



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20241610059081

Bogotá D.C., 30 OCT 2024

Señor:
RODOLFO GARCÍA ROMERO C.C. 11.388.637
Predio denominado LOTE NÚMERO UNO
Vereda LA VEINTIDÓS
Municipio de SOACHA (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)
Municipio de GRANADA (Según Escritura Pública)
Departamento de Cundinamarca

REFERENCIA: Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 4 del 18 de octubre de 2016.
Proyecto Vial denominado Ampliación Tercer Carril de la Doble Calzada Bogotá – Girardot.

ASUNTO: Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No. 20241610054181 del 18 de octubre de 2024. Predio TCBG-6-911

Respetado señor:

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 18 de octubre de 2024, expidió la Oferta Formal de Compra No. 20241610054181, por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un predio ubicados en las siguientes abscisas inicial: K018+007,56D – Abscisas Final: K018+015,75 D; localizado en la margen Derecha del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT**, unidad Funcional 6, a segregarse del Predio denominado LOTE NÚMERO UNO, ubicado en LA VEINTIDÓS Municipio de SOACHA (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria) Municipio de GRANADA (Según Escritura Pública), departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. 25-312-00-00-00-0002-0282-0-00-00-0000 Matrícula Inmobiliaria No. 051-214127 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha; dentro del cual se evidencia como titular de derecho real de dominio al señor **RODOLFO GARCÍA ROMERO** identificado con cedula de ciudadanía No. 11.388.637.

Que el día 23 del mes octubre de 2024, se envió la citación con radicado No. 20241610054191, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a través de la empresa Inter Rapidísimo citación que fue DEVUELTA (NO SE LOGRO LA ENTREGA) en la dirección del predio denominado



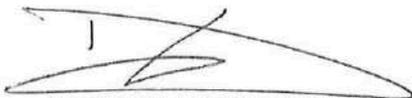
Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20241610059081

LOTE NÚMERO UNO, ubicado en LA VEINTIDÓS Municipio de SOACHA (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria) Municipio de GRANADA (Según Escritura Pública), departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. 25-312-00-00-00-0002-0-00-00-0000 Matrícula Inmobiliaria No. 051-214127 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha; donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal, así las cosas y transcurridos cinco (5) hábiles días siguientes al recibo de dicha comunicación sin que a la fecha se haya podido realizar la notificación personal al titular inscrito de dicho inmueble, y de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 de la ley 1437 de 2011, se procede a notificar mediante aviso a través del envío integro de la misma, junto con el avalúo comercial correspondiente.

En virtud de lo consignado en el artículo 69 ibidem, se emite el presente Aviso ante la imposibilidad de poder notificar al señor **RODOLFO GARCÍA ROMERO** identificado con cedula de ciudadanía No. **11.388.637**, En consecuencia, se procede a publicar el presente aviso junto con la copia integra de la oferta formal de compra en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.

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

Atentamente.



DIEGO ARROYO BAPTISTE

Representante Legal Suplente

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20241610054181

Bogotá D.C., 18 OCT 2024

Señor:

RODOLFO GARCÍA ROMERO C.C. 11.388.637
Predio denominado LOTE NÚMERO UNO
Vereda LA VEINTIDÓS
Municipio de SOACHA (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)
Municipio de GRANADA (Según Escritura Pública)
Departamento de Cundinamarca

REFERENCIA: Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 4 del 18 de octubre de 2016. Proyecto Vial denominado Ampliación Tercer Carril de la Doble Calzada Bogotá – Girardot.

ASUNTO: Por el cual se presenta **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno con sus construcciones anexas, ubicados en las siguientes abscisas inicial: K018+007,56D – Abscisas Final: K018+015,75 D; localizado en la margen Derecha del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT**, unidad Funcional 6, a segregarse del Predio denominado **LOTE NÚMERO UNO**, ubicado en **LA VEINTIDÓS** Municipio de SOACHA (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria) Municipio de GRANADA (Según Escritura Pública), departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-312-00-00-00-00-0002-0282-0-00-00-0000** Matrícula Inmobiliaria No. **051-214127** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha y Ficha Predial No. **TCBG-6-911**

Respetado señor:

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.

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere por motivos de utilidad pública y de conformidad al artículo 58 de la Ley 388 de 1997, un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. TCBG-6-911, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio **LOTE NÚMERO UNO**, ubicado en **LA VEINTIDÓS** Municipio de SOACHA (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria) Municipio de GRANADA (Según Escritura Pública), departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-312-00-00-00-00-0002-0282-0-00-00-0000** Matrícula Inmobiliaria No. **051-214127** de la

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. 20241610054181

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **SESENTA Y UNO COMA TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS (61,37 M²)**.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la Corporación **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C** de fecha **10 de noviembre de 2023**, y con probación de la interventoría de fecha 02 de octubre 2024 por la suma de: **VEINTINUEVE MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$29.248.942)** correspondiente al avalúo del área de terreno, y construcciones anexas, así:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,006137	\$ 4.411.000.000	\$ 27.070.307
TOTAL TERRENO				\$ 27.070.307
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m2	61,37	\$ 35.500	\$ 2.178.635
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 2.178.635
TOTAL AVALÚO				\$ 29.248.942

TOTAL, AVALÚO: VEINTINUEVE MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$29.248.942,00)

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

De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 051-214127 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, se puede determinar que sobre el inmueble recaen los siguientes gravámenes, o medidas cautelares:

- **Anotación 008: Embargo Ejecutivo Con Acción Personal**, inscrito conforme Oficio No. 5650 de fecha 14 de noviembre de 2019, emitido por el Juzgado Cincuenta y Nueve de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá D.C.



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20241610054181

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 al número telefónico 310 4756597 o a los correos electrónicos correspondencia@consorcioruta40.com ; ediaz@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 los propietarios o poseedores del predio renuncian a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente Ley por causas imputables a ellos mismos.

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

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

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

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

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

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20241610054181

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-6-911, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la Corporación **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C** de fecha **10 de noviembre de 2023**, aprobado por la interventoría el 02 de octubre 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, Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Certificación de Uso de Suelo expedida por la Oficina de Planeación del municipio de Granada.
Elaboró: CR40.
[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE]

PROYECTO DE CONCESIÓN AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

UNIDAD FUNCIONAL 6

CONTRATO No.: APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016

PREDIO No. TCBG-6-911

SECTOR O TRAMO PUENTE RÍO BLANCO - GRANADA

ABSC. INICIAL K018+007,56
ABSC. FINAL K018+015,75

MARGEN LONGITUD EFECTIVA Derecha 8,19

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO
RODOLFO GARCIA ROMERO

CEDULA 11.388.637
DIRECCION / EMAIL 3232923767
DIRECCION DEL PREDIO LO 1

MATRICULA INMOBILIARIA 051-214127
CEDULA CATASTRAL 25312000000000002028200000000

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

CLASIFICACION DEL SUELO
ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

RURAL
AGROPECUARIO
0 - 7 % Plana

LINDEROS
NORTE
SUR
ORIENTE
OCCIDENTE

LONGITUD
7,64
6,98
8,60
8,40

COLINDANTES
FANNY ROBERTO DE VEGA Y OTROS - PASIVO PREDIAL (Mj 1 - 2)
FERNANDO ORJUELA AVILA Y OTRA (Mj 3 - 4)
RODOLFO GARCIA ROMERO (Mj 2 - 3)
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (TCBG-6-911-1) (Mj 4 - 1)

Predio requerido para: TERCER CARRIL TOPOGRAFIA

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
N/A			

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
N/A			
TOTAL AREA CONSTRUIDA		0,00	M2

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
1	M1: Zona dura en afirmado de 0,08 m de espesor.	61,37	m ²

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?	NO
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	NO
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	NO
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?	NO
De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?	N/A

FECHA DE ELABORACIÓN: 8/09/2023
Elaboró: JUAN CAMILO ESPINOSA BUENAVENTURA
M.P. 091036-0504055 CND

Revisó y Aprobó:

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

AREA TOTAL TERRENO	477,73	m ²
AREA REQUERIDA	61,37	m ²
AREA REMANENTE	0,00	m ²
AREA SOBRANTE	416,36	m ²
AREA TOTAL REQUERIDA	61,37	m ²

OBSERVACIONES:

- El área total y los linderos del predio se toman de la escritura pública No. 1120 del 17-10-2014, notaría única de Silvania.
- 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 su cartografía adjunta, el área requerida del predio se encuentra en una clasificación del suelo RURAL, en la vereda Veintidos del municipio de GRANADA (CUNDINAMARCA).
- La dirección del predio se toma del certificado catastral expedido por la Agencia Catastral de Cundinamarca - ACC.
- El número de contacto corresponde a la propietario del predio, señor Rodolfo García Romero.
- Dentro del área requerida no se encuentran acometidas de servicios públicos.
- En el predio no se evidencia el desarrollo de alguna actividad económica.
- Por mutación de la Oficina de Notariado y Registro de Bogotá zona sur a la Oficina de Notariado y Registro de Soacha, el folio de matrícula inmobiliaria 051-214127 corresponde inicialmente al folio de matrícula inmobiliaria 505-40542821.
- En el folio de matrícula 051-214127, en la anotación No. 05 se registra una compraventa parcial por un área de 17,27 m² del predio en favor de AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI mediante Escritura Pública No. 778 del 18 de julio de 2013 ante la notaría única de Silvania, segregando un folio de matrícula inmobiliaria 0505-40642603 correspondiente al predio TCBG-6-911-1 y declaran dentro de la misma parte restante de 477,73 m² a favor GABRIELA PARRA GONZALEZ Y MARIA NELCY PARRA GONZALEZ.
- El propietario que se encuentra en la base de datos de la ACC, tanto en Certificado Catastral como en R1 y R2 están desactualizados a la fecha de elaboración de la ficha.
- El folio de matrícula inmobiliaria que se encuentra en la base de datos de la ACC, tanto en Certificado Catastral como en R1 y R2 corresponde al folio antes de la migración a la ORIP Soacha.
- Los linderos de la escritura pública No. 1120 del 17-10-2014, notaría única de Silvania tiene la orientación girada, tomando como norte la vía Bogotá - Girardot.
- Los linderos generales del predio objeto de estudio y de los predios colindantes se ajustan basados en el plano anexo a la sentencia 00 del 19-09-2008 del la unidad judicial municipal de Silvania, adjudicación en sucesión del señor PARRA CUERVO RAFAEL, inscrita en la anotación No. 01 del folio de matrícula inmobiliaria junto con el plano anexo a la escritura pública de la compraventa parcial a la ANI.





Agencia Nacional de
Infraestructura



PROYECTO

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

FICHA PREDIAL

TCBG-6-911

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	CONCEPTO TÉCNICO
495 m ²	477,73 m ²	Según la tradición a 20 años y de conformidad con la Escritura Pública No. 1120 del 17 de octubre de 2014 de la notaría única de Silvania el área del predio es de 477,73 m ² . El área registrada en folio de matrícula inmobiliaria 051-214127 es de 0 Ha 477,73 m ² . De acuerdo a lo consignado en el certificado catastral del predio, el área del inmueble es de 495 m ² .
ELABORÓ		La diferencia de áreas entre la escritura pública No. 1120 del 17 de octubre de 2014 de la notaría única de Silvania y el folio de matrícula inmobiliaria es de 0,00 m ² . La diferencia de áreas entre el certificado catastral y Escritura Pública No.1120 del 17 de octubre de 2014 de la notaría única de Silvania es de 17,27 m ² . La diferencia de áreas entre el certificado catastral y el folio de matrícula inmobiliaria es de 17,27 m ²
JUAN CAMILO ESPINOSA BUENAVENTURA M.P. 091036-0504055 CND		Dado que la adquisición por parte del concesionario es de forma parcial para el Proyecto Ampliación Tercer Carril Doble Calzada Bogotá - Girardot, se recomienda al propietario y/o la entidad correspondiente realizar la mutación de segundo grado de la compra ANI.
FECHA DE ELABORACIÓN:	8/09/2023	

Certificado Catastral

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

Fecha: viernes 25 agosto 2023

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

Información Física

Departamento: 25 - Cundinamarca
Municipio: 312 - Granada
Número predial: 253120000000000020282000000000
Número predial anterior: 25312000000020282000
Dirección: Lo 1
Matrícula inmobiliaria: 50S - 40542821
Área terreno: 495 M2
Área construida: 0.00 M2

Información Económica

Avalúo: \$ 16.199.000,00 M/cte

Información Jurídica

Nombre de los propietarios	Tipo de documento	Número de documento
GABRIELA PARRA GONZALEZ	Cédula de ciudadanía	20960320

El presente certificado se expide para el interesado



OSCAR ZARAMA
SUBGERENTE CONSERVACIÓN, ACTUALIZACIÓN Y FORMACIÓN.

Nota:

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión. De conformidad con el artículo 2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena. Parágrafo: La inscripción en el catastro no constituye el título de dominio, ni sana los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio. La base de datos de la Agencia Catastral de Cundinamarca corresponde a los 71 municipios de su jurisdicción de acuerdo con la resolución 1000 expedida el 30 de noviembre de 2020 por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Elaboró: Paola Badillo

Autenticación:

Para verificar la autenticidad de este certificado puede revisar en la página web acc.gov.co/#/autenticidad e ingresar este serial: 7eed85a-a87a-4b5b-9218-2e071e319202



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-6-911

CLASE DE INMUEBLE: RURAL- LOTE DE TERRENO
DIRECCIÓN: LO 1
VEREDA/BARRIO: LA VEINTIDÓS
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 CONSULTADOS	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	9
6.1.	UBICACIÓN	9
6.2.	ÁREA DEL TERRENO	9
6.3.	LINDEROS	10
6.4.	VÍAS DE ACCESO AL PREDIO	10
6.5.	SERVICIOS PÚBLICOS:.....	10
6.6.	UNIDADES FISIAGRÁFICAS	10
6.7.	ÁREAS CONSTRUIDAS	10
6.8.	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS.....	10
6.9.	ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES	10



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-911

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



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. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.5. **MUNICIPIO:** Granada.
- 1.6. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** La veintidós.
- 1.7. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Lo 1.
- 1.8. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K018+007,56 D y abscisa final K018+015,75 D.
- 1.9. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso 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 tiene clasificación rural y cuenta con un uso normativo certificado como CENTRO POBLADO RESIDENCIAL – LA VEINTIDÓS y ÁREAS DE BOSQUE PROTECTOR.
- 1.11. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

4

Cedula. Catastral actual	25-312-00-00-00-00-0002-0282-0-00-00-0000
Área de terreno	0 Ha 495,00 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	0,00 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2023	\$ 16.199.000

Fuente: Certificado Catastral.

- 1.12. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 17 de octubre de 2023.
- 1.13. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 10 de noviembre de 2023.

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Ficha Predial del Predio TCBG-6-911.
- Certificado Uso del Suelo expedido por la secretaria de infraestructura y planeación del municipio de Granada – Cundinamarca el 30 de octubre de 2023.
- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-6-911.
- Certificado Catastral expedido por la Agencia Catastral de Cundinamarca (ACC), vigencia año 2023.
- Títulos de Adquisición.
- Folio de matrícula inmobiliaria 051-214127 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha.



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-911

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS

Propietarios	Identificación	Capacidad para contratar
Rodolfo García Romero	C.C. 11.388.637	Plena

3.2. **TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Escritura pública No. 1120 del 17 de octubre de 2014, otorgada en la notaría única de Silvania.

3.3. **MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 051-214127 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha.

3.4. **OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 051-214127 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio recaen los siguientes gravámenes, o medidas cautelares que afecten su enajenación.

- **Anotación 008: Embargo Ejecutivo Con Acción Personal**, inscrito conforme Oficio No. 5650 de fecha 14 de noviembre de 2019, emitido por el Juzgado Cincuenta y Nueve de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá D.C.

5

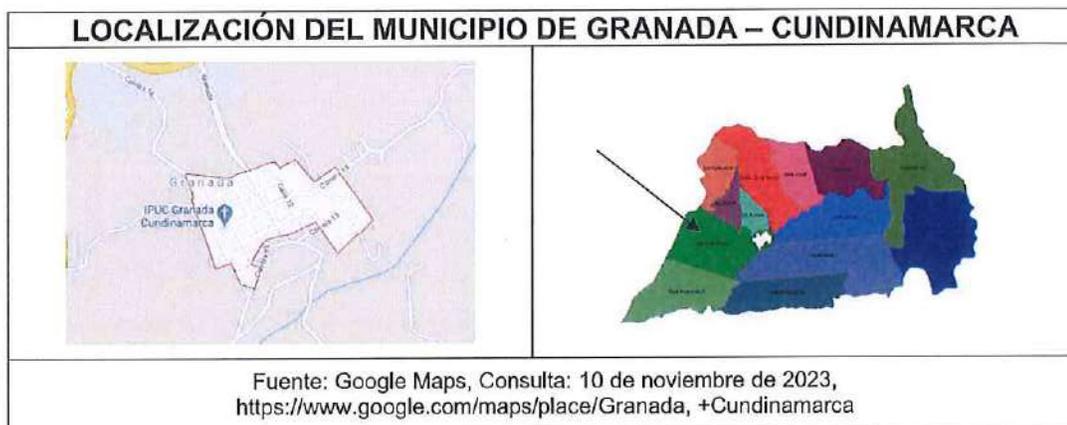
Fuente: Estudio de Títulos TCBG 6-911

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

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. **DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** La vereda La Veintidós es una de las veredas localizadas en el municipio de Granada Cundinamarca; La vereda La Veintidós se localiza al oeste de la cabecera municipal de Granada, colinda al norte con las veredas del Hoyo, La Planada y el Ramal, al oriente con la vereda Guasimal y la Playita; al sur con la vereda San Raimundo; al occidente con el municipio de Viotá.¹

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



- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente en el sector se desarrollan actividades de comercio localizado sobre la vía y agricultura con vivienda campestre.
- 4.3. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía Plana (0-7%).
- 4.4. **CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico Frío muy Húmedo. La altura promedio es de 2450 msnm, y la temperatura media anual es de 11 °C.²
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MKCe y cuenta con las siguientes características³:

6

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN	VP
MKCe	Frío muy húmedo	Cenizas volcánicas y rocas sedimentarias	Andic Dystrudepts, Typic Hapludands, Typic Udorthents	Profundos, bien drenados, Fertilidad media baja	No aplica	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.

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.



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-911

- 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 Suroeste 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 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 secretaria de Infraestructura y Planeación del Municipio de Granada, el predio cuenta con los usos por norma de "CENTRO POBLADO RESIDENCIAL – LA VEINTIDÓS y ÁREAS DE BOSQUE PROTECTOR" (Ver anexo 15.2–Certificación uso del suelo), sin embargo, el área requerida por el proyecto está en uso Centro Poblado - Residencial, según cruce cartográfico CR-12.

Uso principal: Residencial vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar con actividad económica en la vivienda COMERCIO Y SERVICIOS COMERCIO LOCAL Y CON ACTIVIDAD COMERCIAL EN LA VIVIENDA venta de alimentos al detal para el consumo diario supermercados, tiendas locales, cigarrería, panaderías, confiterías, lácteos, carnes y pescado, salsamentarias, rancho droguerías, papelerías, librerías y misceláneas, fruterías, servicios alimentarios (restaurantes y comidas rápidas), peluquerías. DOTACIONAL educativo, cultural, deportivos y recreativos.

Uso compatible: COMERCIO Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS presentación de servicios profesionales especializados venta de bienes (calzado, accesorios, artículos deportivos, artículos para el hogar, almacenes de muebles y electrodomésticos o repuestos, cacharrerías, ópticas, jugueterías, ecoturismo, producción y venta de artesanías, textiles al detal, de telas, paños, y de cortinas, lavanderías, remontadores y tintorerías, servicios financieros, estacionamientos en superficies o edificaciones especializadas. DOTACIONAL bienestar social, servicios de administración pública, estacionamientos complementarios a los

7



PREDIO TCBG-6-911

equipamientos, parques, plazas, plazoletas, senderos peatonales y escalinatas.

Uso condicionado: COMERCIO Y SERVICIOS: Ferreterías, depósito y venta de materiales de construcción, insumos veterinarios y agrícolas, servicios personales (peluquería, salas de belleza, gimnasio, tatuajes o servicios relacionados, servicios personales de belleza y servicios de estética facial y corporal) usos comerciales con expendio de bebidas embriagantes y actividades asociadas a los juegos de azar DOTACIONAL: cementerio, salas de velación y venta de artículos funerarios, salud, culto, seguridad ciudadana.

Uso prohibido: COMERCIO Y SERVICIOS: Servicios de alto impacto, venta de maquinaria pesada, cementeras, talleres de metalmecánica y carpintería, servicios de taller y reparación de vehículos automotrices. Los demás usos diferentes a los enunciados como principales, compatibles y condicionados.

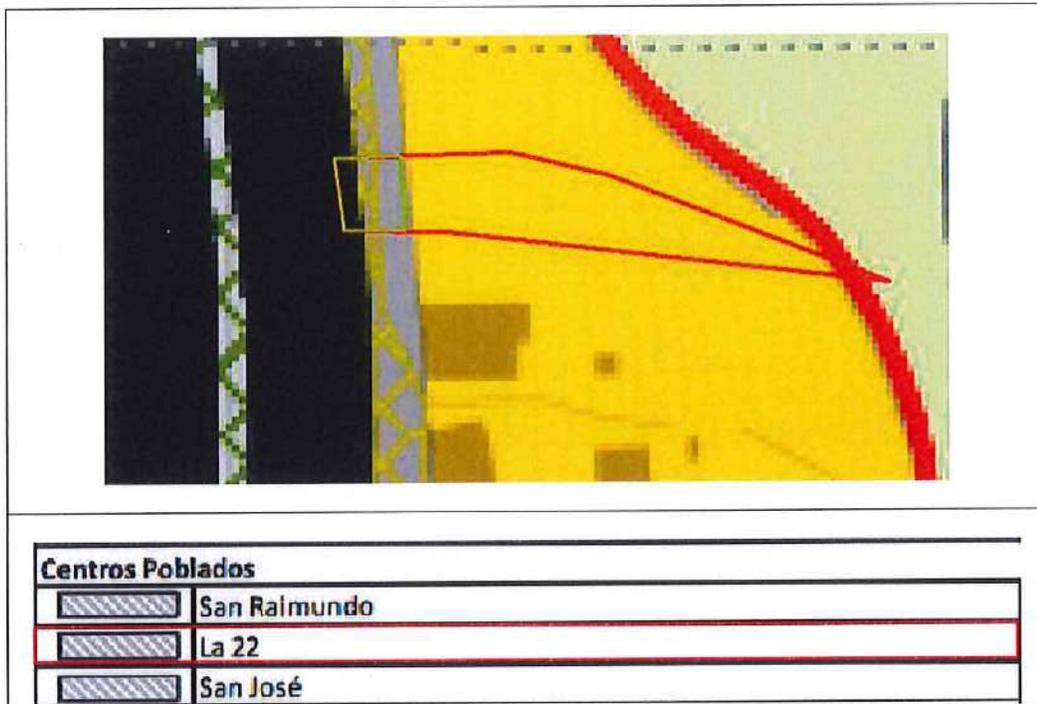
Los parámetros normativos de edificabilidad

Índice de ocupación (i.o): 0.7

Altura máxima (pisos): 2 pisos más altillo.

Índice de construcción: (i.c): resultante del índice de ocupación y la altura.

sin embargo, el predio de objeto de avalúo no presenta condiciones de amenazas ambientales.





LEYENDA	
1. Usos del suelo	
	Residencial
	Comercial
	Dotacional
	Espacio Público

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 vía nacional, margen derecha en sentido Girardot-Bogotá a 540 metros 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:	477,73 m2
ÁREA REQUERIDA:	61,37 m2
ÁREA REMANENTE:	0,00 m2
ÁREA SOBRANTE:	416,36 m2
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	61,37 m2

Fuente: Ficha predial TCBG-6-911.



PREDIO TCBG-6-911

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	7,64 m	FANNY ROBERTO DE VEGA Y OTROS - PASIVO PREDIAL (Mj 1 - 2)
ORIENTE	8,60 m	RODOLFO GARCÍA ROMERO (Mj 2 - 3)
SUR	6,98 m	FERNANDO ORJUELA ÁVILA Y OTRA (Mj 3 - 4)
OCCIDENTE	8,40 m	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (TCBG-6-911-1) (Mj 4 - 1)

Fuente: Ficha predial TCBG-6-911.

6.4. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por vía nacional Girardot-Bogotá. 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:** De acuerdo con lo descrito en la Ficha Predial y con lo observado en campo, no se cuenta con acometidas de servicios públicos. (Ver observación número 05 de la Ficha predial TCBG 6-911).

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

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 61,37 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Frio muy Húmedo, con topografía Plana, su uso actual es Agropecuario, cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a CENTRO POBLADO RESIDENCIAL – LA VEINTIDÓS.

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

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

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

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Zona dura con afirmado de 0,08 m de espesor.	61,37	m ²	6	Regular	20

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



7. MÉTODO DE AVALÚO

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

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.

11

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 centro poblado residencial – La Veintidós, se encontraron las siguientes ofertas:

ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (M2)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)
1	3105578820	Andres Hernandez	Granada	La 22	Lote	\$ 100.000.000	236	0,00
2	3138952912	Raul Velasquez	Granada	La 22	Casa Lote	\$ 300.000.000	512	102,00
3	3114546475	Ramiro	Granada	La 22	Casa Lote	\$ 135.000.000	204	36,00



8.2. 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 encontraron tres ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:

ESTUDIO DE MERCADO CP LA 22											
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES	
								ÁREA (M2)	VALOR (V2)	ÁREA (m2)	VALOR/m2
1	3105578820	La 22	Granada	La 22	Lote	\$ 100.000.000	\$ 99.000.000	238,000	\$ 419.492	0,00	\$ -
2	3130952912	La 22	Granada	La 22	Casa Lote	\$ 300.000.000	\$ 294.000.000	512,00	\$ 424.805	102,00	\$ 750.000
3	3114546475	La 22	Granada	La 22	Casa Lote	\$ 135.000.000	\$ 128.250.000	204,00	\$ 479.167	36,00	\$ 30.500.000
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 441.154,25					
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						33.028,70	LÍMITE SUPERIOR	\$ 474.180,99			
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						7,49%	LÍMITE INFERIOR	\$ 408.127,59			
VALOR ADOPTADO / Ha						\$441.000					

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)

De acuerdo al estudio de mercado realizado para el valor de terreno se adopta promedio encontrado en la zona, teniendo en cuenta el uso de suelo para el predio objeto de avalúo, ya que este tiene una clasificación de residencial.

MERCADO			
ÍTEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR TERRENO/M2
1	La 22	Lote	\$ 419.492
2	La 22	Casa Lote	\$ 424.805
3	La 22	Casa Lote	\$ 479.167
PROMEDIO			\$ 441.154
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			33.027
COEF DE VARIACIÓN			7,49%
LÍMITE SUPERIOR			\$ 474.181
LÍMITE INFERIOR			\$ 408.128



Por lo cual se establece que el valor por metro cuadrado de terreno final es el siguiente

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Metro Cuadrado	m ²	\$ 441.100
	Hectárea	Ha	\$ 4.411.000.000

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad Fisiográfica 1

Oferta 1: Lote ubicado en el sector de la vereda la 22, con un área de 236 m2 con disponibilidad para servicios públicos, sobre la vía principal Granada-Silvania.

Oferta 2: Casa lote ubicada en el sector de La 22 cerca en el restaurante Juan José, con un área de 512 m2, cuenta con una construcción de 102 m2 aproximadamente en buen estado de conservación, disponibilidad de servicios públicos.

Oferta 3: Casa lote ubicada en el sector de la 22, con un área de 204 m2, cuenta con una construcción de 36 m2 aproximadamente en material prefabricado, disponibilidad de servicios públicos.

13

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

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 207.



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-911

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	6	20	30,00%	3	34,07%	\$ 53.844,91	\$ 18.345,01	\$ 35.499,90	\$ 35.500

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

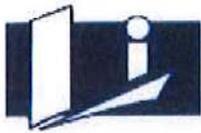
12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

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



13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El área requerida presenta una ubicación con frente y acceso sobre la vía nacional Girardot-Bogotá, 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 Plana.
- El predio objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área de terreno 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.



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-911

14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,006137	\$ 4.411.000.000	\$ 27.070.307
TOTAL TERRENO				\$ 27.070.307
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m2	61,37	\$ 35.500	\$ 2.178.635
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 2.178.635
TOTAL AVALÚO				\$ 29.248.942

TOTAL, AVALÚO: VEINTINUEVE MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$29.248.942,00)

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

16


JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
 Director de comité
 RAA AVAL-80095537



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

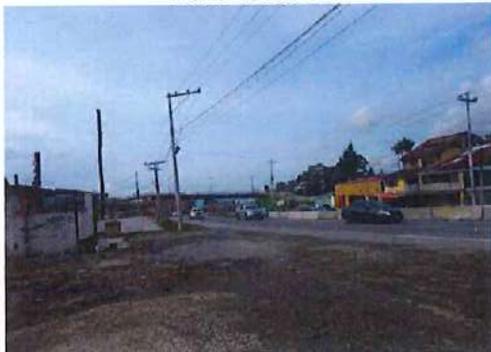


PREDIO TCBG-6-911

15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO

CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1





15.2. CERTIFICADO USO DE SUELO

	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO	
VERSION: 1.0	CODIGO: MINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021
		PAGINA 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.

**CENTRO POBLADO – RESIDENCIAL
ÁREAS DE BOSQUE PROTECTOR**

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:	Lo 1
CEDULA CATASTRAL:	00-00-0002-0282-000
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:
	CENTRO POBLADO LA VEINTIDOS

2. LOCALIZACIÓN DEL PREDIO

VEREDA LA VEINTIDÓS

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

Calle 11 N° 14-28- Granada – C/marca
Teléfonos 3209418887
www.granada-cundinamarca.gov.co



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-911

	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO		
VERSION: 1.0	CODIGO: MIINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021	PAGINA 1 DE 1

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



- Comercial
- Residencial
- Dotacional
- Servicios públicos
- Espacio Público

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

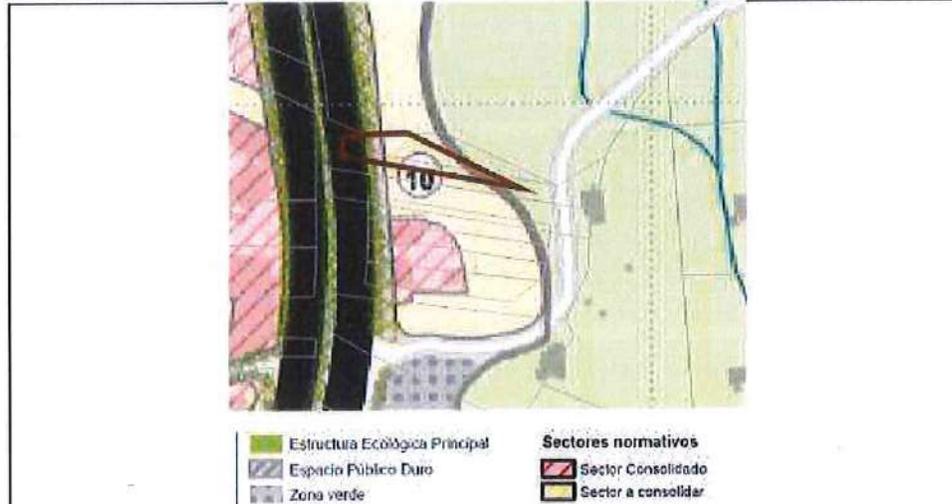
Calle 11 N° 14-28- Granada - C/marca
Teléfonos 3208418887
www.granada-cundinamarca.gov.co

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

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



	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO		 Jorge Alberto Sierra Padilla (A. U. 2010 - 2021)
VERSION: 1.0	CODIGO: MI/NF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021	PAGINA 1 DE 1



Artículo 73. Usos y normas volumétricas para los centros poblados rurales San José, Veintidós y San Raimundo

Los centros poblados rurales, según lo establecido por la Ley 605 de 1996, son corregimientos, inspecciones de policía o caseríos con veinte (20) o más viviendas contiguas, localizados en zona rural. Para el caso del municipio de Granada los centros poblados rurales San Raimundo, San José y La Veintidós, constituyen una categoría de desarrollo restringido en suelo rural según lo establecido por el Decreto 3600 de 2007, la cual debe desarrollarse acorde a las normas definidas en el presente artículo.

Las normas y usos para los sectores consolidados se definen en las Fichas Normativas Rurales para el centro poblado La Veintidós, San Raimundo y San José, señalando con precisión los sectores y los sistemas generales.

Cada una de las siguientes fichas precisa las operaciones y planes urbanos estratégicos, el sistema de movilidad en relación con los perfiles establecidos, el sistema de equipamientos (existente y propuesto), el sistema de espacio público (plazas y parques) y la determinación y señalamiento de las cesiones para espacios públicos y equipamientos.

1. Fichas reglamentarias para los centros poblados rurales San José, La Veintidós y San Raimundo.

1. Fichas reglamentarias para los centros poblados rurales San José, La Veintidós y San Raimundo.	
FNR-01 y FNR-02	San José
FNR-03 y FNR-04	La Veintidós
FNR-05 y FNR-06	San Raimundo

Parágrafo 1. Los centros poblados rurales se encuentran señalado en el mapa CG-09 "Categorías de desarrollo restringido en suelo rural", y en el Anexo No. 01 "Cartera de coordenadas", que hacen parte integral del presente Acuerdo.

Parágrafo 2. Los sectores reglamentarios de los centros poblados rurales se encuentran señaladas en los mapas CR-22 "Sectores normativos centro poblado San José", CR-23 "Sectores normativos centro poblado La Veintidós" y CR-24 "Sectores normativos centro poblado San Raimundo", que hacen parte integral del presente Acuerdo.

Parágrafo 3. El ordenamiento de los centros poblados rurales San Raimundo, La Veintidós y San José, se formula

"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 Sosa Padilla / Acizo: 2020 - 2023
VERSIÓN:1.0	CODIGO: MIINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021	PAG:NA 1 DE 1

teniendo en cuenta la definición de la Estructura Ecológica Principal, el sistema de espacio público y de equipamientos y el sistema vial. La disposición y trazado general de cada una de estas estructuras, se establece en la siguiente cartografía oficial:

CR-06	Sistema de Espacio Público y Equipamientos en CPR San José
CR-10	Sistema de Espacio Público y Equipamientos en CPR La Veintidós
CR-14	Sistema de Espacio Público y Equipamientos en CPR San Raimundo
CR-07	Sistema Vial en CPR San José
CR-11	Sistema Vial en CPR La Veintidós
CR-15	Sistema Vial en CPR San Raimundo
CR-08	Usos del suelo en CPR San José
CR-12	Usos del suelo en CPR La Veintidós
CR-16	Usos del suelo en CPR San Raimundo
CR-22	Sectores normativos centro poblado San José
CR-23	Sectores normativos centro poblado La Veintidós
CR-24	Sectores normativos centro poblado San Raimundo

Parágrafo 4. En ningún caso, las actividades que se desarrollen en el centro poblado rural podrán localizarse en suelos de alta capacidad agrológica, en áreas o suelos protegidos, ni en el área con riesgos no mitigables definidas por los estudios básicos de riesgo y los estudios de detalles y las áreas verdes destinadas a usos recreativos.

Parágrafo 5. La localización de los glamping debe desarrollarse en territorios seguros, de tal forma que se proteja la vida e integridad física y bienes de los usuarios de este servicio, y no se localizarán en las áreas de especial importancia ecosistémica (páramos y subpáramos, nacimientos de agua, ronda hídrica, humedales, zonas de recarga de acuíferos), tampoco en zonas de alto riesgo no mitigable por situación de desastre, condición de calamidad pública o emergencias de conformidad con lo previsto en la Ley 1523 de 2012 y el literal d) del numeral primero del artículo 10 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 2.1.1.1.8.1.1 del Decreto 1077 de 2015.

Parágrafo 6. El desarrollo de los glamping estará sujeto a la reglamentación del Gobierno Nacional en materia de licenciamiento por parte de los municipios y distrito, y los permisos ambientales por parte de la Autoridad Ambiental.

Parágrafo 7. El municipio de Granada evaluará las características de los glamping para su armonización con el medio ambiente y el paisaje, tomando en cuenta los materiales amigables con el ambiente, su fácil montaje y desmonte, así como el tiempo de ocupación y los mecanismos de restauración del suelo u otros recursos naturales por su implementación en largos períodos de tiempo.

Parágrafo 8. Para la instalación y funcionamiento de los glamping el índice máximo de ocupación es del uno (1%) del área neta, máximo en un piso de altura. Los municipios y el Distrito deberán garantizar que no se contaminen los recursos naturales y evitar factores de deterioro ambiental, así como evaluar la disponibilidad inmediata de agua potable para abastecimiento de estos desarrollos y el manejo de los vertimientos, residuos líquidos y sólidos. Para los glamping se deberá expedir la respectiva licencia de construcción que le compete otorgar al municipio y al Distrito.

El predio objeto de solicitud, según la cartografía, se encuentra localizado en el sector identificado como:

SECTOR CONSOLIDADO.

PRINCIPAL	RESIDENCIAL vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar con actividad económica en la vivienda COMERCIO Y SERVICIOS COMERCIO LOCAL Y CON ACTIVIDAD COMERCIAL EN LA VIVIENDA venta de alimentos al detal para el consumo diario supermercados, tiendas locales, cogertería, panaderías, confiterías, lácteos, carnes y pescado, salserías, rancho droguerías, papelerías, librerías y misceláneas, fruterías, servicios alimentarios (restaurantes y comidas rápidas), peluquerías DOTACIONAL Educativo, cultura, deportivos y recreativos
COMPATIBLE	COMERCIO Y SERVICIOS SERVICIOS COMPLEMENTARIOS prestación de servicios profesionales especializados venta de bienes (calzado, accesorios, artículos deportivos, artículos para el hogar, almacenes de muebles y electrodomésticos o repuestos, cacharrerías, ópticas, jugueterías ecoturismo producción y venta de artesanías, textiles al detal, de telas, paños y de cortinas sástrerías, lavanderías.

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

Calle 11 N° 14-26- Granada - C/marca
Teléfonos 320841887
www.granada-cundinamarca.gov.co



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-911

	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO		 <small>Jorge Alberto Serrano Padilla / Agosto 2021</small>
	VERSIÓN: 1.0	CÓDIGO: MINF-CR-04	

CONDICIONADO	COMERCIO Y SERVICIOS: Ferrerías, depósito y venta de materiales de construcción, insumos veterinarios y agrícolas (Nota 7), servicios personales (peluquería, salas de belleza, gimnasios, tatuajes o servicios relacionados, servicios personales en belleza y servicios de estética facial y corporal) (Nota 8), usos comerciales con expendio de bebidas embriagantes y actividades asociadas a los juegos de azar (Nota 6). DOTACIONAL: cementerio, salas de velación y venta de artículos funerarios (Nota 5), salud, culto, seguridad ciudadana Nota 9.
PROHIBIDO	COMERCIO Y SERVICIOS Servicios de alto impacto, venta de maquinaria pesada, cementeras, talleres de metalmeccánica y carpintería, servicios de taller y reparación de vehículos automotrices. Los demás usos diferentes a los enunciados como principales, compatibles y condicionados.

EDIFICABILIDAD			AISLAMIENTO				ESTADOS DE SUELO		
ALTIMETRIA (Metros)	ÍNDICE DE OCUPACIÓN (%)	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN (%)	ANTEJARDÍN (METROS)	ASELAMIENTO POSTERIOR	ASELAMIENTO LATERAL	FRONTE MÍNIMO DEL LOTE	ÍNDICE MÁXIMO DEL LOTE	PRIVADOS	VIAJANTES
Edificio 10.00 metros	50%	Reservado para usos de servicios y vivienda	1.00 m	1.00 m	1.00 m	1.00 m	25 metros	1.00 m y 1.00 m Nota 3	1.00 m y 1.00 m Nota 3

SECTOR A CONSOLIDAR 1, 3, 4, 5, 7, 9.

PRINCIPAL	RESIDENCIAL Vivienda urbana en densidades diferenciadas (multifamiliar, colectiva y/o comunitaria). COMERCIO Y SERVICIOS Comercio vecinal Tiendas de barrio, Servicios empresariales financieros, empresariales e inmobiliarios Servicios personales alimentarios (comidas rápidas) DOTACIONAL Educativo (educación superior, básica, media y preescolar) Cultural Bibliotecas, centros culturales, auditorios, archivos académicos, salas de exposición, teatros, salones comunitarios Bienestar social Centros de atención a población vulnerable, centros de adopción, hogares de bienestar, sala curas, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, casas para el adulto mayor INDUSTRIAL Microindustria, Mediana industria con procesos de transformación.
COMPATIBLE	COMERCIO Y SERVICIOS Comercio vecinal Tiendas de barrio y locales con área de ventas no mayor a 80 m ² (donde se asegure que los proyectos nuevos contemplen usos comerciales en el primer piso). Servicios personales servicios profesionales técnicos especializados de escala vecinal. Servicios de actividad económica limitada (salas de belleza, sastrerías, lavanderías, eléctricos, marroqueterías, floristerías) Servicios turísticos ecoturismo (parqueaderos DOTACIONAL Estadios, Colegios abiertos, Plazas de toros, Pistas deportivas especializadas Salud (Centros de rehabilitación y reposo, centros geriátricos, centros de atención médica, unidades básicas de atención en salud) Seguridad ciudadana (C.A.) Estaciones de bomberos, unidad operativa de Bomberos) Grandes bodegas y edificaciones industriales.
CONDICIONADO	COMERCIO Y SERVICIOS Servicios personales turísticos (residencias religiosas y de la tercera edad) DOTACIONAL Culto (iglesias y centros de culto) Talleres de ornamentación, Marmelerías, Carpintería metálica y de madera. Servicio al automóvil/motociclistas Discotecas, Tabernas Campos de fútbol.
PROHIBIDO	Los demás usos diferentes a los enunciados como principales, compatibles y condicionados.

22

Descripción manzana Se trata de edificación a 10 metros, edificios e medianas a consolidar en respectiva manzana AL REFERENCIAL PREDIO DE CENTRO Poblado	EDIFICABILIDAD		AISLAMIENTO				ESTADOS DE SUELO		
	ALTIMETRIA (Metros)	ÍNDICE DE OCUPACIÓN (%)	ANTEJARDÍN (METROS)	ASELAMIENTO POSTERIOR	ASELAMIENTO LATERAL	FRONTE MÍNIMO DEL LOTE	ÍNDICE MÁXIMO DEL LOTE	PRIVADOS	VIAJANTES
	Edificio 10.00 metros	50%	Reservado para usos de servicios y vivienda	1.00 m	1.00 m	1.00 m	25 metros	1.00 m y 1.00 m Nota 3	1.00 m y 1.00 m Nota 3

3.3 NOTAS

- Nota 1 Aislamientos laterales** Los sectores/manzanas en los que predominen los aislamientos laterales se clasificarán bajo la tipología aislada y los sectores/manzanas caracterizadas por la no presencia de aislamientos laterales se clasificarán como tipología continua
- Nota 2 Antejardín** Se tomará como referente la línea de construcción predominante en cada manzana, previendo los correctos empates a construcciones vecinas
- Nota 3 Rampa de acceso** Se deberá aportar el plano de "diseño urbanístico exterior", el cual debe contener el diseño de la adecuación del andén para el acceso a parqueaderos y accesos peatonales. Dicho diseño no debe presentar escalones ni cambios de nivel abruptos que afecten la continuidad del andén
- Nota 4 Volumetría** Se regulará por las siguientes reglas 1 Altura mínima entre placas de pisos 2 20 metros

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"
 Calle 11 N° 14-28-Granada - C/marca
 Teléfonos 3208418887
 www.granada-cundinamarca.gov.co

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-911

	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO		 <small>Jorge Alberto Sierra Padilla / A. 06. 2020. 2021</small>
VERSIÓN: 1.0	CODIGO: MIINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021	PAGINA 1 DE 1

2 Altura de semisótanos máximo 1 50 metros entre el borde superior de la placa y el nivel de tierra Cuando esta dimensión supere 1 50 metros se considera como un pisos completo

Nota 5 La prestación de los servicios de cementerios, inhumación, exhumación y cremación de cadáveres se deberá realizar en el marco de la Resolución 5194 de 2010 del Ministerio de la Protección Social y otras normas complementarias que lo sustituyan, modifiquen o deroguen

Nota 6 Estos usos sólo podrán implantarse siempre y cuando no sobrepasen los 55 decibeles, para lo cual deberán adelantar obras de insonorización que garantice que el sonido no afecte a los inmuebles aledaños

Nota 7 Las maniobras de cargue y descargue de mercancías o pasajeros, deberán realizarse al interior de los predios que requieran dicha actividad o sobre vía de forma condicionada en horarios establecidos por la administración municipal teniendo en cuenta las restricciones por tipo de vía y configuración vehicular Adicionalmente se deberá contar con la localización de señales luminosas o reflectivas que adviertan a los demás conductores sobre la presencia del vehículo detenido

Nota 8 Los requisitos de apertura y operación de los establecimientos relacionados con servicios personales, deberán cumplir con las normas sanitarias vigente o aquellas que las modifiquen o deroguen, principalmente para peluquerías y salas de belleza (Resolución 2117 de 2010 y Resolución 2827 de 2006 del Ministerio de Protección Social) y para estéticas faciales y corporales (Ley 711 de 2001 Resolución 2263 de 2004 y Resolución 3924 de 2005 del Ministerio de Protección Social)

Nota 9 Se desarrollan en correspondencia con las directrices del Plan Maestro de Equipamientos y Espacio Público, según la reglamentación vigente para los usos habilitados

Nota 10 Se acogerá la zona de exclusión bajo los lineamientos establecidos por la ANI y VÍA 40 EXPRESS

Nota 11 La delimitación de los predios aquí definidos tiene por objeto mantener la ruralidad de estos Centros Poblados Rurales, en este sentido los sectores a consolidar no podrán superar una densidad de 30 viviendas por hectárea

Nota 12 Sectores a consolidar superiores a una 1 hectárea

NOTAS COMUNES A TODOS LOS TRATAMIENTOS

1. Solo se adquiere el derecho a desarrollar un uso permitido una vez consideradas y culminadas integralmente las obligaciones normativas generales y específicas, y previa obtención de la correspondiente licencia, en el marco de lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 y las normas que lo modifiquen, complementen o deroguen
2. Los proyectos con más de seis 6 viviendas o unidades comerciales y de servicios que compartan áreas comunes deberán destinar el porcentaje dispuesta por la reglamentación nacional, para espacio público efectivo, servicios comunales y equipamiento comunal
3. Todos los espacios de las viviendas, del comercio, de servicios y dotacionales, deben ventilarse e iluminarse naturalmente o por medio de patios, los baños y las cocinas podrán ventilarse por ductos, en cumplimiento a la reglamentación vigente
4. Los inmuebles con uso dotacional existentes, los señalados como institucionales por normas anteriores, los que se destinen en el futuro a este uso, o mediante la destinación del suelo hecha en este EOT, en sus fichas normativas, deben mantener el uso dotacional y quedan comprendidos por las normas del tratamiento de consolidación
5. Dar cumplimiento a las directrices establecidas en el Plan para los servicios públicos en correspondencia con la reglamentación vigente
6. Los requisitos de apertura y funcionamiento de los establecimientos relacionados con servicios personales, están establecidos en el título 8 de la Ley 1801 de 2016 por la cual se expide el código nacional de policía y convivencia, así como en el Decreto 1879 de 2008

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

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

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

Telefax: 6123378

Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-911

	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO		
VERSIÓN: 1.0	CODIGO: MINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021	PAGINA 1 DE 1

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, 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 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: 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

ÁREAS DE BOSQUE PROTECTOR

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO TCBG-6-911

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

Son aquellas áreas boscosas silvestres o cultivadas que por su naturaleza bien sea de orden biológico, genético, estético, socioeconómico o cultural ameritan ser protegidas y conservadas y que al momento no se les ha creado una categoría de manejo y administración. *Se acogen los usos establecidos por el numeral 3.4. Áreas de bosque protector correspondientes al Acuerdo 16 de 1998. *Por el cual se expiden determinantes ambientales para la elaboración de los planes de ordenamiento territorial municipal*.

PRINCIPAL	Recuperación y conservación forestal y recursos conexos.
COMPATIBLE	Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación y establecimiento de plantaciones forestales protectoras, en áreas desprovistas de vegetación nativa.
CONDICIONADO	Construcción de vivienda del propietario, infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles, aprovechamiento persistente de especies foráneas y productos forestales secundarios para cuya obtención no se requiera cortar los árboles, arbustos o plantas en general.
PROHIBIDO	Agropecuarias, industriales, urbanas, institucionales, minería, loteo para fines de construcción de vivienda y otras que causen deterioro ambiental como la quema y tala de vegetación nativa y la caza.

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*.

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, empujaderas, puentes y obras de adecuación, desagüe de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arastro.
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

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

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

Telefax: 6123378

Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-911

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

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.

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:

- 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 TREINTA (30) 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

Elabora: 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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO TCBG-6-911

15.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA													
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU													
TCBG 6-911													
ANEXO	ITEM	Detalle del ítem	unidad	valor unit.	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem				
M1	Zanja dura con afirmado de 0,08 m de espesor.	Replanteo	m ²	\$ 2.943,00	61,37	\$ 180.811,91	\$ 3.304.462,22	\$ 53.844,91	m ²				
		Desplante de Medios	m ³	\$ 10.113,00	4,91	\$ 49.566,10							
		Explotación manual general	m ³	\$ 25.968,00	4,91	\$ 127.850,18							
		Relevo en material en sitio	m ³	\$ 33.530,00	4,91	\$ 164.632,30							
		Concreto corriente grava común 1500 psi	m ³	\$ 462.703,00	4,91	\$ 2.270.971,73							
		Mazo de obra	Hs	\$ 25.744,00	16,00	\$ 411.906,00							
		Total costo directo											
		Total Construcción			Area					61,37	\$ 53.844,91		

Fuente: Construdata 207



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-911

15.4. 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.

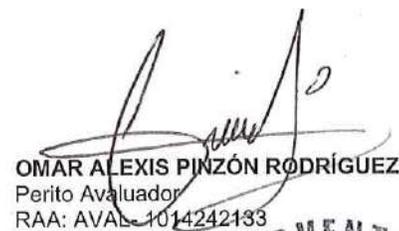
II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

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		
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	
LUCRO CESANTE	\$ 0	
3. INDEMNIZACIÓN		
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 0	
SON: CERO PESOS MONEDA CORRIENTE		
El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 10 de noviembre del 2023, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante vía correo electrónico el día 8 de agosto del 2022		

28

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


DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

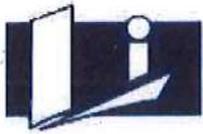

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL-1014242133


JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director de comité
RAA AVAL-80095537



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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-911

ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C. COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS ACTA N° TCBG-6-911

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° 681F2C7748-61-2017 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-6-911	\$ 29.248.942,00

29

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-6-911

COMITÉ DE AVALÚOS



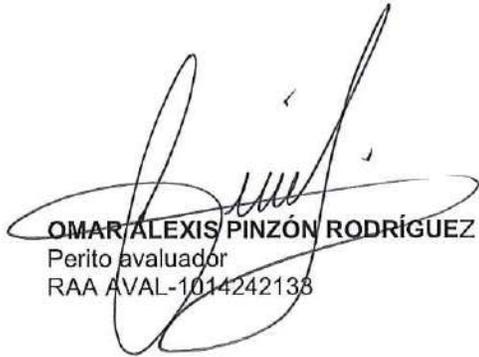
DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154



WILLIAM ANDRÉS CASTAÑEDA
Miembro Comité
RAA AVAL-1023963942



JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director del comité
RAA AVAL-80095537



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito evaluador
RAA AVAL-1014242138

30