acuerdo 009 de 2023
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	RURAL: ●
SUELO RURAL:	CATEGORÍA DEL SUELO RURAL:
	CATEGORÍA DE PROTECCIÓN EN SUELO RURAL: <b>ÁREAS DE ESPECIAL IMPORTANCIA ECOSISTÉMICA</b>
	CATEGORÍA DE DESARROLLO RESTRINGIDO: N/A

**2. LOCALIZACIÓN DEL PREDIO**



**VEREDA SABANETA**

**“GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO”**

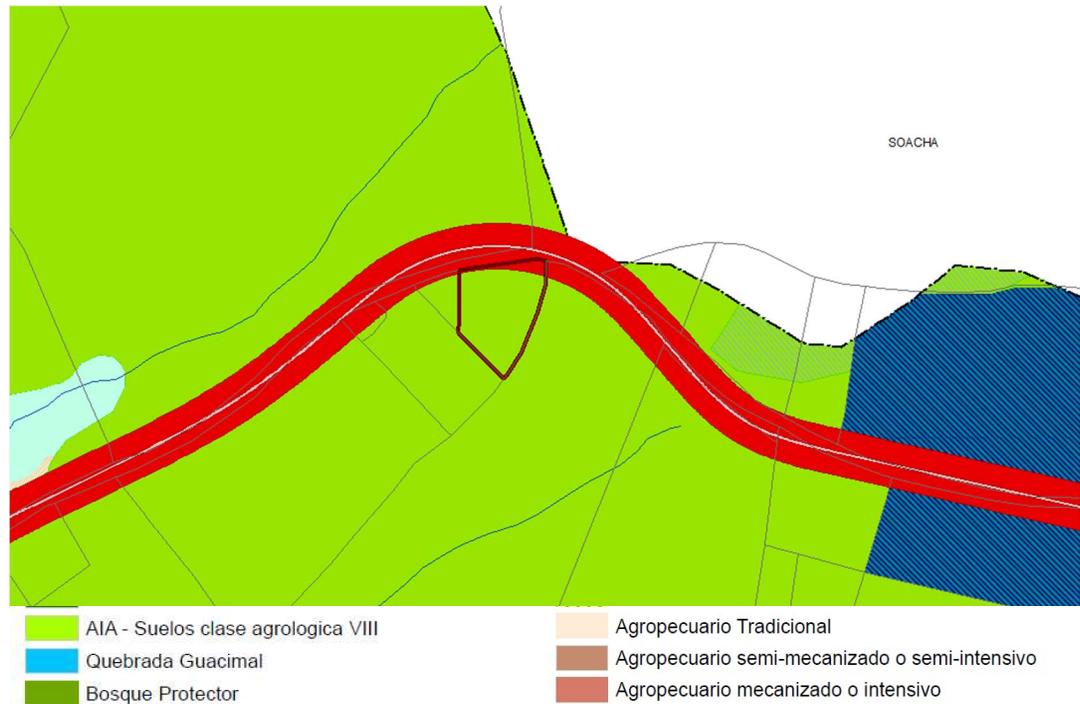
Calle 11 N° 14-28- Granada – C/marca

Teléfonos 3208418887

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

	<b>DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO</b>		 <small>Jorge Alberto Sierra Padilla / Alcalde 2020 - 2023</small>
VERSIÓN: 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



#### 3.1. CATEGORÍA EN SUELO RURAL: ÁREAS DE ESPECIAL IMPORTANCIA ECOSISTÉMICA

Artículo 56. **Usos para suelos de conservación y protección ambiental** El régimen de usos para las áreas de conservación y protección ambiental localizadas en el suelo rural del Municipio de Granada, son las siguientes:

##### ÁREAS DE ESPECIAL IMPORTANCIA ECOSISTÉMICA

#### SUELOS CLASE AGROLÓGICA VIII POMCA RÍO BOGOTÁ – ÁREAS FORESTALES PROTECTORAS (RESOLUCIÓN 957 DE 2019)

Se establece el uso de Áreas Forestales Protectoras, su finalidad exclusiva es la protección de suelos, aguas, flora, fauna, diversidad biológica, recursos genéticos u otros recursos naturales renovables. \*Se acogen los usos establecidos por el numeral **3.7.2. Reservas Forestales** (Áreas forestales protectoras), correspondientes al Acuerdo 16 de 1998, “Por el cual se expiden determinantes ambientales para la elaboración de los planes de ordenamiento territorial municipal”.

<b>PRINCIPAL</b>	Conservación de flora y recursos conexos.
<b>COMPATIBLE</b>	Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada.
<b>CONDICIONADO</b>	Infraestructura básica para el establecimiento de los usos compatibles, aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios.
<b>PROHIBIDO</b>	Agropecuarios, industriales, urbanísticos, minería, institucionales y actividades como talas, quemas, caza y pesca.

#### “GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO”

Calle 11 N° 14-28- Granada – C/marca

Teléfonos 3208418887

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

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

### 3.3 NOTAS

#### 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”.

<b>PRINCIPAL</b>	Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.
<b>COMPATIBLE</b>	Recreación pasiva y contemplativa.
<b>CONDICIONADO</b>	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, desagüe de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arrastre.
<b>PROHIBIDO</b>	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.

#### “GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO”

Calle 11 N° 14-28- Granada – C/marca

Teléfonos 3208418887

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

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

#### 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:

Presenta:

- No presenta Condición de Amenaza por avenidas torrenciales.
- No presenta Condición de Amenaza por movimientos en masa.
- No presenta Condición de Amenaza por inundación.
- No 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 merito 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 **CATORCE (14) días del mes de NOVIEMBRE del año dos Mil Veintitres (2023)**. Para los fines pertinentes.



**ING. JAVIER ALIRIO CUECA CLAVIJO**  
Secretario de Infraestructura y Planeación

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

**“GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO”**

Calle 11 N° 14-28- Granada – C/marca

Teléfonos 3208418887

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



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



## AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-7-177

CLASE DE INMUEBLE: RURAL- LOTE DE TERRENO.

DIRECCIÓN: EL RINCON

VEREDA/BARRIO: SABANETA

MUNICIPIO: GRANADA

DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

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



BOGOTÁ D.C., ENERO 12 DE 2024

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

**Telefax: 6123378**  
**Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507**  
**e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com**  
**Bogotá D.C. Colombia**



**TABLA DE CONTENIDO**

<b>1. INFORMACIÓN GENERAL</b> .....	<b>4</b>
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. ABCISADO 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
<b>2. DOCUMENTOS CONSULTADOS</b> .....	<b>4</b>
<b>3. INFORMACIÓN JURÍDICA</b> .....	<b>5</b>
3.1. PROPIETARIOS.....	5
3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN.....	6
3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA.....	6
3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS.....	6
<b>4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR</b> .....	<b>6</b>
4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR.....	6
4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE.....	7
4.3. TOPOGRAFÍA.....	7
4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS.....	7
4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS.....	7
4.6. SERVICIOS PÚBLICOS.....	7
4.7. SERVICIOS COMUNALES.....	8
4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE.....	8
<b>5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA</b> .....	<b>8</b>
<b>6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE</b> .....	<b>9</b>
6.1. UBICACIÓN.....	9
6.2. ÁREA DEL TERRENO.....	10
6.3. LINDEROS.....	10
6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO.....	10
6.5. SERVICIOS PÚBLICOS.....	10
6.6. UNIDADES FISIOGRÁFICAS.....	11



6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS .....	11
6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS .....	11
6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES .....	11
6.9. CULTIVOS ESPECIES .....	11
7. MÉTODO DE AVALÚO .....	12
8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA .....	12
8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS .....	12
8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO .....	13
9. INVESTIGACIÓN DIRECTA .....	13
9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS .....	13
10. CÁLCULOS VALOR TERRENO .....	13
10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN) .....	13
10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE .....	14
10.3. SERVIDUMBRES .....	14
10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN .....	14
11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES .....	15
11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN .....	15
11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI .....	15
12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES .....	15
12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES .....	15
13. CONSIDERACIONES GENERALES .....	16
14. RESULTADO DE AVALÚO .....	17
15. DOCUMENTOS ANEXOS .....	18



**1. INFORMACIÓN GENERAL**

- 1.1. **SOLICITANTE:** El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato N° 681F2C7748-61-2017 (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. **MARCO JURIDICO:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Decreto 1170 de 2015, Decreto 2181 de 2006, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014, Resolución IGAC 316 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.
- 1.5. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.6. **MUNICIPIO:** Granada.
- 1.7. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** Sabaneta.
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** El rincón.
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K008+169,55 D y abscisa final K008+273,27 D.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Residencial.
- 1.11. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de infraestructura y planeación del municipio de Granada - Cundinamarca el uso por norma del predio AIA SUELOS CLASE AGROLOGICA VIII.
- 1.12. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

4

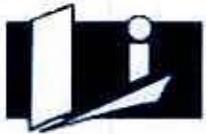
<b>Cedula. Catastral actual</b>	25-312-00-00-00-00-0009-0107-0-00-00-0000
<b>Área de terreno</b>	0 Ha 5400,00 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
<b>Área de construcción</b>	62,00 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
<b>Avalúo Catastral Año 2023</b>	\$ 15.111.000

Fuente: Certificado catastral

- 1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 18 de octubre de 2023.
- 1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 12 de enero de 2024.

**2. DOCUMENTOS CONSULTADOS**

- Ficha Predial del PREDIO TCBG-7-177 elaborada el 29 de septiembre de 2023.
- Certificado Uso del Suelo expedido por la Secretaría de Infraestructura y Planeación del Municipio de Granada-Cundinamarca el 14 de noviembre de 2023.
- Estudio de Títulos del predio TCBG-7-177 elaborado el 29 de septiembre de 2023.



- Certificado Catastral expedido por la Agencia Catastral de Cundinamarca el 15 de febrero de 2024.
- Títulos de Adquisición.
- Folio de matrícula inmobiliaria 051-92993 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha.

**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

**3.1. PROPIETARIOS**

	<b>Nombres</b>	<b>Identificación</b>	<b>Capacidad para Contratar</b>
<b>Persona Natural:</b>	<b>JULIO AVILAN</b>	C.C. No. 3.823.047 L.M. 198.461	NULA
	<b>EUGENIO MAYORGA</b>	C.C. No. 1.013.732 L.M. 69.131	SIN DETERMINAR
	<b>RUBEN CUBILLOS VASQUEZ</b>	C.C. No. 1.578.272	SIN DETERMINAR

**Observación (1):** Verificados la Escritura Pública 1001 del 02 de abril de 1951 de la Notaria 01 de Bogotá junto con sus anexos y el certificado de defunción del señor JULIO AVILAN, se puede determinar que el número de cédula de ciudadanía que se consignó en dichos documentos es 3823047 de Soacha, sin embargo, al realizar la consulta de antecedentes judiciales, se puede verificar que la persona asociada a ese número de cédula es el señor JUAN EVANGELISTA FABRA MONTIEL.

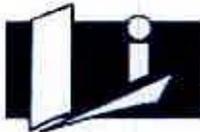
5

**Observación (2):** Verificada la Escritura Pública 1001 del 02 de abril de 1951 de la Notaria 01 de Bogotá junto con sus anexos, se puede determinar que el número de cédula de ciudadanía que reporta el señor EUGENIO MAYORGA es 1013732, sin embargo, al realizar la consulta de antecedentes judiciales, se evidencia que la persona asociada a ese número de cédula es el señor MURCIA PAEZ SALVADOR.

**Observación (3):** Verificada la Escritura Pública 1001 del 02 de abril de 1951 de la Notaria 01 de Bogotá junto con sus anexos, se puede determinar que el comprador es el señor EUSEBIO MAYORGA, y el Folio de Matrícula Inmobiliaria registra al señor EUGENIO MAYORGA; Por tal motivo se relaciona en el cuadro de titulares a quien registra el Folio de Matrícula Inmobiliaria.

**Observación (4):** Pese a que se suscribieron los números de cédula antes relacionados para los señores JULIO AVILAN y EUGENIO MAYORGA, se toman de igual forma los números de LIBRETA MILITAR relacionados en la escritura 1001 del 02 de abril de 1951 de la Notaria 01 de Bogotá, ya que son los documentos relacionados en la firma a ruego del Instrumento protocolizado y registrado en la Anotación No.2 del Folio de Matrícula Inmobiliaria 051-92993.

**Observación (5):** De acuerdo con el Folio de Matrícula Inmobiliaria 051-92993, Anotación 3, se realizó una venta parcial al señor RUBEN CUBILLOS VASQUEZ, al solicitar la Escritura registrada, se evidencia que dicho instrumento (Escritura Pública 2683 del 08 de julio de 1952 de la Notaria 4 de Bogotá) no corresponde con lo registrado, por lo cual, se obtuvo copia de la anotación registrada en los libros del antiguo sistema Libro 1°, Pagina 395, Tomo 16 Soacha – 5, donde se puede identificar que el número de cédula de ciudadanía que reporta el señor RUBÉN CUBILLO



**PREDIO TCBG-7-177**

VÁSQUEZ es 1.578.272, sin embargo, al realizar la consulta de antecedentes judiciales, se evidencia que la persona asociada a ese número de cédula es el señor PANTALEON RIVERO PEREZ.

**Observación (6):** Se oficiará a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá-Sur, a la Registraduría de Soacha y al Distrito Militar No.33 con el fin de solicitar la verificación de sus archivos para ubicar el número de cédula de ciudadanía de los señores JULIO AVILAN y EUGENIO MAYORGA

**3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:**

- Escritura Pública No. 3701 del 26 de julio de 1968, otorgada en la Notaría 1 de Bogotá.

- Escritura Pública No. 1401 del 31 de diciembre de 1947, otorgada en la Notaría 7 de Bogotá.

**3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 051-92993 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha.

**3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 051-92993 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio recaen las siguientes medidas cautelares:

- **Anotación 005: Oferta de compra en bien urbano:** Por medio del oficio No. 6619 del 20 de junio de 2006 del Instituto Nacional De Concesiones De Bogotá

**Fuente:** Estudio de títulos del predio TCBG-7-177.

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

**4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

**4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** La vereda Sabaneta se localiza en el municipio de Granada, colinda al norte con las veredas San Francisco y Arracachal en los municipios de Soacha y San Antonio del Tequendama; al oriente con la vereda Alto de La Cruz del municipio de Soacha; al sur con la vereda Guasimal y Carrizal del municipio de Granada y al occidente con la vereda Santafé y la Playita bajo del municipio de Granada.<sup>1</sup>

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



- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente en el sector se desarrollan actividades de comercio localizado sobre la vía y agricultura con vivienda campestre.
- 4.3. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía mixta (plana y ondulada).
- 4.4. **CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico frío húmedo. La altura promedio es de 2450 msnm, y la temperatura media anual es de 11 °C.<sup>2</sup>
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MLVf cuenta con las siguientes características<sup>3</sup>:

7

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN	VALOR POTENCIAL
MLVf	Frio húmedo	Depósitos discontinuos de ceniza volcánica sobre rocas sedimentarias	Humic Lithic Eutrudepts, Typic Plecudands, Dystric Eutrudepts	Muy superficiales a superficiales, Excesivamente drenados, Fertilidad baja a moderada	Baja a Media	23

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

<sup>2</sup> Alcaldía del municipio.

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



- 4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera municipal de Granada - Cundinamarca.
- 4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al oeste de la cabecera municipal, 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 Acuerdo 009 del 9 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:

**AIA SUELOS CLASE AGROLOGICA VIII:**

8

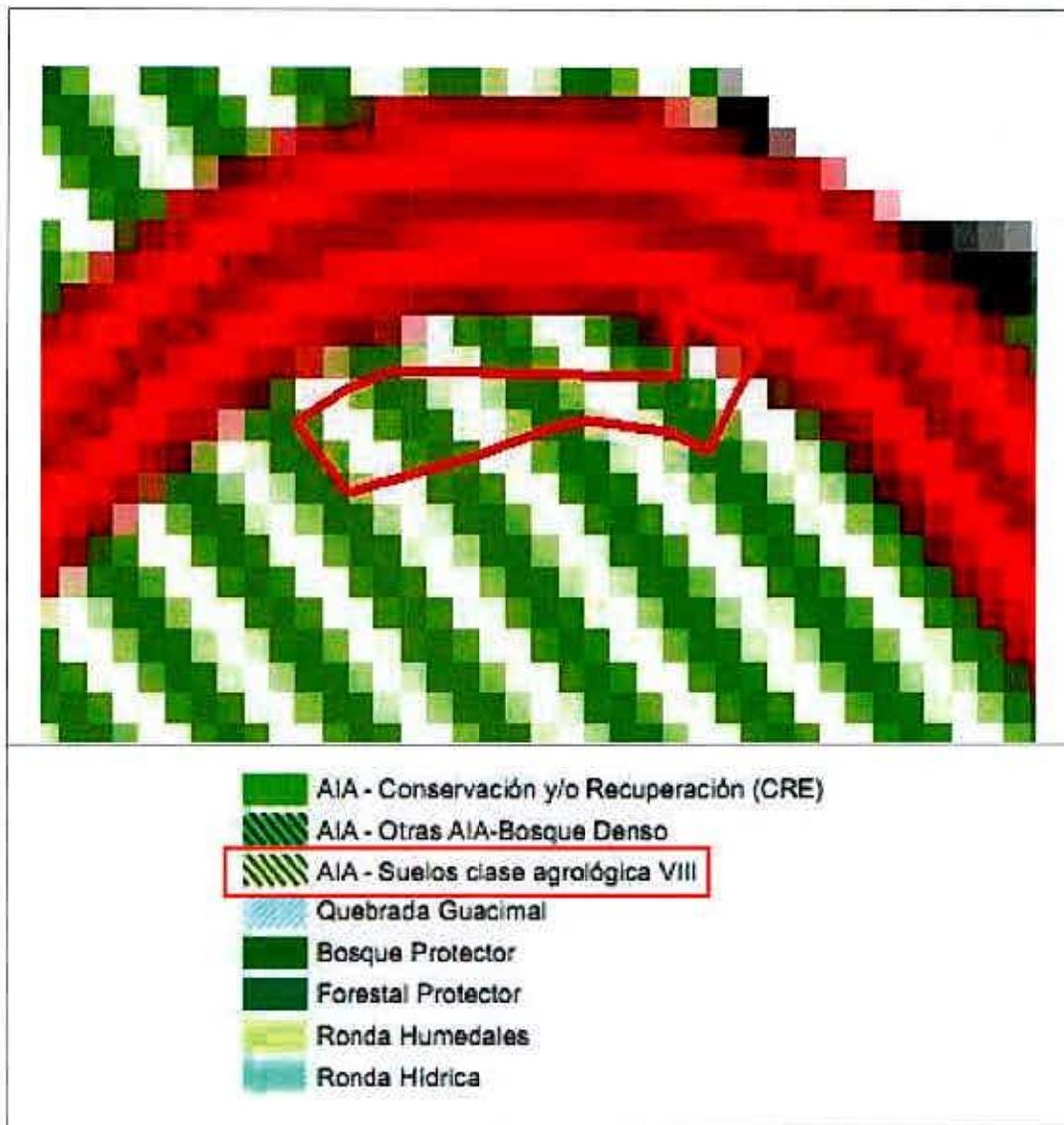
**USO PRINCIPAL:** Conservación de flora y recursos conexos.

**USO COMPATIBLE:** Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada.

**USO CONDICIONADO:** Infraestructura básica para el establecimiento de los usos compatibles, aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios.

**USO PROHIBIDO:** Agropecuarios, industriales, urbanísticos, minería, institucionales y actividades como talas, quemas, caza y pesca.

Fuente: Anexo 15.2 – Certificado uso del suelo.



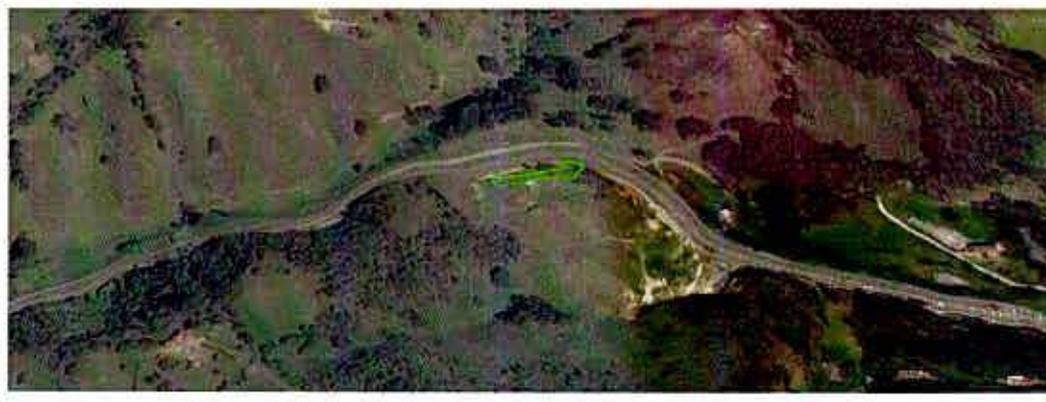
Fuente: Zonificación de uso de suelo Rural – Municipio de GRANADA.

## 6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

- 6.1. **UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado a 7,88 Km aproximadamente del perímetro urbano del Municipio de Granada - Cundinamarca.



**UBICACIÓN DEL PREDIO**



Fuente: Google Earth, Consulta: 12 de enero de 2024.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	4.480,00 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA:	1.166,31 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE:	0,00 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE:	3.313.69 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	1.166,31 m <sup>2</sup>

10

Fuente: Ficha predial TCBG-7-177.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	21,68/68,14/17,73 m	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI (MJ1-5) / JULIO AVILAN Y OTRO (PASIVO PREDIAL) (MJ 5 - 9) / AUTOPISTA BOGOTÁ - GIRARDOT (MJ 9 - 10)
ORIENTE	3,65/17,37 m	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (MJ 10 - 12) / LUIS EDUARDO TORRES SEPÚLVEDA Y OTRO (MJ 12 - 15)
SUR	75,24 m	JULIO AVILAN Y OTRO (MJ 15 - 21)
OCCIDENTE	15,82 m	JOSE DEL CARMEN SOLER CUBIDES (MJ 21 - 1)

Fuente: Ficha predial TCBG-7-177.

**6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por vía nacional Granada – Soacha. Esta vía se encuentra pavimentada en buen estado de conservación, con adecuada demarcación en pintura y señalización, la misma cuenta con dos calzadas en doble sentido.

**6.5. SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio objeto de avalúo no cuenta con servicios públicos básicos.



**6.6. UNIDADES FISIAGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta las siguientes unidades fisiográficas:

**Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1):** Área: 1166,31 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Frio Húmedo, con pendiente mixta (plana y ondulada), su uso actual es Residencial, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a SUELOS CLASE AGROLOGICA VIII.

**6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcción principal:

**6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcción principal.

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

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
<b>M1:</b> Cerca lateral en postes de madera cimentados en zapatas de concreto de (0,20m*0,20m*0,20m de profundidad), se encuentran espaciados cada 3,00m con 3 hilos de alambre de púas.	35,41	m	7	Bueno	30
<b>M2:</b> Adecuación de terreno correspondiente a movimiento de tierras para camino de acceso peatonal.	20,66	m <sup>2</sup>	N/A	N/A	N/A

11

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

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD
Pastos naturales	1.166,31	m <sup>2</sup>
Eucalipto (D=0,10-0,20m)	11	un

Fuente: Ficha predial TCBG-7-177.



**7. MÉTODO DE AVALÚO**

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

**MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.**

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

**MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.**

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

12

**8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA**

**8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:**

**Unidad Fisiográfica 1**

Para determinar el valor por hectárea de terreno bajo el régimen normativo AIA SUELOS CLASE AGROLÓGICA VIII se encontró las siguientes ofertas:

ESTUDIO DE MERCADO PROTECCIÓN								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN-MUNICIPIO	SECTOR-VEREDA	DIRECCIÓN-NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (Ha)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)
1	3002857696	Argal Salinas	Sivania	Santa Rita	Finca	\$ 250.000.000,00	1,000	60,00
2	3045325363	Grupo Inmobiliaria	Granada	Caribál	Finca	\$ 1.700.000.000,00	8,000	80,00
3	3243521408	Inmobiliaria	Sivania	Sudía	Finca	\$ 610.000.000,00	2,560	0,00

**Nota:** Se realiza la investigación económica en predios de protección toda vez que las disposiciones normativas del uso del suelo AIA SUELOS AGROLÓGICA VIII corresponden a Conservación de flora y recursos conexos de conformidad con el artículo 56. Usos para suelos de conservación y protección ambiental del EOT del municipio de Granada.

**8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:****Unidad Fisiográfica 1**

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

ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	VEREDA - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		CULINDO		
								AREA (M <sup>2</sup> )	VALOR (M <sup>2</sup> )	AREA (M <sup>2</sup> )	VALOR (M <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL	AREA (M <sup>2</sup> )	VALOR (M <sup>2</sup> )
1	3032857995	Angel Salinas	Siiana	Santa Rita	Finca	\$ 200.000.000	\$ 209.200.000	1.000	\$ 194.200.000	80,00	\$ 750.000	\$ 45.000.000	\$ -	\$ -
2	3048325263	Grupo Inmobiliario	Caracas	Caracas	Finca	\$ 1.700.000.000	\$ 1.550.000.000	8.000	\$ 183.250.000	80,00	\$ 800.000	\$ 64.000.000	\$ -	\$ -
3	324351408	Inmobiliaria	Siiana	Subia	Finca	\$ 600.000.000	\$ 549.000.000	2.500	\$ 198.828.125	0,50	\$ -	\$ -	GLOBAL	\$ 40.000.000
<b>MEDIARITMÉTICA</b>						<b>\$ 192.092.708,33</b>								
<b>DESVIACIÓN ESTÁNDAR</b>						<b>8.000.000,00</b>		<b>LÍMITE SUPERIOR</b>		<b>\$ 200.092.708,33</b>				
<b>COEFICIENTE DE VARIACIÓN</b>						<b>4,16%</b>		<b>LÍMITE INFERIOR</b>		<b>\$ 184.092.708,33</b>				

**9. INVESTIGACIÓN DIRECTA****9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:**

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

13

**10. CÁLCULOS VALOR TERRENO****10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)**

**Unidad Fisiográfica 1  
MERCADO**

ÍTEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR TERRENO/Ha
1	Santa Rita	Finca	\$ 194.200.000
2	Caracas	Finca	\$ 183.250.000
3	Subia	Finca	\$ 198.828.125
<b>PROMEDIO</b>			<b>\$ 192.092.708</b>
<b>DESVIACIÓN ESTÁNDAR</b>			<b>8.000.000</b>
<b>COEF DE VARIACIÓN</b>			<b>4,16%</b>
<b>LÍMITE SUPERIOR</b>			<b>\$ 200.092.709</b>
<b>LÍMITE INFERIOR</b>			<b>\$ 184.092.708</b>



De acuerdo al estudio de mercado realizado, se adopta el límite superior encontrado en la zona teniendo en cuenta la accesibilidad al predio objeto de avalúo, ya que este tiene frente sobre vía panamericana, asimismo se tuvo en cuenta su uso del suelo y su ubicación. Por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Hectarea	Ha	\$200.092.000

## 10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

### Unidad Fisiográfica 1

**Oferta 1:** Finca ubicada en la vereda Santa Rita del municipio de Silvania, Cundinamarca, con una extensión de terreno de 10.000 metros cuadrados y cuenta con una construcción de 60 m<sup>2</sup> que consta de 4 habitaciones, sala comedor, cocina y baño, disponibilidad de servicios públicos, área con vegetación nativa para conservación.

**Oferta 2:** Finca ubicada en la vereda Carriza del municipio de Granada, Cundinamarca, con una extensión de 80.000 metros cuadrados, cuenta con dos construcciones (casa principal y de administrador) quebrada propia.

14

**Oferta 3:** Finca ubicada en la vereda Subía del municipio de Silvania, Cundinamarca, con una extensión de 25.600 metros cuadrados, no cuenta con construcciones, nacimiento de agua propio y cultivo de aguacate en cosecha.

## 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**

**11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN**

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 209.

**11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI**

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

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	7	30	23.33%	2	16.55%	\$ 25,021.44	\$ 4,141.25	\$ 20,880.19	\$ 20,900
M2	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	\$ 29,321.11	N/A	\$ 29,321.11	\$ 29,300

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

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

15

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

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Pastos naturales	1.166,31	m <sup>2</sup>	\$ 270
Eucalipto (D=0,10-0,20m)	11	un	\$5.019

Fuente: Estudio realizado por la Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá.



### 13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El área requerida presenta una ubicación cercana sobre una vía nacional Soacha-Granada, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El área requerida esta ubicado en un sector donde hay presencia agrícola, ganadera y actividad comercial sobre el corredor vial.
- El área requerida presenta una topografía definida como mixta (plana y ondulada).
- El predio objeto de avalúo no presenta servidumbres en el area requerida.
- El predio objeto de avalúo no cuenta con zonas de protección en el área de terreno requerida.
- De acuerdo a lo establecido por el Decreto 1170 del 2015, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaremos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.

16



**14. RESULTADO DE AVALÚO**

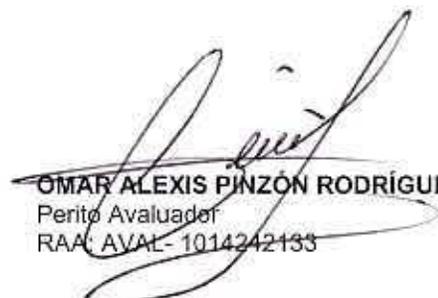
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	Ha	0.116631	\$ 200,092,000	\$ 23,336,930
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 23,336,930</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	m	35.41	\$ 20,900	\$ 740,069
M2	m2	20.66	\$ 29,300	\$ 605,338
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 1,345,407</b>
<b>CULTIVOS ESPECIES</b>				
Pastos naturales	m2	1166.31	\$ 270	\$ 314,904
Eucalipto (D=0,10-0,20m)	un	11.00	\$ 5,019	\$ 55,209
<b>TOTAL CULTIVOS ESPECIES</b>				<b>\$ 370,113</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 25,052,450</b>

**TOTAL AVALÚO: VEINTICINCO MILLONES CINCUENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 25.052.450,00)**

Bogotá, D.C., 12 de enero de 2024.  
Cordialmente,



**Diego Monroy Rodríguez**  
Representante Legal  
RAA AVAL-17035154



**Omar Alexis Pinzón Rodríguez**  
Perito Avaluador  
RAA AVAL-1014242133

17



**José Félix Zamora Moreno**  
Director de comité  
RAA AVAL-80095537





15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO

ENTORNO

ENTORNO



VISTA GENERAL

VISTA GENERAL



CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1

M2





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



PREDIO TCBG-7-177

**CULTIVOS Y/O ESPECIES**

**PASTO NATURAL**



**EUCALIPTO**



**PASTO NATURAL**



**EUCALIPTO**



19

**Nota:** Al momento de la visita predial se evidenció que el predio objeto de avalúo se encuentra ya intervenido



15.2. CERTIFICADO USO DE SUELO

	<b>DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO</b>	
VERSIÓN: 1.0	CÓDIGO MUNFCR: 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 normalidad permitida.

**AIA SUELOS CLASE AGROLOGICA VIII**

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:

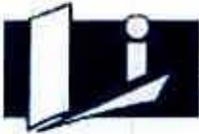
**1. DATOS BÁSICOS PREDIO OBJETO DE CONSULTA**

DIRECCIÓN ACTUAL:	EL RINCON
CEDULA CATASTRAL:	00-00-0009-0107-000
MATRICULA INMOBILIARIA:	
EOT VIGENTE:	Acuerdo 009 de 2023
CLASIFICACION DEL SUELO:	RURAL ●
SUELO RURAL:	CATEGORIA DEL SUELO RURAL: CATEGORIA DE PROTECCION EN SUELO RURAL: ÁREAS DE ESPECIAL IMPORTANCIA ECOSISTÉMICA CATEGORIA DE DESARROLLO RESTRINGIDO: NA

**2. LOCALIZACIÓN DEL PREDIO**

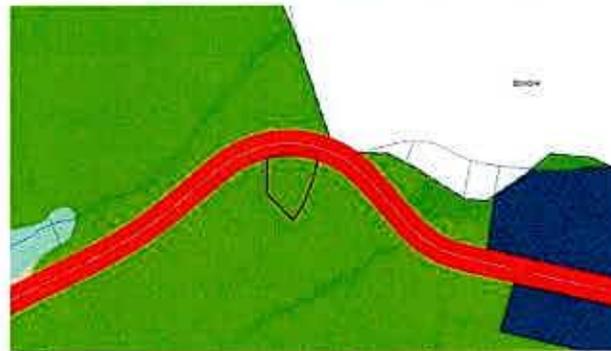
**VEREDA SABANETA**

\*GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO\*  
Calle 11 N° 14-28 - Granada - C/merca  
Teléfono 3204410087  
www.granada-cundinamarca.gov.co



	<b>DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO</b>		 Jug. Voto Sem. PdB / Voto. 23 / 2011
VERSIÓN: 1.0	CÓDIGO: MIINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2011	PAGINA: DE 1

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



- AIA - Suelos clase agrológica VII
- Quebrada Geológica
- Bosque Protector
- Agropecuario Tradicional
- Agropecuario semi-mecanizado o semi-intensivo
- Agropecuario mecanizado o vitivinícola

**3.1. CATEGORÍA EN SUELO RURAL: ÁREAS DE ESPECIAL IMPORTANCIA ECOSISTÉMICA**

Artículo 56. Usos para suelos de conservación y protección ambiental El régimen de usos para las áreas de conservación y protección ambiental localizadas en el suelo rural del Municipio de Granada, son las siguientes:

**ÁREAS DE ESPECIAL IMPORTANCIA ECOSISTÉMICA**

**SUELOS CLASE AGROLÓGICA VII POMCA RÍO BOGOTÁ – ÁREAS FORESTALES PROTECTORAS (RESOLUCIÓN 957 DE 2019)**

Se establece el uso de Áreas Forestales Protectoras, su finalidad exclusiva es la protección de suelos, aguas, flora, fauna, diversidad biológica, recursos genéticos u otros recursos naturales renovables. "Se acogen los usos establecidos por el numeral 3.7.2. Reservas Forestales (Áreas forestales protectoras), correspondientes al Acuerdo 16 de 1998. "Por el cual se expiden determinantes ambientales para la elaboración de los planes de ordenamiento territorial municipal".

<b>PRINCIPAL</b>	Conservación de flora y recursos conexos.
<b>COMPATIBLE</b>	Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada.
<b>CONDICIONADO</b>	Infraestructura básica para el establecimiento de los usos compatibles, aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios.
<b>PROHIBIDO</b>	Agropecuarias, industriales, urbanísticas, mineras, instituciones y actividades como tías, quemás, caza y pesca.

**"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"**  
Calle 11 N° 14-28 Granada - C/marca  
Teléfono: 3308418887  
www.granada.cundinamarca.gov.co



	<b>DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO</b>	
VERSIÓN: 1.0	CÓDIGO: MIINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2011
		PÁGINA 1 DE 1

**3.3 NOTAS**

**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".

<b>PRINCIPAL</b>	Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los ríos.
<b>COMPATIBLE</b>	Recreación pasiva y contemplativa.
<b>CONDICIONADO</b>	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, embalsaderos, puentes y obras de adecuación, desagüe de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arena.
<b>PROHIBIDO</b>	Uso agropecuario, industriales, urbanos y suburbanos, lotes y construcción de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, talz 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.

**"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"**  
Calle 11 N° 14-26 Granada - C/marca  
Teléfono 320841887  
www.granada-cundinamarca.gov.co



	<b>DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO</b>		 <small>202. Rivera Sima Pella / Nivel 100 - 322</small>
VERSION: 1.0	CODIGO: MINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021	PÁGINA 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:

Presenta:

- No presenta Condición de Amenaza por avenidas torrenciales.
- No presenta Condición de Amenaza por movimientos en masa.
- No presenta Condición de Amenaza por inundación.
- No 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 merito 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 **CATORCE (14) días del mes de NOVIEMBRE del año dos Mil Veintitres (2023)**. Para los fines pertinentes.

**ING. JAVIER ALIRIO CUECA CLAVIJO**  
Secretario de Infraestructura y Planeación

Elaboró: Dayann López-Aux. Administración  
Aprobó: Ing. Javier Alirio Cueca Clavijo-sec. Infraestructura y planeación

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"  
Calle 11 N° 14-28-Granada - C/mara  
Teléfono 3208418687  
www.granada-cundinamarca.gov.co



**15.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS**

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU TCBG-7-177										
ANEXO	ITEM	Detalle del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem	
M1	M1. Cerca lateral en postes de madera con hilos en zapatas de concreto de (0,20m*0,20m*0,20m de profundidad), se encuentran espaciadas cada 3,00m con 3 hilos de alambre de púas	Resacaño	m2	\$ 2.943,00	7,0000	\$ 20.601,00	\$ 868.009,90	\$ 25.021,44	m	
		Excavación manual general	m3	\$ 25.908,00	0,0154	\$ 401,37				
		Zapata en concreto cúbico 30x30 cm	m3	\$ 668.765,00	0,0000	\$ 0,00				
		Alambres de púas (40cm) cal 18.5	m	\$ 482,50	106,2000	\$ 51.245,00				
		Cercos 8x8cm x 2,5m - aluminio	m	\$ 23.512,00	13,2000	\$ 310.257,60				
		Cercos Cercos	m	\$ 14.000,00	3,0000	\$ 42.000,00				
		Muro de obra	m	\$ 25.741,00	16,0000	\$ 411.856,00				
		Total costo directo								\$ 889.009,28
		Total Construcción			Metros	35,41				\$ 25.021,44
		<p><a href="https://www.construdata.com.co/consultas/precios/2023/precios/514792">https://www.construdata.com.co/consultas/precios/2023/precios/514792</a>            Nota 1: El valor de los alambres de púas de la construdata 207            Nota 2: El valor de la excavación manual general está basado en la construdata 209, por lo tanto, se calculó la siguiente mano de obra de obra AA = 2% de la mano de obra AA</p>								
M2	M2. Adornación de terreno con especies a movimiento de tierras para cambio de acceso vehicular.	Plantas	m2	\$ 2.843,00	20,6000	\$ 60.802,34	\$ 605.774,07	\$ 20.321,11	m2	
		Excavación manual general	m3	\$ 26.008,00	2,0000	\$ 52.016,00				
		Relevo material en sitio	m3	\$ 30.116,00	1,2394	\$ 37.680,56				
		Baza 5000 EU/ha	m3	\$ 40.410,00	0,9284	\$ 37.402,22				
		Muro de obra	m	\$ 25.741,00	16,0000	\$ 411.856,00				
		Total costo directo								\$ 605.774,07
		Total Construcción			Metros	20,65				\$ 20.321,11
<p>Nota 1: El valor de las plantas se basa en la construdata 207            Nota 2: El valor de la excavación manual general está basado en la construdata 209, por lo tanto, se calculó la siguiente mano de obra de obra AA = 2% de la mano de obra AA</p>										

Fuente: Construdata 209

**15.4. PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES**

ESPECIE	M2
PASTOS NATURALES	\$ 270

ESPECIE	DAP (0,10- 0,20 m)	DAP (0,21-0,40m)	DAP (0,41-0,60m)	DAP (> 0,61 m)
EUCALIPTOS	\$ 5.019	\$ 40.149	\$ 167.285	\$ 437.173

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.
- No se hizo entrega de documentación para el cálculo de Lucro Cesante o Daño Emergente sobre el predio objeto de avalúo

**II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES**

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$0	
2. 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	
<b>DAÑO EMERGENTE</b>	<b>\$0</b>	
2. LUCRO CESANTE		
2.1 Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$0,00	
2.2 Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$0,00	
<b>LUCRO CESANTE</b>	<b>\$0</b>	
3. INDEMNIZACIÓN		
<b>TOTAL INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$0</b>	

El presente informe complementa el AVALÚO Comercial elaborado el día 12 de enero de 2024, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante vía correo electrónico el día 2 de agosto del 2022.

25

Bogotá, D.C., 12 de enero de 2024.

Cordialmente,

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

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

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





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO TCBG-7-177**

## **ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS**

### **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C. COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS ACTA N° TCBG-7-177**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 12 de enero de 2024, 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.

WILLIAM ANDRÉS CASTAÑEDA PALACIOS.

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-7-177	\$ 25.052.450,00

26

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

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

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

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



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

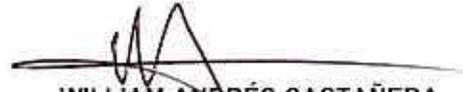


PREDIO TCBG-7-177

COMITÉ DE AVALÚOS



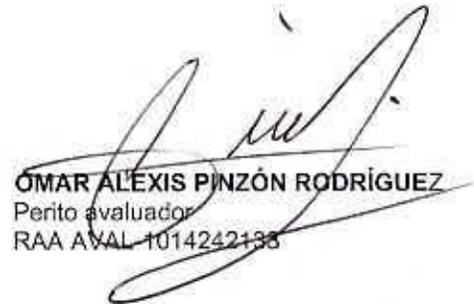
**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**  
Representante Legal  
RAA AVAL-17035154



**WILLIAM ANDRÉS CASTAÑEDA**  
Miembro Comité  
RAA AVAL-1023963942



**JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO**  
Director del proyecto  
RAA AVAL-80095537



**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**  
Perito evaluador  
RAA AVAL-1014242135