



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20251610008631

Bogotá D.C., **09 ABR 2025**

Señores:

- LUZ NELLY ROA FORERO (C.C. No. 20.942.259)
- GINA MILENA FORERO GALEANO (C.C. No. 1.019.033.180)
- CLARA ESTELLA LUQUE FORERO (C.C. No. 51.922.362)
- DORI ISABEL LUQUE FORERO (C.C. No. 39.616.465)
- JOSE MAURICIO LUQUE FORERO (C.C. No. 11.389.914)
- MARIA YANETH LUQUE FORERO (C.C. No. 39.628.712)
- ROSA ELENA LUQUE FORERO (C.C. No. 52.634.757)
- ANA LILIA ROA FORERO (C.C. No. 35.253.466)
- JORGE ENRIQUE ROA FORERO (C.C. No. 81.740.535)
- NEYDI BIBIANA ROA FORERO (C.C. No. 1.073.130.146)

Predio denominado: PARCELA 10 DEL PREDIO SANTA LUCIA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria y Escritura Pública)

Vereda San José Bajo

Municipio de Soacha (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria) Municipio de Granada (Según Uso del Suelo)

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. 20241610070591 del 31 de enero de 2025 Predio TCBG-7-054.

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 31 de enero de 2025 expidió la Oferta Formal de Compra No. 20241610070591 por medio de la cual se dispone la adquisición de un Predio denominado PARCELA 10 DEL PREDIO SANTA LUCIA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria y Escritura Pública), Vereda San José Bajo, Municipio Soacha (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria) Municipio de Granada



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20251610008631

(Según Uso del Suelo), Departamento de Cundinamarca, localizado en la Abscisa Inicial: K001+203,32 I, Abscisa Final: K001+268,53 I; localizado en la margen Izquierda, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. **051-5697** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha y Cedula Catastral No. 25-312-00-00-00-0005-0029-0-00-00-0000, cuyos titulares de derecho Real de Dominio son los señores **LUZ NELLY ROA FORERO** identificada con la cédula de ciudadanía No. 20.942.259, **GINA MILENA FORERO GALEANO** identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.019.033.180, **CLARA ESTELLA LUQUE FORERO** identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.922.362, **DORI ISABEL LUQUE FORERO** identificada con la cédula de ciudadanía No. 39.616.465, **JOSE MAURICIO LUQUE FORERO** identificada con la cédula de ciudadanía No. 11.389.914, **MARIA YANETH LUQUE FORERO** identificada con la cédula de ciudadanía No. 39.628.712, **ROSA ELENA LUQUE FORERO** identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.634.757, **ANA LILIA ROA FORERO** identificada con la cédula de ciudadanía No. 35.253.466, **JORGE ENRIQUE ROA FORERO** identificado con la cédula de ciudadanía No. 81.740.535, y **NEYDI BIBIANA ROA FORERO** identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.073.130.146, en calidad de titulares inscritos.

Que el día 03 del mes de febrero de 2025, se envió al predio la citación con radicado No. 20241610070601, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, por medio de la empresa de Transporte de Mensajería Interrapidísimo, mediante el siguiente número de guía:

PROPIETARIOS	CONSECUTIVO DEL OFICIO	FECHA DEL OFICIO	No. DE GUÍA	ESTADO	FECHA
LUZ NELLY ROA FORERO	20241610070601	3/02/2025	700149290300	NO ENTREGADO	05/02/2025
GINA MILENA FORERO GALEANO	20241610070601	3/02/2025	700149289645	NO ENTREGADA	05/02/2025
CLARA ESTELLA LUQUE FORERO	20241610070601	3/02/2025	700149289203	NO ENTREGADA	05/02/2025
DORI ISABEL LUQUE FORERO	20241610070601	3/02/2025	700149288725	NO ENTREGADA	05/02/2025
JOSE MAURICIO LUQUE FORERO	20241610070601	3/02/2025	700149287336	NO ENTREGADA	05/02/2025
MARIA YANETH LUQUE FORERO	20241610070601	3/02/2025	700149281459	NO ENTREGADA	05/02/2025
ROSA ELENA LUQUE FORERO	20241610070601	3/02/2025	700149280435	NO ENTREGADA	05/02/2025
ANA LILIA ROA FORERO	20241610070601	3/02/2025	700149291446	NO ENTREGADA	05/02/2025
JORGE ENRIQUE ROA FORERO	20241610070601	3/02/2025	700149282732	NO ENTREGADA	05/02/2025
NEYDI BIBIANA ROA FORERO	20241610070601	3/02/2025	700149290966	NO ENTREGADA	05/02/2025



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20251610008631

Así mismo, la citación enunciada, fue publicada en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI, durante el periodo del 03 de febrero de 2025 hasta su fecha de des fijación el día 07 de febrero de 2025, con el fin de notificar a los señores **LUZ NELLY ROA FORERO** identificada con la cédula de ciudadanía No. 20.942.259, **GINA MILENA FORERO GALEANO** identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.019.033.180, **CLARA ESTELLA LUQUE FORERO** identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.922.362, **DORI ISABEL LUQUE FORERO** identificada con la cédula de ciudadanía No. 39.616.465, **JOSE MAURICIO LUQUE FORERO** identificado con la cédula de ciudadanía No. 11.389.914, **MARIA YANETH LUQUE FORERO** identificada con la cédula de ciudadanía No. 39.628.712, **ROSA ELENA LUQUE FORERO** identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.634.757, **ANA LILIA ROA FORERO** identificada con la cédula de ciudadanía No. 35.253.466, **JORGE ENRIQUE ROA FORERO** identificado con la cédula de ciudadanía No. 81.740.535, y **NEYDI BIBIANA ROA FORERO** identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.073.130.146

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

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

Atentamente,



DIEGO ARROYO BAPTISTE

Gerente General Suplente

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20241610070591

Bogotá D.C., 31 ENE 2025

Señores:

LUZ NELLY ROA FORERO (C.C. No. 20.942.259)
GINA MILENA FORERO GALEANO (C.C. No. 1.019.033.180)
CLARA ESTELLA LUQUE FORERO (C.C. No. 51.922.362)
DORI ISABEL LUQUE FORERO (C.C. No. 39.616.465)
JOSE MAURICIO LUQUE FORERO (C.C. No. 11.389.914)
MARIA YANETH LUQUE FORERO (C.C. No. 39.628.712)
ROSA ELENA LUQUE FORERO (C.C. No. 52.634.757)
ANA LILIA ROA FORERO (C.C. No. 35.253.466)
JORGE ENRIQUE ROA FORERO (C.C. No. 81.740.535)
NEYDI BIBIANA ROA FORERO (C.C. No. 1.073.130.146)

Predio denominado: PARCELA 10 DEL PREDIO SANTA LUCIA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria y Escritura Pública)
Vereda San José Bajo
Municipio de Soacha (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria) Municipio de Granada (Según Uso del Suelo)
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 un predio junto con sus construcciones, construcciones anexas y cultivos y/o especies, ubicados en las siguientes abscisas: Abscisa Inicial: K001+203,32 I, Abscisa Final: K001+268,53 I; localizado en el margen Izquierda del proyecto AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT, unidad Funcional 7, del Predio denominado PARCELA 10 DEL PREDIO SANTA LUCIA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria y Escritura Pública), Vereda San José Bajo, Municipio Soacha (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria) Municipio de Granada (Según Uso del Suelo), Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-312-00-00-00-0005-0029-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **051-5697** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha y Ficha Predial No. **TCBG-7-054**.



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20241610070591

Respetados señores:

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

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

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere por motivos de utilidad pública y de conformidad al artículo 58 de la ley 388 de 1997, del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. **TCBG-7-054**, de la cual se anexa copia; área de terreno de Predio denominado **PARCELA 10 DEL PREDIO SANTA LUCIA** (Según Folio de Matricula Inmobiliaria y Escritura Pública), Vereda San José Bajo, Municipio de Soacha (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria) Municipio de Granada (Según Uso del Suelo), Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-312-00-00-00-0005-0029-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **051-5697** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha y Ficha Predial No. **TCBG-7-054**. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO COMA SESENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (255,67 M²)**, junto con sus construcciones, construcciones anexas, cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el 14 de **JUNIO** de 2024, por la suma de **QUINCE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL VEINTICINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$15.278.025,00)**. Correspondiente al avalúo del área de terreno, sus construcciones, construcciones anexas, cultivos y especies presentes en el predio objeto de requerimiento, así:



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20241610070591

14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0.002202	\$ 200,092,000	\$ 440,603
TERRENO U.F.2	Ha	0.023365	\$ 528,400,000	\$ 12,346,066
TOTAL TERRENO				\$ 12,786,669
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m	3.15	\$ 32,500	\$ 102,375
M2	m	4.50	\$ 39,100	\$ 175,950
M3	un	2.00	\$ 645,800	\$ 1,291,600
M4	un	2.00	\$ 426,200	\$ 852,400
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 2,422,325
CULTIVOS Y ESPECIES				
Pastos naturales	m2	255.67	\$ 270.00	\$ 69,031
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 69,031
TOTAL AVALUO				\$ 15,278,025

TOTAL AVALÚO: QUINCE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL VEINTICINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$15.278.025,00)

W F N T

Adicionalmente, se reconoce la suma de **NUEVE MILLONES CINCIENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$9.056.490,00)**, que corresponde al valor de **Daño Emergente** por concepto (2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles).

El valor anterior, en aplicación del resarcimiento económico de que trata la Resolución 898 de 2014 modificada mediante la Resolución 1044 de 2014, ambas expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC, de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, que será objeto de reconocimiento adicional, así:



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20241610070591

II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 9.056.490	Traslado valla publicitaria
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	\$ 9.056.490	
2. LUCRO CESANTE		
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$0	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$0	
LUCRO CESANTE	\$0	
3. INDEMNIZACION		
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 9.056.490	
NUEVE MILLONES CINCUENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA PESOS MONEDA CORRIENTE		
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 14 de junio de 2024, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante vía correo electrónico.		

Nos permitimos informarle que el Avalúo Comercial Corporativo mediante el cual se obtiene el valor de adquisición, se elaboró con fundamento en lo consagrado en el Decreto 422 de 2000, y en desarrollo de los métodos valuatorios previstos por la Resolución 620 de 2008, el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998, los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 del 26 de diciembre de 2014. El mismo, tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación del mismo, según lo dispuesto en el parágrafo 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 3102550802 y 3214749716 o a los correos electrónicos correspondencia@consorcioruta40.com, predial@consorcioruta40.com y cmontano@consorcioruta40.com.



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20241610070591

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

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

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

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

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

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4° del artículo 61 de la ley 388 de 1.997, en concordancia con el artículo 13 de la ley 9ª de 1989, la notificación del presente acto se hará 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. 20241610070591

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-6-865, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C**, el **14 de junio de 2024**, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,

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

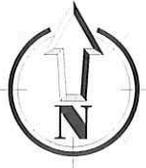
Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI

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

Proyectó: CR40.

Revisó: ER

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |



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

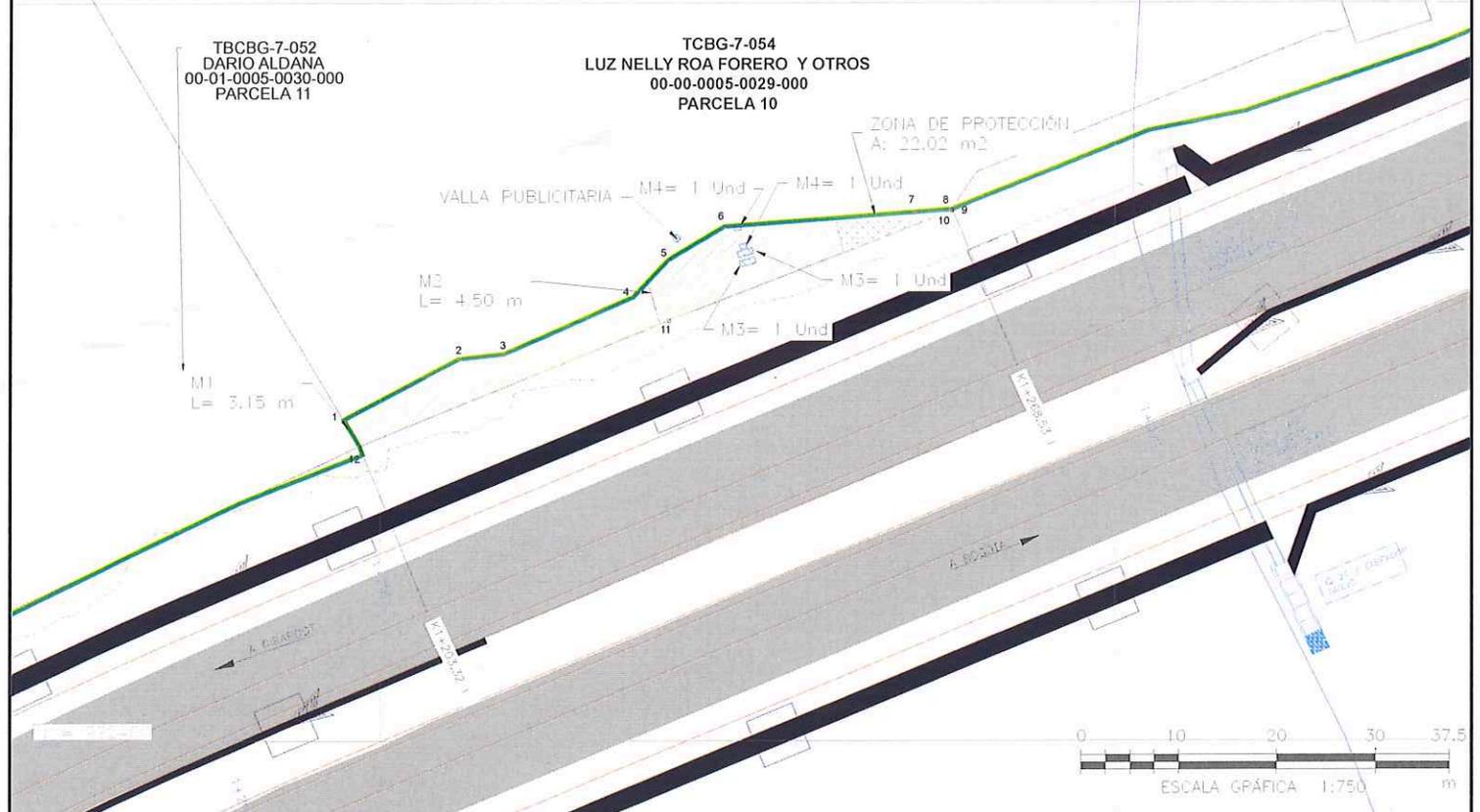
INTERVENTORIA
06 DIC 2024
SEG INCOPLAN

TCBG-7-054
ÁREA SOBRENTE

TCBG-7-056
VICTOR HUGO VILLALOBOS MONROY
00-00-0005-0025-000
LO

TBCBG-7-052
DARIO ALDANA
00-01-0005-0030-000
PARCELA 11

TCBG-7-054
LUZ NELLY ROA FORERO Y OTROS
00-00-0005-0029-000
PARCELA 10



ANI Agencia Nacional de Infraestructura		PLANO PREDIAL			
GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE					
CÓDIGO	GCSP-F-307	VERSIÓN	001	FECHA	09/08/2022
AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT		REVISÓ: OSCAR FABIAN BAUTISTA ORTIZ ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 2022-24252 C.O.D.			
		APROBÓ: LUISA ACEVEDO CAMARGO ING. CIVIL M.P. 0202-25167 ANT.			
INTERVENTORIA: SEG SAS	CONSEJERO: INCOPLAN SAS	CONCESIONARIO: VIA SUMAPAZ	DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN: Ruta 40 CONSORCIO VIAL		
ELABORÓ: EFRAIN FELIPE LOZANO BRITO ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 2022-345792 C.O.D.		PROPIETARIO: LUZ NELLY ROA FORERO Y OTROS			
DIBUJÓ: EFRAIN FELIPE LOZANO BRITO ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 2022-345792 C.O.D.					
CONVENIONES ESPECIFICAS		CUADRO DE AREAS (M2)		FECHA ELAB: 11/03/2024	
ZONA DE PROTECCIÓN		ÁREA REQUERIDA	255.67 M2	ÁREA TOTAL	24290.00 M2
SEPVIDUMERE		ÁREA CONST.	0.00 M2	ÁREA SOBR.	24034.33 M2
		ÁREA REMAN.	0.00 M2	ESCALA: 1:750	
				UNIDAD FUNCIONAL: 7	
				PLANO: 1 de 2	
				NÚMERO PREDIAL NACIONALES: 2531200000000050029000000000	
				FICHA PREDIAL: TCBG-7-054	

41

CUADRO DE COÓRDENADAS			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	992432.65	970121.24	13.33
2	992438.82	970133.05	
3	992439.33	970137.64	4.61
4	992445.07	970150.77	14.33
5	992448.91	970154.44	5.31
6	992452.27	970160.15	6.63
7	992453.72	970179.49	19.39
8	992454.01	970183.43	3.95
9	992454.03	970183.49	0.06
10	992453.89	970183.39	0.17
11	992442.72	970154.48	30.99
12	992429.95	970122.87	34.10
1	992432.65	970121.24	3.15
AREA REQUERIDA (m2):			255.67



ANI		PLANO PREDIAL					
Agencia Nacional de Infraestructura		GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE					
CÓDIGO	GCSP-F-307	VERSIÓN	001	FECHA	09/08/2022		
AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT		REVISÓ: OSCAR FABIAN BAUTISTA ORTIZ ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25322-345732 CND	CONVENCIONES				
APROBÓ: LUISA ACEVEDO CAMARGO ING. CIVIL M.P. 052022-258187 ANI		<ul style="list-style-type: none"> BORDE VIA PROYECTADA EJE VIA PROYECTADA LINEA DE COMPRA CHAPLAN DE LLENO CHAPLAN DE CORTE EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA BORDE CICLO RUTA PROYECTADA CAMINO O SENDERO VIA EXISTENTE AREA REQUERIDA AREA CONSTRUIDA REQUERIDA AREA CONSTRUCCIONES PAVENAS AREA REMANENTE UNTERO POSTE CERCAS FUENTES HIDRICAS LINEA ALTA-TENSION 					
INTERVENTORIA: CONSORCIO SEG-INCOPLAN	CONCESSIONARIO: VIA SUMAPAZ	DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN: Ruta 4 CONSORCIO VIAL					
ELABORÓ: EFRAIN FELIPE LOZANO BRITO ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25322-345732 CND	PROPIETARIO: LUZ NELLY ROA FORERO Y OTROS						
DIBUJÓ: EFRAIN FELIPE LOZANO BRITO ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25322-345732 CND							
CONVENCIONES ESPECIFICAS		CUADRO DE AREAS (M2)		FECHA ELAB.: 11/03/2024	UNIDAD FUNCIONAL: 7	NUMERO PREDIAL NACIONAL: 253120000000000500290000000000	
ZONA DE PROTECCIÓN	SERVIDUMBRE	AREA REQUERIDA: 255.67 M2	AREA TOTAL: 24290.00 M2	AREA CONST: 0.00 M2	AREA SOB: 24034.33 M2	AREA REMAN: 0.00 M2	
				ESCALA: N/A	PLANO: 2 de 2	FECHA PREDIAL: TCBG-7-054	



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN
GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE
FICHA PREDIAL

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

PROYECTO DE CONCESIÓN

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

UNIDAD FUNCIONAL

7

CONTRATO No.:

APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016

PREDIO No.:

TCBG-7-054

ABSC. INICIAL

K001+203,32

ABSC. FINAL

K001+268,53

SECTOR O TRAMO

GRANADA - EL MUÑA

MARGEN

izquierda

LONGITUD EFECTIVA

65.21

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

LUZ NELLY ROA FORERO Y OTROS

CEDULA

20.942.259

MATRICULA INMOBILIARIA

051-5697

DIRECCION / EMAIL

3202945477

DIRECCION DEL PREDIO

PARCELA 10

CEDULA CATASTRAL

25512000000000000000000000000000

VEREDA/BARRIO:

SAN JOSÉ BAJO

MUNICIPIO:

GRANADA

DPTO:

CUNDINAMARCA

CLASIFICACION DEL SUELO

RURAL

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

RESIDENCIAL

TOPOGRAFIA

8-25% Ondulada

LINDEROS

LONGITUD

67,62

NORTE

65,09

SUR

0,17

ORIENTE

3,15

OCIDENTE

DARIO ALDANA (Mj) 12-1

COLINDANTES

LUZ NELLY ROA FORERO Y OTROS (Mj) 1-9

VIA BOGOTÁ GIRARDOT (Mj) 10-12

LUZ NELLY ROA FORERO Y OTROS (Mj) 9-10

DARIO ALDANA (Mj) 12-1

ITEM

N/A

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

TOTAL AREA CONSTRUIDA

CANTIDAD

UNID

0

m2

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

UN DENS

CANT DENS

255,67 m2

255,67

Pastos naturales

ITEM

1

M1: Cerca de madera de alambre de púas de 4 hilos

2

M2: Cerca de madera rustica con alambre de púas de 4 hilos, lindero interno.

3

M3: Muro de contención en piedra con mortero para soporte de zapatas de valla publicitaria de 0.60m x 1.60m x 1.40m de profundidad.

4

M4: Zapatas en concreto para soporte de valla publicitaria de 0.40m x 0.60m por 1.70m

SI/NO

No

No

No

No

N/A

24290,00

255,67

0,00

24034,33

255,67

m²

m²

m²

m²

m²

AREA TOTAL TERRENO

AREA REQUERIDA

AREA REMANENTE

AREA SOBRANTE

AREA TOTAL REQUERIDA

24290,00

255,67

0,00

24034,33

255,67

m²

m²

m²

m²

m²

FECHA DE ELABORACIÓN: 11/03/2024

Elaboró: EFRAIN FELIPE LOZANO BRITO

M.P. 25222-345792.CND

Revisó y Aprobó:

LUISA ACEVEDO CAMARGO

M.P. 05202-256167 ANT

06 DIC 2024

INTERVENTORIA

SEG INVENTORIAN

06 DIC 2024

OBSERVACIONES:
1. 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 San José Bajo.
2. El área del predio y sus linderos se toman a partir de la escritura pública 820 del 5/08/2014 de la notaría única de Sivianá, complementado con trabajo de campo.
3. La dirección del predio es tomada a partir del certificado catastral emitido por la agencia catastral de Cundinamarca, gestor catastral multipropósito.
4. El certificado catastral del predio emitido por la agencia catastral de Cundinamarca, gestor catastral multipropósito muestra el folio de matrícula anterior correspondiente a Bogotá zona sur, S05 - 400766, el cual, en el proceso de actualización, migra a la oficina de registros e instrumentos públicos de Soacha con el folio 051-5697.
5. Sobre el área requerida no se encuentran acometidas o contadores de servicios públicos susceptibles de trasladados o cancelaciones.



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	CÓDIGO	GCSP-F-185
FORMATO	FICHA PREDIAL	VERSIÓN	001
		FECHA	18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN: AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

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

PREDIO No.: TCBG-7-054

ABSC. INICIAL: K001+203,32

ABSC. FINAL: K001+268,53

UNIDAD FUNCIONAL: GRANADA - EL MUÑA

SECTOR O TRAMO: MARGEN LONGITUD EFECTIVA

IZQUIERDA: 65,21

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: LUZ NELLY ROA FORERO Y OTROS

CEDULA: 20.942.259

DIRECCION / EMAIL: 300 5543230

DIRECCION DEL PREDIO: PARCELA 10

MATRICULA INMOBILIARIA: 051-5697

CEDULA CATASTRAL: 25312000000000000000000000000000

VEREDA/BARRIO:	SAN JOSÉ BAJO	CLASIFICACION DEL SUELO:	RURAL
MUNICIPIO:	GRANADA	LINDEROS NORTE:	LUZ NELLY ROA FORERO Y OTROS (M) 1-9)
DPTO:	CUNDINAMARCA	LINDEROS SUR:	VIA BOGOTÁ GIRARDOT (M) 10-12)
Predio requerido para:	CONSTRUCCIÓN	LINDEROS ORIENTE:	LUZ NELLY ROA FORERO Y OTROS (M) 9-10)
		LINDEROS OCCIDENTE:	DARIO ALDANA (M) 12-1)

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
N/A			
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES			
ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		CANTIDAD
N/A			0
TOTAL AREA CONSTRUIDA			m2

VEREDA/BARRIO: GRANADA

MUNICIPIO: CUNDINAMARCA

DPTO: CUNDINAMARCA

TIENE EL INMUEBLE LICENCIA URBANISTICA, PARCELACION, SUBDIVISION, CONSTRUCCION, INTERVENCION, ESPACIO PUBLICO?

TIENE EL INMUEBLE REGISTRO DE PROPIEDAD HORIZONTAL LEY 675 DE 2001?

TIENE EL INMUEBLE APROBADO PLAN PARCIAL EN EL MOMENTO DEL LEVANTAMIENTO DE LA FICHA PREDIAL?

APLICA INFORME DE ANALISIS DE AREA REMANENTE?

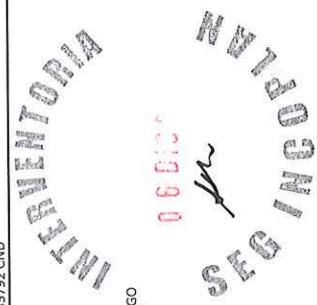
DE ACUERDO AL ESTUDIO DE TITULOS, LA FRANJA QUE ESTIPULA EL DECRETO 2770 DEBE ADQUIRIRSE?

FECHA DE ELABORACIÓN:	11/03/2024
Elaboró:	EFRAIN FELIPE LOZANO BRITO M.P. 25222-345792 CND
Revisó y Aprobó:	LUISA ACEVEDO CAMARGO M.P. 05202-256167 ANT

AREA TOTAL TERRENO	24290,00 m ²
AREA REQUERIDA	255,67 m ²
AREA REMANENTE	0,00 m ²
AREA SOBREPANTE	24054,33 m ²
AREA TOTAL REQUERIDA	255,67 m ²

OBSERVACIONES:

- El predio cuenta con uso residencial, sin embargo, esta actividad no se ve afectada por el proyecto.
- Sobre el lindero frontal del predio hacia la vía Bogotá Girardot se encuentra cerca de postes de madera con alambre de púas de 4 hilos, la cual es motivo de reposición
- En el área requerida se encuentra construcción anexa de madera de 1,00m x 1,00m x 1,0m con cubierta de teja plástica a dos aguas utilizada para la casa del perro que será motivo de traslado.
- La cobertura del área requerida consta de pastos naturales en su totalidad.
- El número de contacto aquí consignado corresponde a Ana Lilia Roa Forero, una de las propietarias del predio.
- Cercano a la coordenada 5 del área requerida, se encuentra instalada base de valla publicitaria, esta se encuentra fuera del área requerida, sin embargo, la publicidad de la valla se proyecta dentro del área requerida, además por el tipo de intervención en terreno y la cercanía a la línea de compra se ve necesario el traslado de la valla.
- En el predio objeto de estudio se evidencia un cuerpo de agua correspondiente a un drenaje el cual de conformidad con el Capítulo V. ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL del 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" Artículos 14 y mapa CR-04 USOS DEL SUELO RURAL, se determina un área de 22.02 m² en Ronda Hidráulica.





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-7-054

CLASE DE INMUEBLE: RURAL- LOTE DE TERRENO

DIRECCIÓN: PARCELA 10

VEREDA/BARRIO: SAN JOSE BAJO

MUNICIPIO: GRANADA

DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

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

BOGOTÁ D.C., JUNIO 14 DE 2024



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

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



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	5
3.	INFORMACIÓN JURÍDICA	5
3.1.	PROPIETARIOS	5
3.2.	TÍTULO DE ADQUISICIÓN.....	5
3.3.	MATRÍCULA INMOBILIARIA	5
3.4.	OBSERVACIONES JURÍDICAS	6
4.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR.....	6
4.1.	DELIMITACIÓN DEL SECTOR.....	6
4.2.	ACTIVIDAD PREDOMINANTE	6
4.3.	TOPOGRAFÍA.....	6
4.4.	CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS.....	7
4.5.	CONDICIONES AGROLÓGICAS	7
4.6.	SERVICIOS PÚBLICOS.....	7
4.7.	SERVICIOS COMUNALES	7
4.8.	VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE.....	7
5.	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	7
6.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE.....	10
6.1.	UBICACIÓN.....	10
6.2.	ÁREA DEL TERRENO	10
6.3.	LINDEROS	11
6.4.	VÍAS DE ACCESO AL PREDIO.....	11
6.5.	UNIDADES FISIográfICAS	11
6.6.	ÁREAS CONSTRUIDAS	11
6.7.	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS.....	11
6.8.	ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES.....	11
6.9.	CULTIVOS ESPECIES:	12
7.	MÉTODO DE AVALÚO	12



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-7-054

8.	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA	13
8.1.	RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS	13
8.2.	DEPURACIÓN DEL MERCADO	13
9.	INVESTIGACIÓN DIRECTA	14
9.1.	PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS.....	14
10.	CÁLCULOS VALOR TERRENO	14
10.1.	PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)	14
10.2.	ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE	16
10.3.	SERVIDUMBRES.....	17
10.4.	ZONAS DE PROTECCIÓN	17
11.	CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS	17
11.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN.....	17
11.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI	17
12.	CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES	17
12.1.	SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES.....	17
13.	CONSIDERACIONES GENERALES	18
14.	RESULTADO DE AVALÚO.....	19
15.	DOCUMENTOS ANEXOS	20



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-7-054

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017 de prestación de servicios celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.5. **MUNICIPIO:** Granada.
- 1.6. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** San José Bajo.
- 1.7. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Parcela 10.
- 1.8. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K001+203,32 l y abscisa final K001+268,53 l.
- 1.9. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene un uso Residencial.
- 1.10. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Infraestructura y Planeación del Municipio de Granada-Cundinamarca el predio objeto de avalúo se encuentra en suelo rural y su uso normativo es CORREDOR VÍAL SUBURBANO DE INNOVACIÓN, TECNOLOGÍA Y LOGÍSTICA y RONDA HIDRICA.
- 1.11. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

4

Cedula. Catastral actual	25-312-00-00-00-00-0005-0029-0-00-00-0000
Área de terreno	2 Ha 4.290 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	90,0 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2024	\$ 109.799.000,0

Fuente: Certificado Catastral del año 2024.

- 1.12. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 18 de octubre de 2023.
- 1.13. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 14 de junio de 2024.



2. DOCUMENTOS

- Ficha Predial del predio TCBG-7-054.
- Estudio de Títulos del predio TCBG-7-054 del 27 de marzo de 2024.
- Títulos de Adquisición.
- Certificado Catastral, expedido por la Agencia Catastral de Cundinamarca (ACC), el 06 de mayo de 2024.
- Folio de matrícula inmobiliaria 051-5697 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha.
- Certificado Uso del Suelo expedido por la secretaria de infraestructura y planeación del municipio de Granada, Cundinamarca el 07 de junio de 2024.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

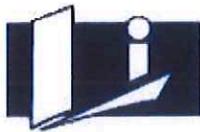
NOMBRE	DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN	%
LUZ NELLY ROA FORERO	C.C. No. 20.942.259	2/11
GINA MILENA FORERO GALEANO	C.C. No. 1.019.033.180	1/11
CLARA ESTELLA LUQUE FORERO	C.C. No. 51.922.362	1/11
DORI ISABEL LUQUE FORERO	C.C. No. 39.616.465	1/11
JOSE MAURICIO LUQUE FORERO	C.C. No. 11.389.914	1/11
MARIA YANETH LUQUE FORERO	C.C. No. 39.628.712	1/11
ROSA ELENA LUQUE FORERO	C.C. No. 52.634.757	1/11
ANA LILIA ROA FORERO	C.C. No. 35.253.466	1/11
JORGE ENRIQUE ROA FORERO	C.C. No. 81.740.535	1/11
NEYDI BIBIANA ROA FORERO	C.C. No. 1.073.130.146	1/11

5

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Escritura pública No. 820 del 05 de agosto de 2014, otorgada por la Notaría única de Silvania.
- Escritura Pública No. 658 del 17 de junio de 2008, otorgada en por la Notaría de única de Silvania.

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: Folio de matrícula inmobiliaria 051-5697 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha.



PREDIO TCBG-7-054

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 051-5697 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio NO recaen gravámenes, limitaciones al dominio y/o medidas cautelares que afecten su enajenación.

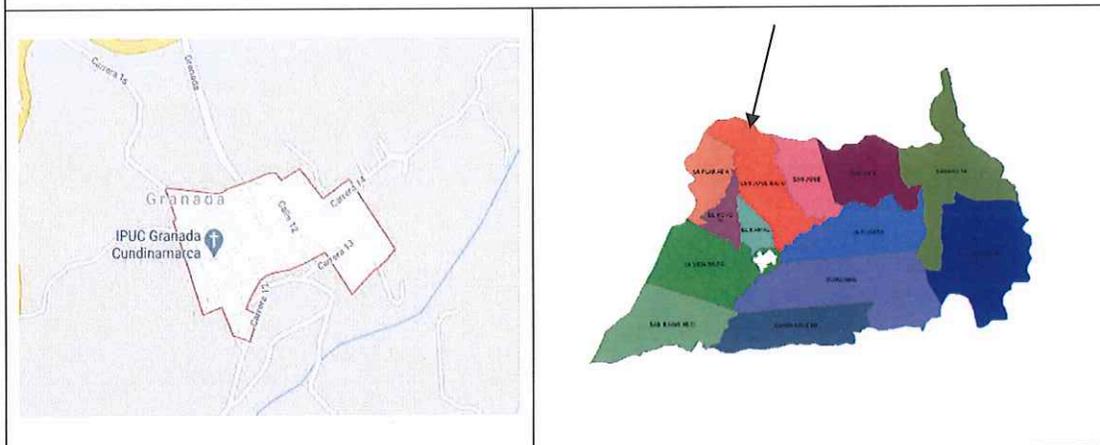
Fuente: Estudio de títulos - TCBG 7-054

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

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

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

LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE GRANADA – CUNDINAMARCA



Fuente: Google Maps, Consulta: 14 de junio de 2024, <https://www.google.com/maps/place/Granada,+Cundinamarca>

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

4.3. TOPOGRAFÍA: La superficie del sector es de topografía ondulada (8% – 25%).

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



- 4.4. **CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico frío húmedo. La altura promedio es de 2.450 msnm, y la temperatura media anual es de 11 °C.²
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MLTd y las siguientes características³:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN	VALOR POTENCIAL
MLTd	Frio húmedo	Cenizas volcánicas y rocas sedimentarias	Typic Hapludands, Andic Dystrudepts	Profundos, bien drenados, Fertilidad baja	Media	44

- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.
- 4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera municipal de Granada - Cundinamarca.
- 4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica en el centro del municipio, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, se puede acceder en servicio particular, y público colectivo (rutas intermunicipales), cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 5 minutos.

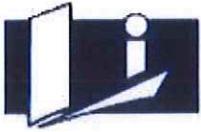
7

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” el predio objeto de avalúo se encuentra en el uso normativo de:

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-7-054

CORREDOR VÍAL SUBURBANO DE INNOVACIÓN, TECNOLOGIA Y LOGISTICA

Uso principal: Comercio y Servicios: Servicios de ruta, paradores, restaurantes, estacionamientos.

Uso compatible:

- Infraestructura: Infraestructura vial y ciclovías, infraestructura de apoyo para servicios públicos.
- Comercio y servicios: Centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos y artesanías, actividades conexas con la vocación agrícola, pecuaria y forestal del suelo rural.
- Vivienda: Vivienda básica para efectos de vigilancia y control.

Uso condicionado:

- Comercio y servicios: Comercio de insumos agropecuarios, vallas y avisos según lo dispuesto en la Ley 140 de 1997, estaciones de servicio, servicio al automóvil y/o motocicletas, servicios técnicos especializados, hoteles con servicios básicos.
- Servicios de alto impacto: Actividades ligadas a la venta y consumo de licor, alojamiento por horas (moteles y residencias), servicios referidos a la prostitución y actividades afines.

Uso prohibido: Los demás usos diferentes a los enunciados como principales, compatibles o condicionados en este tipo de desarrollo urbanístico.

8

PARÁMETROS NORMATIVOS:

Comercio y servicios:

- Área mínima de actuación: 2 Ha.
- Índice máximo de ocupación (I.O): 30%
- Índice de construcción (I.C):1.2

Servicios de alto impacto (venta y consumo de licor):

- Área mínima de actuación: 2 Ha.
- Índice máximo de ocupación (I.O): 30%
- Índice de construcción (I.C):0.9

Fuente: EOT - Acuerdo No. 009 del 09 de junio de 2023. Artículo 71.



RONDA HIDRICA:

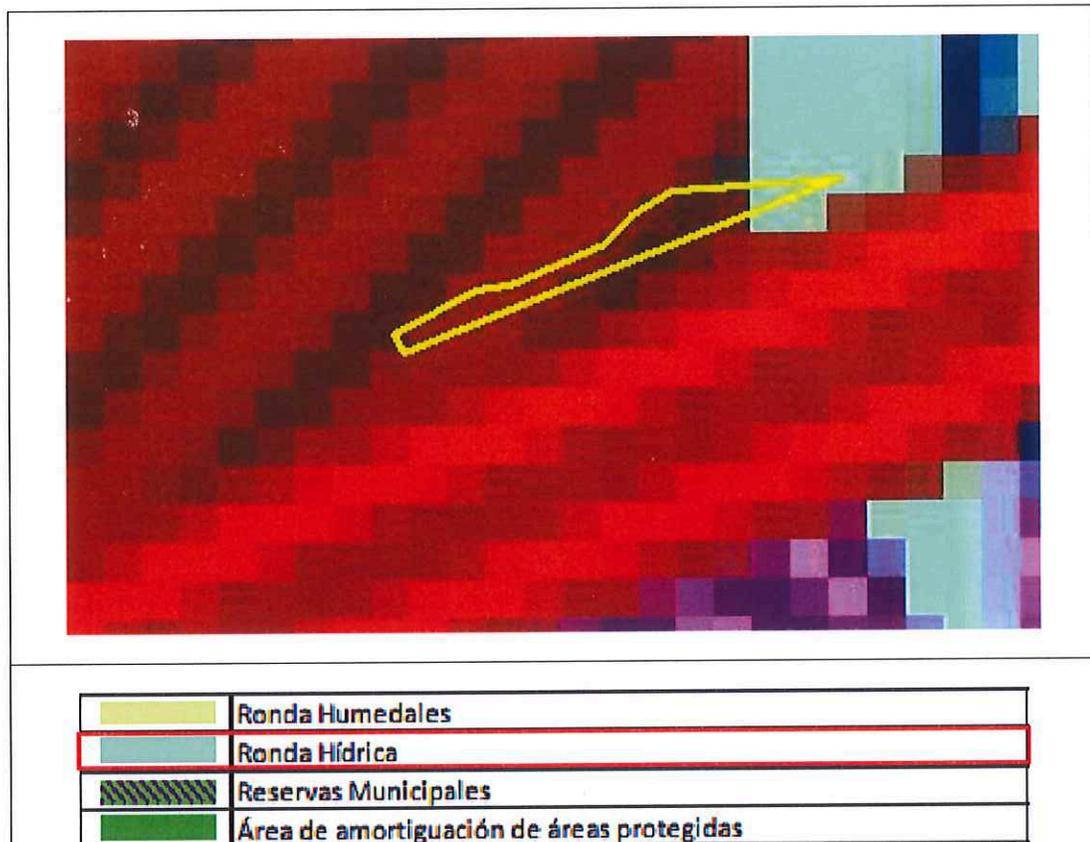
Uso principal: Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.

Uso compatible: Recreación pasiva y contemplativa.

Uso condicionado: Captación de aguas o incorporación de vertimientos, siempre y cuando no afectan el cuerpo de agua ni se realicé 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.

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

Fuente: EOT - Acuerdo No. 009 del 09 de junio de 2023. Artículo 56.





Suelos Suburbanos	
	Corredor Vial Suburbano de innovación, tecnología y logística
	Suelo Suburbano
	Suelo Suburbano Industrial

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

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

- 6.1. **UBICACIÓN:** El bien inmueble objeto de estudio se localiza sobre la vía Nacional Bogotá – Girardot a 1,28 Km aprox. de la cabecera municipal de Granada, Cundinamarca.



Fuente: Google Earth, Consulta: 14 de junio de 2024.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	24.290,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	255,67 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	24.034,33 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	255,67 m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-7-054.



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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	67,62 m	LUZ NELLY ROA FORERO Y OTROS (Mj 1-9)
ORIENTE	0,17 m	LUZ NELLY ROA FORERO Y OTROS (Mj 9-10)
SUR	65,09 m	VIA BOGOTÁ GIRARDOT (Mj 10-12)
OCCIDENTE	3,15 m	DARIO ALDANA (Mj 12-1)

Fuente: Ficha predial TCBG-7-054.

6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO: Al predio objeto de avalúo se accede por la vía Nacional 40 Bogotá D.C. - Girardot, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con doble calzada en doble sentido.

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

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 22.02 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Frio Húmedo, con pendiente ondulada, su uso actual es residencial cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a ZONA DE PROTECCION por RONDA HIDRICA.

11

Unidad Fisiográfica 2 (U.F.2): Área: 233.65 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Frio Húmedo, con pendiente ondulada, su uso actual es residencial cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a CORREDOR VÍAL SUBURBANO DE INNOVACIÓN, TECNOLOGIA Y LOGISTICA.

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

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

6.8. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES: La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexo.

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Cerca de madera de alambre de púas de 4 hilos	3,15	m	5	Bueno	30



M2: Cerca de madera rustica con alambre de púas de 4 hilos, lindero interno.	4,50	m	5	Bueno a regular	30
M3: Muro de contención en piedra con mortero para soporte de zapatas de valla publicitaria de 0.60m x 1.60m x 1.40m de profundidad.	2	un	10	Regular	70
M4: Zapatas en concreto para soporte de valla publicitaria de 0.40m x 0.60m por 1.70m	2	un	10	Bueno	100

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

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD
Pastos Naturales	255,67	m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-7-054

7. MÉTODO DE AVALÚO

12

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.



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 ZONA DE PROTECCIÓN por RONDA HÍDRICA, se encontraron las siguientes ofertas:

ESTUDIO DE MERCADO PROTECCIÓN								
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (Há)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)
1	3002857056	Angel Salinas	Silvania	Santa Rita	Finca	\$ 250.000.000,00	1,000	60,00
2	3045325363	Grupo Inmobiliaria	Granada	Carrizal	Finca	\$ 1.700.000.000,00	8,000	80,00
3	3243521408	Inmobiliaria	Silvania	Subía	Finca	\$ 610.000.000,00	2,560	0,00

Unidad Fisiográfica 2

Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno bajo el régimen normativo CORREDOR VIAL SUBURBANO DE INNOVACIÓN, TECNOLOGIA Y LOGISTICA se encontraron las siguientes ofertas:

ESTUDIO DE MERCADO CORREDOR VIAL							
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (M2)	AREA CONSTRUIDA (M2)
1	3213570179	Carlos Sanchez	GRANADA	La Ventidos	\$ 160.000.000	200,00	106,00
2	3108875098 - 3152340611	Armenio	GRANADA	San Raimundo	\$ 950.000.000	3237,00	305,00
3	3118880839	Manuel Sanchez	GRANADA	La Ventidos	\$ 140.000.000	200,00	65,00
4	3105791408	Giovanni Bejarano	GRANADA	San Raimundo	\$ 220.000.000	102,00	300,00

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

Unidad Fisiográfica 1

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

ESTUDIO DE MERCADO PROTECCIÓN															
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES			CULTIVOS		
								ÁREA (Há)	VALOR (Há)	ÁREA (m2)	VALOR/m2	VALOR TOTAL	ÁREA (m2)	VALOR/m2	VALOR TOTAL
1	3002857695	Angel Salinas	Silvania	Santa Rita	Finca	\$ 260.000.000	\$ 239.200.000	1,000	\$ 194.200.000	60,00	\$ 750.000	\$ 45.000.000		\$ -	\$ -
2	3045325363	Grupo Inmobiliaria	Granada	Carrizal	Finca	\$ 1.700.000.000	\$ 1.530.000.000	8,000	\$ 183.250.000	60,00	\$ 800.000	\$ 64.000.000		\$ -	\$ -
3	3243521408	Inmobiliaria	Silvania	Subía	Finca	\$ 610.000.000	\$ 549.000.000	2,560	\$ 188.828.125	0,00	\$ -	\$ -	GLOBAL	\$ 40.000.000	
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 192.692.708,33									
DESVIACION ESTÁNDAR						8.000.000,20	LÍMITE SUPERIOR	\$ 200.692.708,53							
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						4,16%	LÍMITE INFERIOR	\$ 184.692.708,13							

Unidad Fisiográfica 2

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

ESTUDIO DE MERCADO CORREDOR VIAL												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	INMUEBLE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (m2)	VALOR (m2)	ÁREA (m2)	VALOR/m2	VALOR TOTAL
1	3213570179	Carlos Sanchez	GRANADA	La Ventidos	Casa Lote	\$ 160.000.000	\$ 140.000.000	200,00	\$ 199.150	106,00	\$ 845.000	\$ 100.170.000
2	3108875098 - 3152340611	Armenio	GRANADA	San Raimundo	Casa Lote	\$ 950.000.000	\$ 910.000.000	3237,00	\$ 216.111	305,00	\$ 690.000	\$ 210.450.000
3	3118880839	Manuel Sanchez	GRANADA	La Ventidos	Casa Lote	\$ 140.000.000	\$ 120.000.000	200,00	\$ 229.500	78,00	\$ 950.000	\$ 74.100.000
4	3105791408	Giovanni Bejarano	GRANADA	San Raimundo	Casa Lote	\$ 220.000.000	\$ 190.000.000	102,00	\$ 215.686	300,00	\$ 560.000	\$ 168.000.000
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 215.111,72						
DESVIACION ESTÁNDAR						12.424,80	LÍMITE SUPERIOR	\$ 227.536,52				
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						5,78%	LÍMITE INFERIOR	\$ 202.686,92				



9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:

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

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Unidad Fisiográfica 1

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

14

De acuerdo con el estudio de mercado realizado se adopta el límite superior encontrado en la zona, teniendo en cuenta que la ubicación del predio objeto de avalúo, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

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

Unidad Fisiográfica 2

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

**PREDIO TCBG-7-054**

Partiendo del hecho de que no se obtuvieron ofertas de predios con áreas similares al avaluado y considerando que se trata de un terreno en bruto en una zona urbanizada, se realizó un ejercicio el cual consistió en aplicar el Artículo 15 de la resolución 620 de 2008, el cual dice: "Para la estimación del precio de un terreno en bruto, cuando por las condiciones del mercado no se pueda estimar directamente, se calculará partiendo del valor del terreno urbanizado, y se aplicará la siguiente fórmula:

$$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{V_{tu}}{1 + n} - C_u \right\}$$

En donde:

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

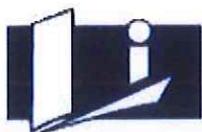
Para el desarrollo de este ejercicio, se utilizó como valor de terreno urbanizado, \$227.000 m2, el cual corresponde con el límite superior del sector donde se encuentra el predio objeto de avalúo teniendo en cuenta la accesibilidad al predio objeto de avalúo, ya que este tiene frente sobre vía panamericana, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

15

COSTOS DE ADECUACION LOTE RURAL						
ITEM	DESCRIPCION	UND	CANT.	VR. UNITARIO	VR TOTAL	
PRELIMINARES						
1						
1.2	Campamento 9M2	UN	1	\$ 1.123.782,00	\$ 1.123.782	
1.3	Excavaciones A Mano De Zanjas	M3	1000	\$ 36.810,00	\$ 36.810.000	
1.4	Localizacion - Trazado Y Replanteo	M2	10000	\$ 1.950,00	\$ 19.500.000	
1.5	Cerramiento en malla verde H=2,10 m	ML	400	\$ 22.681,00	\$ 9.072.400	
1.6	Descapole a maquina	M2	10000	\$ 14.818,00	\$ 148.180.000	
				VR. TOTAL ITEM	\$ 214.686.182	
REDES DE ACUEDUCTO Y AL CANTARILLADO						
3						
3.1	Releno material en sitio	M3	1000	\$ 33.116,00	\$ 33.116.000	
3.2	Vibrocompactadora 40x70 CM motor a gasolina 8 A 9 HP	UN	2	\$ 4.155.950,00	\$ 8.311.900	
3.3	Tubería PVC union mecanica 4" RDE 325	ML	1500	\$ 32.654,00	\$ 48.981.000	
3.4	Valvula compuerta vastago fijo 4".	UND	2	\$ 818.125,00	\$ 1.636.250	
3.5	Hidrante Londres 4" extremo iso	UND	1	\$ 1.778.008,00	\$ 1.778.008	
				VR. TOTAL ITEM	\$ 93.823.158	
REDES DE ENERGIA ELECTRICA						
5						
5.1	ACOM.AEREA BT CABLE ANTF. AE 220-1 0 NCA-351 IPSE 9A15KW	UND	1	\$ 1.779.150,00	\$ 1.779.150	
				VR. TOTAL ITEM	\$ 1.779.150	
				TOTAL TODOS LOS ITEM	\$ 310.288.490	

ANALISIS ADECUACION PREDIOS RURALES		
CONCEPTO	ITEM	VALOR TOTAL URBANISMO
ADMINISTRACION (A)	5%	\$ 15.514.424,50
IMPREVISTOS (I)	3%	\$ 9.308.654,70
UTILIDAD (U)	7%	\$ 21.720.194,30
TOTAL AIU (ADMINISTRACION, IMPREVISTOS Y UTILIDAD)	15%	\$ 46.543.273,50
IVA SOBRE UTILIDAD	19%	\$ 4.126.836,92
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS Y AIU	N/A	\$ 360.958.600,42
VALOR TOTAL M2 ADECUACION DEL TERRENO	10000	\$ 36.095,86
VALOR TOTAL M2 ADOPTADO	10000	\$ 36.000,00

Fuente: Construdata 209



EJERCICIO PARA LOTEO		
$V.T.B. = \%AU \left\{ \frac{VTU}{1+g} - CU \right\}$	%AU Porcentaje de Área Útil	30%
	VTU Valor Terreno Urbanizado	\$ 227,000
	CU Costos de Urbanismo	\$ 36,000
	g Ganancia por Urbanizar	7%
V.T.B. Valor de Terreno en Bruto		\$ 52,845
V.T.B. Valor de Terreno en Bruto Adoptado		\$ 52,840

Fuente: Porcentaje de área útil. Artículo 71 del acuerdo 009 de junio del 2023, por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Granada Cundinamarca.

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.2	Metros cuadrados	m2	\$ 52.840
	Hectárea	Ha	\$528.400.000

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 m2 que consta de 4 habitaciones, sala comedor, cocina y baño, disponibilidad de servicios públicos, área con vegetación nativa para conservación.

16

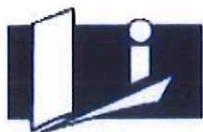
Oferta 2: Finca ubicada en la vereda Carrizal del municipio de Granada, Cundinamarca, con una extensión de 80.000 metros cuadrados, cuenta con dos construcciones (casa principal y de administrador) quebrada propia.

Oferta 3: Finca ubicada en la vereda Subia 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.

Unidad Fisiográfica 2

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

Oferta 2: Lote de terreno con bodega de un nivel de 15 metros por 15 metros con una construcción anexa la cual tiene uso residencial de aproximadamente 80 metros cuadrados el cual cuenta con cocina, baño y una habitación.



Oferta 3: Casa lote a 100 mts de la Vía Panamericana, construcción de un piso, distribuida en dos alcobas, un baño, patio, sala y cocina, con servicios veredales con vía carretable para llegar, uso residencial.

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

10.3. SERVIDUMBRES

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

10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN

La franja objeto de avalúo presenta una zona de protección con un área de 22,02 m2. Correspondiente a suelos con unidad climática Frio Húmedo, con pendiente ondulada, su uso actual es residencial cuenta con disponibilidad de aguas, la norma de uso del suelo es ZONA DE PROTECCIÓN por RONDA HÍDRICA.

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 209.

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

El predio objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexos constructivos.

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	5	30	16.67%	2	12.00%	\$36,977.52	\$4,438.59	\$32,538.93	\$ 32,500
M2	5	30	16.67%	2.5	17.02%	\$47,063.04	\$8,009.93	\$39,053.11	\$ 39,100
M3	10	70	14.29%	3	24.79%	\$858,662.84	\$212,832.89	\$645,829.95	\$ 645,800
M4	10	100	10.00%	2	7.89%	\$462,676.62	\$36,513.05	\$426,163.57	\$ 426,200

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

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

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Pastos Naturales	255,67	m ²	\$ 270

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



13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio presenta una ubicación con frente sobre una vía Nacional Bogotá - Girardot, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El predio esta ubicado en un sector donde hay presencia agrícola, ganadera y actividad comercial sobre el corredor vial, el sector cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos básicos.
- El predio presenta una topografía ondulada (8 – 25%).
- El predio objeto de avaluo no presenta servidumbres en el area requerida.
- La franja objeto de avalúo presenta una zona de protección con un área de 22,02 m2. Correspondiente a suelos con unidad climática Frio Húmedo, con pendiente ondulada, su uso actual es residencial cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a ZONA DE PROTECCIÓN por RONDA HÍDRICA.
- De acuerdo con 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.

18



14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0.002202	\$ 200,092,000	\$ 440,603
TERRENO U.F.2	Ha	0.023365	\$ 528,400,000	\$ 12,346,066
TOTAL TERRENO				\$ 12,786,669
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m	3.15	\$ 32,500	\$ 102,375
M2	m	4.50	\$ 39,100	\$ 175,950
M3	un	2.00	\$ 645,800	\$ 1,291,600
M4	un	2.00	\$ 426,200	\$ 852,400
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 2,422,325
CULTIVOS Y ESPECIES				
Pastos naturales	m2	255.67	\$ 270.00	\$ 69,031
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 69,031
TOTAL AVALUO				\$ 15,278,025

TOTAL AVALÚO: QUINCE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL VEINTICINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$15.278.025,00)

Bogotá, D.C., 14 de junio 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 del proyecto
RAA AVAL-80095537





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-7-054

15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1



M2



M3



M4





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO TCBG-7-054

**ESPECIES Y/O CULTIVOS
PASTOS NATURALES**



Nota: Las imágenes anteriores no muestran una calidad ni un nivel de detalle significativos, debido a que el área evaluada está en proceso de intervención



15.2. CERTIFICADO USO DE SUELO

	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO		
VERSIÓN: 1.0	CÓDIGO: MIINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021	PÁGINA 1 DE 8

**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.

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

EL PRESENTE CONCEPTO SE EXPIDE SEGÚN EL NUMERAL 3, ARTÍCULO 2.2.6.1.3.1, DEL DECRETO NACIONAL 1077 DE 2015

ARTÍCULO 2.2.6.1.3.1. OTRAS ACTUACIONES [...]aquellas vinculadas con el desarrollo de proyectos urbanísticos o arquitectónicos, que se pueden ejecutar independientemente o con ocasión de la expedición de una licencia [...]

"3. Concepto de uso del suelo. Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas."

1. DATOS BÁSICOS PREDIO OBJETO DE CONSULTA

DIRECCIÓN ACTUAL:	PARCELA 10
CEDULA CATASTRAL:	2531200000000000050029000000000
MATRICULA INMOBILIARIA:	
EOT VIGENTE:	Acuerdo 009 de 2023
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	RURAL: ●
SUELO RURAL:	CATEGORÍA DEL SUELO RURAL: CATEGORÍA DE PROTECCIÓN EN SUELO RURAL: ÁREAS DE ESPECIAL IMPORTANCIA ECOSISTÉMICA CATEGORÍA DE DESARROLLO RESTRINGIDO: CORREDOR VIAL SUBURBANO





	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO		
VERSIÓN: 1.0	CÓDIGO: MIINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021	PÁGINA 2 DE 8

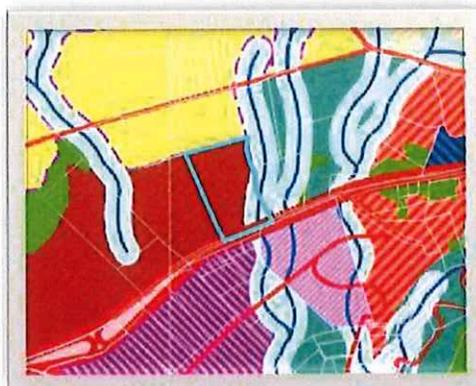
2. LOCALIZACIÓN DEL PREDIO



VEREDA EL RAMAL

23

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



Categorías de desarrollo restringido

- Centros Poblados Rurales
- Centros Poblados Rurales
- Suelos Suburbanos
- Corredor Suburbano
- Zona Suburbano
- Industrial

- Ronda Humedales
- Ronda Hídrica
- Reservas Municipales

CORREDOR VIAL SUBURBANO DE INNOVACIÓN, TECNOLOGÍA Y LOGÍSTICA

USOS Y NORMAS VOLUMÉTRICAS PARA EL CORREDOR VIAL SUBURBANO DE INNOVACIÓN, TECNOLOGÍA Y LOGÍSTICA

El corredor vial suburbano de innovación, tecnología y logística, se desarrolla sobre la vía 40 de primer orden que conecta Bogotá - Girardot, que puede ser objeto de desarrollos con restricción de



Calle 11 N° 14 - 28 Granada- Cundinamarca

Teléfono: 320 841 88 87



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO TCBG-7-054

	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO		
VERSIÓN: 1.0	CÓDIGO: MIINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021	PÁGINA 3 DE 8

uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con los establecido en el Acuerdo 16 de 1998, el Decreto 3600 de 2007 compilado por el Decreto Nacional 1077 de 2015, la Ley 99 de 1993, la Ley 142 de 1994, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y las normas que los modifiquen, adicionen o deroguen.

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

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

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

24

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

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



Calle 11 N° 14 - 28 Granada- Cundinamarca

Teléfono: 320 841 88 87

**MIEMBROS DE LA CORPORACION 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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-7-054

	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO		
VERSIÓN: 1.0	CÓDIGO: MIINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021	PÁGINA 4 DE 8

ESTACIONAMIENTOS VISITANTES	1 x cada 25 metros de área construida.
CARGA Y DESCARGUE	1 x cada 180 metros de área construida.

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

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

NORMAS VOLUMÉTRICAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE SERVICIOS DE ALTO IMPACTO REFERIDOS A LA PROSTITUCIÓN Y ACTIVIDADES AFINES	
INTENSIDAD DE USO - OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD	
ÁREA MÍNIMA DE ACTUACIÓN	2 hectáreas.
REFORESTACIÓN	70% para protección con especies nativas.
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN (I.O.)	30%
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN (I.C.)	0.9
ALTURA MÁXIMA (PISOS)	2 pisos
ALTURA MÁXIMA (PISOS) PARA ALOJAMIENTO POR HORAS (MOTELERÍA Y RESIDENCIAS)	3 pisos
FRENTE MÍNIMO	Igual o mayor a 15 metros
AISLAMIENTO LATERAL MÍNIMO	10 metros
AISLAMIENTO POSTERIOR MÍNIMO	10 metros
ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS	1 x cada 40 metros de área construida
ESTACIONAMIENTOS VISITANTES	1 x cada 25 metros de área construida
CARGA Y DESCARGUE	1 x cada 180 metros de área construida.

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

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

25



Calle 11 N° 14 - 28 Granada - Cundinamarca

Teléfono: 320 841 88 87

**MIEMBROS DE LA CORPORACION 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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-7-054

	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO		
VERSIÓN: 1.0	CÓDIGO: MIINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021	PÁGINA 5 DE 8

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

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

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

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

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

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

26



Calle 11 N° 14 - 28 Granada - Cundinamarca

Teléfono: 320 841 88 87

**MIEMBROS DE LA CORPORACION 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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO TCBG-7-054

	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO		
VERSIÓN: 1.0	CÓDIGO: MIINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021	PÁGINA 6 DE 8

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

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

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

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

27

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.



Calle 11 N° 14 - 28 Granada- Cundinamarca

Teléfono: 320 841 88 87

**MIEMBROS DE LA CORPORACION 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



	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO		
VERSIÓN: 1.0	CÓDIGO: MIINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021	PÁGINA 7 DE 8

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:

- Condición de Amenaza por movimientos en masa **MEDIA/BAJA**.
- Condición de Amenaza por inundación **MEDIA/ALTA**.
- Condición de Amenaza por avenidas torrenciales **ALTA**.
- Condición de Amenaza por incendios en suelo rural **MEDIA**.

LEYENDA

1. Sistema vial actual

- Vías Viales Nacionales
- Vías Viales Nacionales de jurisdicción local
- Rutas Viales
- Sub-sistema vial de integración regional
 - A. Vía Granada - Sucre
 - B. Vía Granada - Bogotá
 - C. Vía Granada - Agua Blanca
- Anillo de integración municipal
- Circuitos rurales
 - D. Circuito Ruta 100 - Ruta 40 - Ruta 45
 - E. Circuito Ruta 40 - Ruta 45 - Ruta 46
 - F. Circuito Ruta 45 - Ruta 46 - Ruta 47
 - G. Circuito Ruta 46 - Ruta 47 - Ruta 48
- Sub-sistema vial de conexión rural

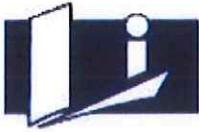
2. Sistema vial proyectado

- Anillo de integración municipal
- Conexiones tecnológicas
- Estructuras viales

VÍAS DE INTEGRACIÓN NACIONAL
Subsistema vial nacional – Ruta Nacional 40

Ruta Nacional 40 SECCIÓN AMPLIACIÓN SOBRE AMBOS COSTADOS ESC. 1 100





	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO		
VERSIÓN:1.0	CÓDIGO: MIINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021	PÁGINA 8 DE 8

- 5.3. Cualquier tipo de permiso debe contar con los permisos de la C.A.R Corporación Autónoma Regional.
- 5.4. En cualquier caso, no se podrá aprobar ningún proyecto definido al interior de la categoría de desarrollo restringido, que no cuente con la concesión de agua y/o la disponibilidad por parte del acueducto veredal o la empresa de servicios públicos aprobado previamente por la autoridad ambiental. Asimismo, la viabilidad para la recolección y tratamiento de aguas residuales, y la recolección y disposición de residuos sólidos, otorgadas por parte de las autoridades administrativas competentes.
- 5.5. Este documento no es vinculante de ningún tipo de permiso o licencia de construcción.
- 5.6. Se debe tener en cuenta el perfil vial que le aplica según su ubicación.

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

La presente certificación no presta mérito como prueba para establecer actos constitutivos de posesión material, siendo competencia exclusiva de la justicia ordinaria decidir en materia.

La presente se expide, a solicitud del interesado, a los SIETE (7) días del mes de JUNIO del año DOS MIL VEINTICUATRO (2024). Para los fines pertinentes.

ING. HEIDER ANTONIO MORA DIAZ
 Secretario de Infraestructura y Planeación

Elaboro: Arq. Ricardo Pérez - Prof. de Apoyo
 Aprobó: Ing. Heider Antonio Mora Díaz- Sec. Infraestructura y Planeación



Calle 11 N° 14 - 28 Granada- Cundinamarca
 Teléfono: 320 841 88 87



15.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ													
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS - APU													
TCBG-7-054													
ANEXO	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem				
M1	M1: Cerca de madera de alambre de púas de 4 hilos	Replanteo General	m2	\$ 2.943,00	0,63	\$ 1.854,09	\$ 116.479,19	\$ 36.977,52	m				
		Excavación manual general	m3	\$ 25.998,00	0,05	\$ 1.299,90							
		Cerco 8x8cmx2,9m-Ordinario	un	\$ 23.572,00	2,00	\$ 47.144,00							
		Alambre de púas (400m) cal 16.5	m	\$ 492,00	12,60	\$ 6.199,20							
		Grapa para cerca	kg	\$ 17.000,00	0,50	\$ 8.500,00							
		Mano de obra	Hc	\$ 25.741,00	2,00	\$ 51.482,00							
		Total costo directo											
		Total Construcción		metros		3,15				\$ 36.977,52			

https://londonjainmobiliaria.com.co/MSD-1662101756-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-3-x-9-3kg-ca-m-ja_-3086-direcc-direcc-mi-arh-kg-133927437-en-cu-monta-dol-br-com-co/2FAC059926531-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-3-x-9-3kg-ca-m-ja_-M

Nota 1: El valor de Replanteo se toma de la construdata 207

Nota 2: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 209, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

M2	M2: Cerca de madera rústica con alambre de púas de 4 hilos, linderos internos.	Replanteo General	m2	\$ 2.943,00	0,96	\$ 2.848,70	\$ 211.783,70	\$ 47.063,04	m			
		Excavación manual general	m3	\$ 25.998,00	0,59	\$ 12.999,00						
		Cerco 8x8cmx2,9m-Ordinario	un	\$ 23.572,00	3,00	\$ 70.716,00						
		Alambre de púas (400m) cal 16.5	m	\$ 492,00	18,00	\$ 8.856,00						
		Grapa para cerca	kg	\$ 17.000,00	0,89	\$ 13.600,00						
		Mano de obra	Hc	\$ 25.741,00	4,00	\$ 102.964,00						
		Total costo directo										
		Total Construcción		metros		4,50				\$ 47.063,04		

https://londonjainmobiliaria.com.co/MSD-1662101756-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-3-x-9-3kg-ca-m-ja_-3086-direcc-direcc-mi-arh-kg-133927437-en-cu-monta-dol-br-com-co/2FAC059926531-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-3-x-9-3kg-ca-m-ja_-M

Nota 1: El valor de Replanteo se toma de la construdata 207

Nota 2: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 209, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

M3	M3: Muro de contención en piedra con mortero para soporte de zapatas de valla publicitaria de 0,60m x 1,60m x 1,40m de profundidad.	Replanteo General	m2	\$ 2.943,00	1,89	\$ 5.562,27	\$ 1.717.325,67	\$ 858.662,84	un			
		Excavación manual general	m3	\$ 25.998,00	2,64	\$ 68.634,72						
		Rajón de piedra	m3	\$ 36.018,00	2,69	\$ 98.888,42						
		Mortero 1:4	m3	\$ 481.336,00	0,54	\$ 259.921,44						
		Concreto ciclópeo	m3	\$ 624.822,00	0,53	\$ 331.155,66						
		Basa B-600 DU 96	m3	\$ 48.410,00	1,06	\$ 49.194,60						
		Relleno material en sitio	m3	\$ 33.118,00	1,06	\$ 35.102,96						
		Viga 30x40cm	m	\$ 252.018,00	1,60	\$ 403.228,00						
		Formaleta metálica bordillos 0.30x1.20 m	d	\$ 2.151,00	2,00	\$ 4.302,00						
		Mano de obra	Hc	\$ 25.741,00	18,00	\$ 463.338,00						
		Total costo directo										
		Total Construcción		Unidad		2,00				\$ 858.662,84		

https://londonjainmobiliaria.com.co/MSD-1662101756-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-3-x-9-3kg-ca-m-ja_-3086-direcc-direcc-mi-arh-kg-133927437-en-cu-monta-dol-br-com-co/2FAC059926531-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-3-x-9-3kg-ca-m-ja_-M

Nota 1: El valor de Replanteo se toma de la construdata 207

Nota 2: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 209, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

M4	M4: Zapatas en concreto para soporte de valla publicitaria de 0,40m x 0,60m por 1,70m	Replanteo General	m2	\$ 2.943,00	1,36	\$ 4.002,48	\$ 925.353,24	\$ 462.676,62	un			
		Excavación manual general	m3	\$ 25.998,00	1,06	\$ 28.337,82						
		Basa B-600 DU 96	m3	\$ 46.410,00	0,14	\$ 6.497,40						
		Relleno material en sitio	m3	\$ 33.118,00	0,14	\$ 4.636,24						
		Zapata en concreto común 3000 PSI	m3	\$ 698.765,00	0,82	\$ 572.987,30						
		Mano de obra	Hc	\$ 25.741,00	12,00	\$ 308.892,00						
		Total costo directo										
		Total Construcción		Unidad		2,00				\$ 462.676,62		

https://londonjainmobiliaria.com.co/MSD-1662101756-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-3-x-9-3kg-ca-m-ja_-3086-direcc-direcc-mi-arh-kg-133927437-en-cu-monta-dol-br-com-co/2FAC059926531-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-3-x-9-3kg-ca-m-ja_-M

Nota 1: El valor de Replanteo se toma de la construdata 207

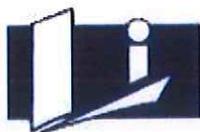
Nota 2: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 209, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

Fuente: Construdata 209

15.4. PRESUPUESTOS CULTIVOS Y/O ESPECIES

ESPECIE	M2
PASTOS NATURALES	\$ 270

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-7-054

15.5. COTIZACIÓN

Bucaramanga, 26 de Octubre del 2023

Señores:

JULIÁN SANABRIA GARCIA



CASH MEDIOS PUBLICITARIOS; ES UNA EMPRESA SANTANDEREANA, CON NUEVE AÑOS DE EXPERIENCIA EN EL CAMPO DE LA PUBLICIDAD EXTERIOR VISUAL BUSCANDO SIEMPRE LA SATISFACCIÓN TOTAL DE NUESTROS CUENTES ATRAVES DE NUESTROS PRODUCTOS Y SERVICIOS. CONTAMOS CON LA INFRAESTRUCTURA Y EL PERSONAL MEJOR CALIFICADO QUE SU EMPRESA REQUIERE PARA QUE TODOS LOS PRODUCTOS QUE DESARROLLEMOS SE CONVIERTAN EN UNA EXCELENTE VITRINA PUBLICITARIA.

Según lo hablado le paso la siguiente cotización :

Desinstalacion y/o desmonte de una valla publicitaria según fotos y referencia dadas por usted en Granada Cundinamarca

Yo me encargo del desmontaje de las laminas de la valla, de quitar la parte electrica como las lamparas cableado, tomas y contador; ud se encarga del permiso para el desmonte del contador. De bajar y poner en el suelo todo la estructura, del personal, trasporte y viaticos. ud se encarga del camion q va a trasportar despues la estructura. el Valor de este trabajo es de \$9.000.000

NOTA: Este valor es NETO, osea mas Obligaciones de ley. Somos del Régimen Simplificado.

FORMA DE PAGO: Anticipo del 70% y el saldo contra entrega después de terminado y entregado a satisfacción del cliente.

TIEMPO DE ENTREGA: Cinco (5) días hábiles


CARLOS A. JIMENEZ C.
GERENTE

Calle 11 # 19 - 43 San Francisco Tels: (7) 632 31 70 - 3188067061

e-mail: cash.medpub@gmail.com Bucaramanga-Colombia

31

**MIEMBROS DE LA CORPORACION 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



15.6. PRESUPUESTOS TRASLADO VALLA PUBLICITARIA

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA								
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU								
TCBG-7-054								
ANEXO	ÍTEM	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem
T1	Traslado valla publicitaria	un	\$ 9.000.000,00	1,00	\$ 9.000.000,00	\$ 9.056.490,00	\$ 9.056.490,00	un
		%		10,00	\$ 56.490,00			
					\$ 9.056.490,00			
		un		1,00	\$ 9.056.490,00			



15.7. 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	\$9.056.490	Traslado valla publicitaria
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	\$9.056.490	
2. LUCRO CESANTE		
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$0	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$0	
LUCRO CESANTE	\$0	
3. INDEMNIZACIÓN		
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$9.056.490	
NUEVE MILLONES CINCUENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA PESOS MONEDA CORRIENTE		
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 14 de junio de 2024, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante vía correo electrónico.		

Bogotá, D.C., 14 de junio de 2024.
Cordialmente,

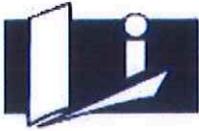
DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito evaluador
RAA AVAL-1014242133

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director del proyecto
RAA AVAL-80095537

33





ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° TCBG-7-054**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 14 de junio 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-7-054	\$ 15.278.025,00

34

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

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

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

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

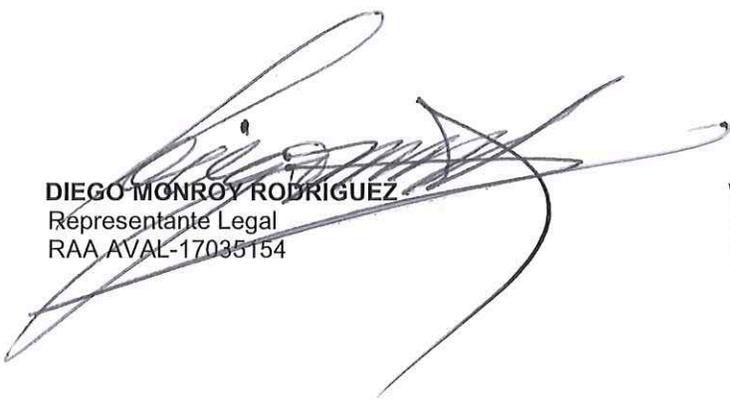


Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.
Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-7-054

COMITÉ DE AVALÚOS



DIEGO MONROY RODRIGUEZ
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-1014242133

35

	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO		
VERSIÓN:1.0	CÓDIGO: MIINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021	PÁGINA 1 DE 8

**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.

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

EL PRESENTE CONCEPTO SE EXPIDE SEGÚN EL NUMERAL 3, ARTÍCULO 2.2.6.1.3.1, DEL DECRETO NACIONAL 1077 DE 2015

ARTÍCULO 2.2.6.1.3.1. OTRAS ACTUACIONES [...]aquellas vinculadas con el desarrollo de proyectos urbanísticos o arquitectónicos, que se pueden ejecutar independientemente o con ocasión de la expedición de una licencia [...]

*“3. **Concepto de uso del suelo.** Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, **informa al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.**”*

1. DATOS BÁSICOS PREDIO OBJETO DE CONSULTA

DIRECCIÓN ACTUAL:	PARCELA 10
CEDULA CATASTRAL:	2531200000000000050029000000000
MATRICULA INMOBILIARIA:	
EOT VIGENTE:	Acuerdo 009 de 2023
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	RURAL: ●
SUELO RURAL:	CATEGORÍA DEL SUELO RURAL:
	CATEGORÍA DE PROTECCIÓN EN SUELO RURAL: ÁREAS DE ESPECIAL IMPORTANCIA ECOSISTÉMICA
	CATEGORÍA DE DESARROLLO RESTRINGIDO: CORREDOR VIAL SUBURBANO



**DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE GRANADA
CERTIFICADO USO DE SUELO**



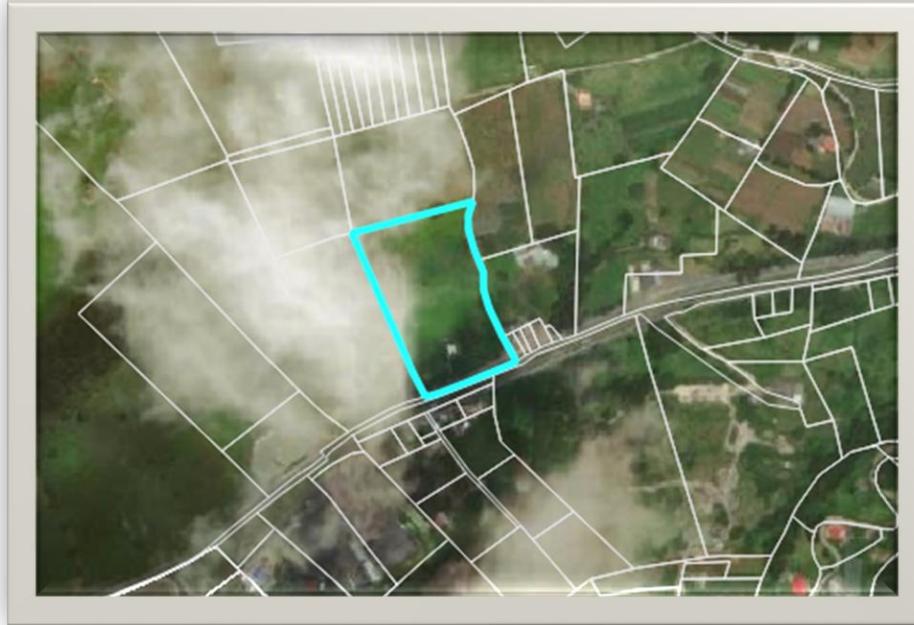
VERSIÓN:1.0

CÓDIGO: MIINF-CR-04

FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021

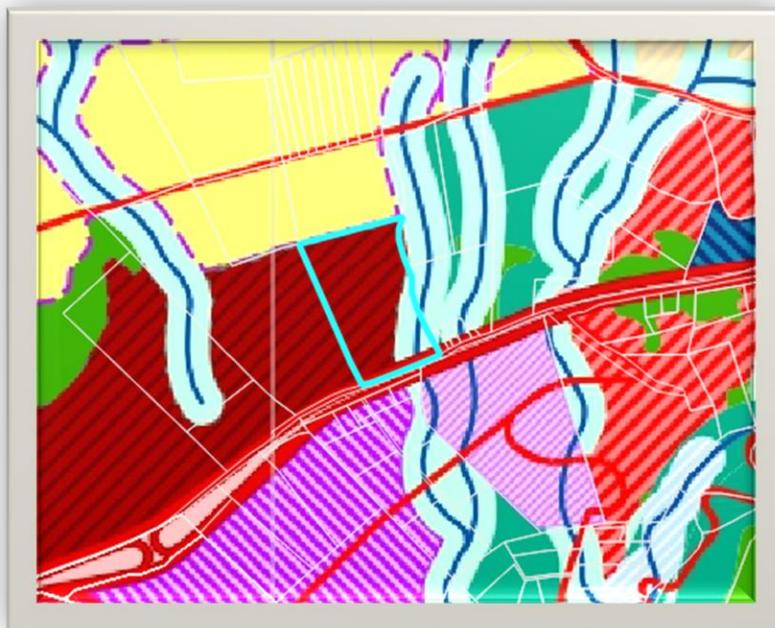
PÁGINA 2 DE 8

2. LOCALIZACIÓN DEL PREDIO



VEREDA EL RAMAL

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



Categorías de desarrollo restringido

Centros Poblados Rurales

Centros Poblados Rurales

Suelos Suburbanos

Corredor Suburbano

Zona Suburbano

Industrial

Ronda Humedales

Ronda Hídrica

Reservas Municipales

CORREDOR VIAL SUBURBANO DE INNOVACIÓN, TECNOLOGÍA Y LOGÍSTICA

USOS Y NORMAS VOLUMÉTRICAS PARA EL CORREDOR VIAL SUBURBANO DE INNOVACIÓN, TECNOLOGÍA Y LOGÍSTICA

El corredor vial suburbano de innovación, tecnología y logística, se desarrolla sobre la vía 40 de primer orden que conecta Bogotá - Girardot, que puede ser objeto de desarrollos con restricción de

	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO		
VERSIÓN:1.0	CÓDIGO: MIINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021	PÁGINA 3 DE 8

uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con los establecido en el Acuerdo 16 de 1998, el Decreto 3600 de 2007 compilado por el Decreto Nacional 1077 de 2015, la Ley 99 de 1993, la Ley 142 de 1994, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y las normas que los modifiquen, adicionen o deroguen.

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

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

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

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

NORMAS VOLUMÉTRICAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE SERVICIOS DE ALTO IMPACTO REFERIDOS A LAS ACTIVIDADES LIGADAS A LA VENTA Y CONSUMO DE LICOR	
INTENSIDAD DE USO – OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD	
ÁREA MÍNIMA DE ACTUACIÓN	2 hectáreas.
REFORESTACIÓN	70% para protección con especies nativas.
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN (I.O.)	30%.
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN (I.C.)	0.6.
ALTURA MÁXIMA (PISOS)	3 pisos.
FRENTE MÍNIMO	Igual o mayor a 15 metros
AISLAMIENTO LATERAL MÍNIMO	10 metros
AISLAMIENTO POSTERIOR MÍNIMO	10 metros
ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS	1 x cada 40 metros de área construida.

	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO		
VERSIÓN:1.0	CÓDIGO: MIINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021	PÁGINA 4 DE 8

ESTACIONAMIENTOS VISITANTES	1 x cada 25 metros de área construida.
CARGA Y DESCARGUE	1 x cada 180 metros de área construida.
Condiciones para el desarrollo de servicios de alto impacto referidos a las actividades ligadas a la venta y consumo de licor y al alojamiento por horas. De conformidad con la normatividad especial que regule la materia, los inmuebles en los que se presten servicios de alto impacto referidos a las actividades ligadas a la venta y consumo de licor y al alojamiento por horas, deberán cumplir con las siguientes condiciones:	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Contar con la respectiva licencia de construcción autorizando el uso en el inmueble. Estos usos requieren edificaciones, individuales o agrupadas especialmente diseñadas para el desarrollo de la actividad. 2. Desarrollar y localizar la actividad y sus servicios complementarios, incluidos los estacionamientos que exijan las normas urbanísticas, exclusivamente al interior del predio. 3. El funcionamiento de estos usos debe ajustarse a los horarios establecidos por la autoridad municipal competente, teniendo en cuenta la afluencia concentrada de público en horas, días y temporadas determinadas. 4. La distribución arquitectónica y el tipo de fachada dependerá de sus características físicas y funcionales que requerirá soluciones particulares para cada caso. 	

NORMAS VOLUMÉTRICAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE SERVICIOS DE ALTO IMPACTO REFERIDOS A LA PROSTITUCIÓN Y ACTIVIDADES AFINES	
INTENSIDAD DE USO – OCUPACION Y EDIFICABILIDAD	
AREA MINIMA DE ACTUACION	2 hectáreas.
REFORESTACION	70% para protección con especies nativas.
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O.)	30%
INDICE DE CONSTRUCCION (I.C.)	0.9.
ALTURA MAXIMA (PISOS)	2 pisos
ALTURA MAXIMA (PISOS) PARA ALOJAMIENTO POR HORAS (MOTEL Y RESIDENCIAS)	3 pisos
FRENTE MINIMO	Igual o mayor a 15 metros
AISLAMIENTO LATERAL MINIMO	10 metros
AISLAMIENTO POSTERIOR MINIMO	10 metros
ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS	1 x cada 40 metros de área construida.
ESTACIONAMIENTOS VISITANTES	1 x cada 25 metros de área construida.
CARGA Y DESCARGUE	1 x cada 180 metros de área construida.

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

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

Parágrafo. En correspondencia con el Decreto 1232 de 2020 y la precisión de sitios específicos para la localización de servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines. Los sitios específicos para la localización de estos usos corresponden a los delimitados como corredor suburbano y no podrá localizarse en áreas, zonas o sectores en donde se prevea el uso residencial e institucional educativo.

	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO		
VERSIÓN:1.0	CÓDIGO: MIINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021	PÁGINA 5 DE 8

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

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

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

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

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

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

	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO		
VERSIÓN:1.0	CÓDIGO: MIINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021	PÁGINA 6 DE 8

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

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

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

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

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

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

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

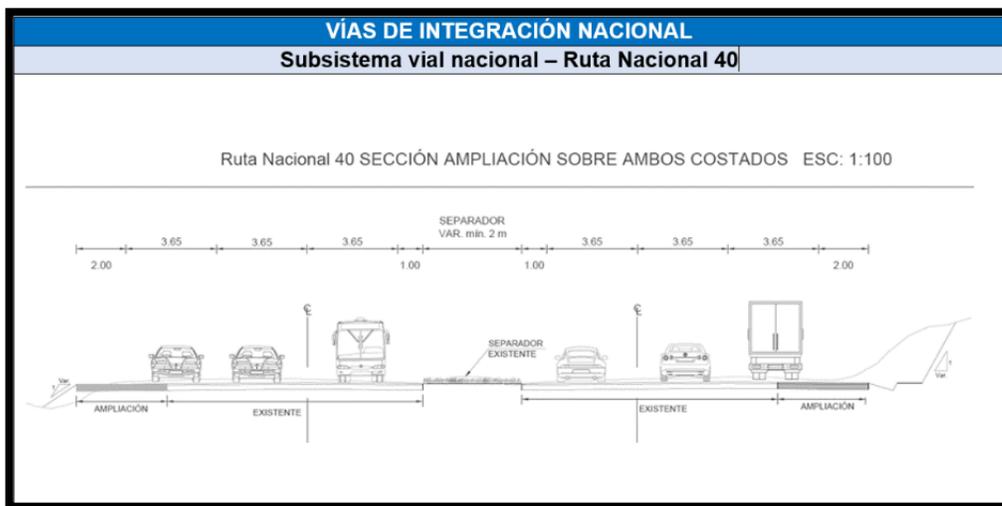
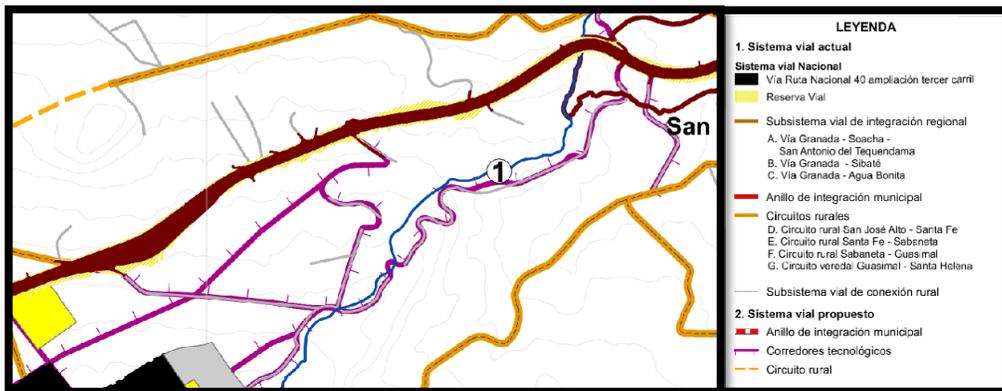
	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO		
VERSIÓN:1.0	CÓDIGO: MIINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021	PÁGINA 7 DE 8

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:

- Condición de Amenaza por movimientos en masa **MEDIA/BAJA.**
- Condición de Amenaza por inundación **MEDIA/ALTA.**
- Condición de Amenaza por avenidas torrenciales **ALTA.**
- Condición de Amenaza por incendios en suelo rural **MEDIA.**



5. NORMAS GENERALES

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

	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO		
VERSIÓN:1.0	CÓDIGO: MIINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021	PÁGINA 8 DE 8

- 5.3. Cualquier tipo de permiso debe contar con los permisos de la **C.A.R** Corporación Autónoma Regional.
- 5.4. En cualquier caso, no se podrá aprobar ningún proyecto definido al interior de la categoría de desarrollo restringido, que no cuente con la concesión de agua y/o la disponibilidad por parte del acueducto veredal o la empresa de servicios públicos aprobado previamente por la autoridad ambiental. Asimismo, la viabilidad para la recolección y tratamiento de aguas residuales, y la recolección y disposición de residuos sólidos, otorgadas por parte de las autoridades administrativas competentes.
- 5.5. Este documento no es vinculante de ningún tipo de permiso o licencia de construcción.
- 5.6. Se debe tener en cuenta el perfil vial que le aplica según su ubicación.

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.

La presente se expide, a solicitud del interesado, a los SIETE (7) días del mes de JUNIO del año DOS MIL VEINTICUATRO (2024). Para los fines pertinentes.


ING. HEIDER ANTONIO MORA DIAZ
 Secretario de Infraestructura y Planeación

Elaboro: Arq. Ricardo Pérez – Prof. de Apoyo
 Aprobó: Ing. Heider Antonio Mora Diaz- Sec. Infraestructura y Planeación