



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000007001

Bogotá D.C., 13 FEB 2023

Señores:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS de la señora HILDA MARINA GÓMEZ DE GONZÁLEZ identificada en vida (C.C.23.990.860)

Predio denominado LOTE NÚMERO 1 (Según Escritura Pública)

Vereda El Hoyo

Municipio de Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Municipio de Granada (Según Escritura Pública)

Departamento de Cundinamarca.

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

ASUNTO: Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No. 202250000079001 del 18 de enero de 2023. Predio TCBG-6-1064.

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.

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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000007001

En virtud de lo anterior, el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, el día 18 de enero de 2023 expidió la Oferta Formal de Compra No. 202250000079001 por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un Predio denominado LOTE NÚMERO 1 (Según Escritura Pública), Vereda El Hoyo, Municipio de Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de Granada (Según Escritura Pública), departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. 25-312-00-00-00-00-0004-0164-0-00-00-0000 Matrícula Inmobiliaria No. 051-166802 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha ubicados en las siguiente es abscisas, Área Requerida 1: Abscisa inicial: K018+753,33, Abscisa Final: K018+780,41; Área Requerida 2: Abscisa inicial: K018+792,42, Abscisa Final: K018+795,86; cuya titular del derecho real de dominio es la señora HILDA MARINA GOMEZ DE GONZALEZ, quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía No. 23.990.860.

Que el día 18 de enero de 2023, se notificó personalmente de la Oferta arriba indicada, al Heredero determinado HECTOR ELIECER GONZALEZ GOMEZ identificado con cédula de ciudadanía No. 393.472.

Que se envió la citación con radicado No. 202250000079011 de fecha 18 de enero de 2023, por medio de la empresa Servicios Postales Nacionales S.A. 4-72, el día 26 de enero 2023 con guía No. RA409686542CO, así mismo se publicó el oficio, en las páginas Web de la Concesión Vía 40 Express y de la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI, con fecha de fijación 24 de enero de 2023 y desfijado el 30 de enero de 2023, con el fin de notificar a los HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS de la señora HILDA MARINA GÓMEZ DE GONZÁLEZ identificada en vida (C.C.23.990.860).

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.

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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000007001

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

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

Atentamente,

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

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI

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

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

www.via40express.com





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000079001

Bogotá D.C., **18 ENE 2023**

Señora:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS de la señora HILDA MARINA GÓMEZ DE GONZÁLEZ identificada en vida (C.C.23.990.860)

Predio denominado LOTE NÚMERO 1 (Según Escritura Pública)

Vereda El Hoyo

Municipio de Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Municipio de Granada (Según Escritura Pública)

Departamento de Cundinamarca.

REFERENCIA:

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

ASUNTO:

Oficio por el cual se presenta la **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de dos franjas de terreno y sus construcciones anexas, cultivos y especies ubicados en las siguientes abscisas, **Área Requerida 1:** Abscisa inicial: **K018+753,33**, Abscisa Final: **K018+780,41**; **Área Requerida 2:** Abscisa inicial: **K018+792,42**, Abscisa Final: **K018+795,86** localizado en la margen Derecha del proyecto AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT, unidad Funcional 6, a segregarse del Predio denominado LOTE NÚMERO 1 (Según Escritura Pública), Vereda El Hoyo, Municipio de Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de Granada (Según Escritura Pública), departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-312-00-00-00-00-0004-0164-0-00-00-0000** Matrícula Inmobiliaria No. **051-166802** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha y Ficha Predial No. **TCBG-6-1064**.

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

www.via40express.com





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000079001

Respetados señores:

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

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

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere por motivos de utilidad pública y de conformidad al artículo 58 de la Ley 388 de 1997, un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. TCBG-6-1064, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado **LOTE NÚMERO 1** (Según Escritura Pública), Vereda El Hoyo, Municipio de Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de Granada (Según Escritura Pública), departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-312-00-00-00-00-0004-0164-0-00-00-0000** Matrícula Inmobiliaria No. **051-166802** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha. Dicho terreno cuenta con dos áreas requeridas comprendidas así: Área No.1 **SESENTA Y OCHO COMA CERO DOS METROS CUADRADOS (68,02 M²)**, Área No. 2 **CINCUENTA Y CINCO COMA CERO SEIS METROS CUADRADOS (55,06 M²)**, para un área total requerida de **CIENTO VEINTITRÉS COMA OCHO METROS CUADRADOS (123,08 M²)**, junto con sus construcciones anexas, cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la Corporación **LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAÍZ**, de fecha **26 de agosto de 2022**, por la suma de: **DIEZ MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CIENTO CINCUENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$10.645.158,00)** Correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones anexas, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:

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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000079001

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UF1	m ²	123,08	\$ 36.248,00	\$ 4.461.404,00
Total Terreno					\$ 4.461.404,00
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					\$ -
Total Construcciones					\$ -
ANEXOS					
M1:	Cerramiento	m	19,63	\$ 41.000,00	\$ 804.830,00
M2:	Enramada	m ²	9,42	\$ 275.700,00	\$ 2.597.094,00
M3:	Muro	m	10,84	\$ 151.700,00	\$ 1.644.428,00
M4:	Cerca	m	2,22	\$ 18.100,00	\$ 40.182,00
M5:	Estructura Metálica	und	1,00	\$ 698.600,00	\$ 698.600,00
Total Anexos					\$ 5.785.134,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes	Elementos permanentes		Valor Global		\$ 398.620,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 398.620,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 10.645.158,00

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

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, a partir de la notificación de la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual la propietaria tendrá 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

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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000079001

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 correos electrónicos correspondencia@consorcioruta40.com y predial@consorcioruta40.com.

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

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

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

En la presente oferta se incluye la solicitud de un permiso de intervención voluntario 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,

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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000079001

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

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

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-6-1064, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAÍZ** de fecha **26 de agosto de 2022**, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,



DIEGO ARROYO BAPTISTE

Gerente General Suplente

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |

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

www.via40express.com

	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO		 <small>Jorge Alberto Sierra Padilla / Agosto 2000 - 2023</small>
	VERSIÓN: 1.0	CÓDIGO: MIINF-CR-04	

UDSR-SIP-006

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

CERTIFICA

ZONA DEL MUNICIPIO DE GRANADA	RURAL
CEDULA CATASTRAL DEL PREDIO	25312000000040164000

Según el Esquema de Ordenamiento Territorial vigente (ACUERDO N°.030 DEL 2000 y ACUERDO N°.005 Del 2002) en el municipio le corresponde el siguiente uso de suelo y normatividad permitida.

SUELO PARQUE ECOTURISTICO

ARTÍCULO 33.

De las áreas de recreación ecoturística. Son áreas especiales que por factores ambientales y sociales, deben constituir modelos de aprovechamiento racional, destinados a la recreación pasiva y a las actividades deportivas de tipo rural o urbano y se identifican en el Plano Número Siete (7), de Usos del suelo rural, el cual hace parte integral del presente Acuerdo.

Del uso principal: recreación pasiva.

De los usos compatibles: actividades campestres, diferentes a la vivienda.

De los usos condicionados: establecimientos de instalaciones para los usos compatibles.

De los usos prohibidos: todos los demás, incluidos los de vivienda campestre

ARTÍCULO 57.

De Las Normas Generales Para Construcción Individuales Rurales.- con el objeto de controlar la actividad de construcción en las áreas rurales, se tendrán en cuenta lo siguiente:

- **Retocesos:** toda construcción rural deberá adoptar los retrocesos de acuerdo al tipo de vía en la cual está ubicada.
- **Aislamientos:** el aislamiento respecto al lindero del predio colindante será mínimo de cinco metros (5.00 M) si la construcción es de un solo piso y de diez metros (10:00 M) adicionales, por cada piso construido que exceda al primero.
- El índice de ocupación con la construcción será máximo del quince por ciento (15 %).
- La densidad será máxima de una (1) vivienda por hectárea.

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

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

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

- Los requisitos de trámite para la obtención de la licencia de construcción en cuanto a documentos y planos, serán similares a los establecidos para las áreas urbanas.
- La altura máxima de la construcción será de siete metros con cincuenta centímetros (7.50 M)
- Para edificaciones como silos, depósitos, galpones, invernaderos y similares, se requiere la licencia de construcción.

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 primeros (01) días del mes de abril del año Dos Mil Veintidós (2022). Para los fines pertinentes.


ING. JAVIER ALIRIO CUECA CLAVIJO
 Secretario de Infraestructura y Planeación

Elabora: Dayann Lopez-Auz, Administrativa
Aprobó: Ing. Javier Alirio Cueva Clavijo-sec. Infraestructura y planeación

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

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



SISTEMA INTEGRAL GESTIÓN

CÓDIGO GCSP-F-185

PROCESO GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

VERSIÓN 001

FORMATO FICHA PREDIAL

FECHA 18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOY

UNIDAD FUNCIONAL 6

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

SECTOR O TRAMO PUENTE RÍO BLANCO - GRANADA

PREDIO No. TCBG-6-1064

ABSC. INICIAL VER ANEXO ABCISAS

ABSC. FINAL VER ANEXO ABCISAS

MARGEN Derecha
LONGITUD EFECTIVA 30,52

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

CEDULA 23.990.860

MATRICULA INMOBILIARIA

HILDA MARINA GOMEZ DE GONZALEZ

DIRECCION / EMAIL 3174392744

051-166802

DIRECCION DEL PREDIO LOTE 1

CEDULA CATASTRAL

253120000000004016400000000

VEREDA/BARRIO: EL RAMAL

CLASIFICACION DEL SUELO

RURAL

LINDEROS

LONGITUD

COLINDANTES

MUNICIPIO: GRANADA

DPTO: CUNDINAMARCA

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

RESIDENCIAL

NORTE

VER ANEXO LINDEROS

SUR

VER ANEXO LINDEROS

ORIENTE

VER ANEXO LINDEROS

OCCIDENTE

VER ANEXO LINDEROS

Predio requerido para: TERCER CARRIL

TOPOGRAFIA

0 - 7 % Plana

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Pastos naturales	121,01		m ²
Sauco (D = 0,20 m a 0,40 m)	1		Un
Papayuela	2		Un
Balú (D = 0,10 m a 0,20 m)	2		Un
Rosas	4		Un
Lulo	1		Un
Laurel	1		Un
Guatila (D = 0,10 m a 0,20 m)	1		Un
Plantas ornamentales (Anturios, Novios y aromaticas)	20		Un

ITEM DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
	N/A		
TOTAL AREA CONSTRUIDA		0,00	M2
M1	Cerramiento de 4 hilos en alambre de púas soportado con postes en madera con tejas de zinc de 1,80 m de alto aproximadamente	19,63	m
M2	Enramada de 2,30 m de alto, Estructura en madera, cubierta en tejas de zinc soportadas en madera que sobre lase de la estructura, piso en placa de concreto de 0,10 m de espesor, cerramiento parcial en tejas de zinc, puerta de acceso en madera de 0,94 m de ancho x 1,00 m de alto, cuenta en su interior con una estufa para leña, con ornillas metálicas de 0,55 m x 0,55 m soportada en dos piedras laja, toda la estufa se encuentra sobre bloques en ladrillo a la vista de 0,70 m de alto y sobre placa en concreto de 1,45 m x 0,70 m x 0,07 m de espesor. Adicional cuenta con energía eléctrica (alumbrado)	9,42	m ²
M3	Muro cerramiento en bloque a la vista de 1,50 m de alto sobre viga en concreto de 0,25 m x 0,25 m. Cuenta con aviso publicitario metálico sobre el muro	10,84	m
M4	Cerca linderos de 4 hilo de alambre de púas y postes en madera	2,22	m
M5	Estructura metálica de 6,00 m de ancho x 5,00 m de alto aproximadamente para aviso publicitario soportado en paralelos metálicos	1,00	Un
	Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?	SI/NO	
	Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	NO	
	Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	NO	
	Aplica Informe de análisis de Área Remanente?	NO	
	De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?	N/A	

FECHA DE ELABORACIÓN: 31/05/2022

Elaboró: Ing. CRISTIAN CAMILO CAMARGO TUTA

M.P.: 25335-422485 CND

Revisó y Aprobó: Ing. NELSON RICARDO CARVAJAL TORRES

M.P.: 25222-327763 CND

AREA TOTAL TERRENO 945,50 m²AREA REQUERIDA 123,08 m²AREA REMANENTE 0,00 m²AREA SOBRANTE 822,42 m²AREA TOTAL REQUERIDA 123,08 m²

OBSERVACIONES:

- El área total y los linderos del predio se toman de la escritura pública No. 498 del 07-03-2014, notaría 23 de Bogotá D.C. Los linderos se corroboran con las cercas evidenciadas en la visita de campo.
- La vereda del predio se toma de la cartografía oficial del EOT del municipio de Granada, debido a que la vereda reportada en la escritura pública No. 498 del 07-03-2014, notaría 23 de Bogotá D.C no corresponde.
- La dirección del predio se toma del certificado catastral expedido por la Agencia Catastral de Cundinamarca - ACC.
- El folio de matrícula inmobiliaria que aparece en el certificado catastral corresponde al folio antes de la mutación.
- Por mutación de la Oficina de Notariado y Registro de Bogotá zona sur a la Oficina de Notariado y Registro de Soacha, el folio de matrícula inmobiliaria 051-166802 corresponde inicialmente al folio de matrícula inmobiliaria 505-40661496.
- El número de contacto corresponde al hijo de la propietaria, señor Hector Gonzalez.
- Dentro del área requerida no se encuentran acometidas de servicios públicos.
- A la fecha de la visita y elaboración de la ficha predial, el predio no presenta ningún tipo de actividad económica dentro del área requerida que se vea afectada por el requerimiento.
- La continuidad de la actividad económica no se ve afectada por el requerimiento.
- La construcción anexa M2 se incluye en su totalidad al perder funcionalidad por el área requerida.
- La longitud de la mejora M4 se divide en 2 al encontrarse colindante con el predio TCBG-6-1099, así cada predio cuenta con el 50% de la mejora.
- Se identifica en visita de campo que la propietaria del predio esta fallecida, los herederos adjuntan soporte el jurídico (registro de defunción)
- Al elaborar la ficha predial se evidencia en la confrontación de la información que las áreas son concordantes (Jurídica y catastral).



PROYECTO

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA
BOGOTÁ - GIRARDOT

FICHA PREDIAL

TCBG-6-1064

ANEXO FICHA PREDIAL: ÁREAS Y LINDEROS

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA 1

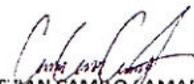
ÁREA REQUERIDA 68,02 m ² ABSCISA INICIAL K018+753,33 ABSCISA FINAL K018+780,41	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
	NORTE:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI - (TCBG-6-937) Y (TCBG-6-939) (Mj 1 - 3)	10,05 / 14,58
	ORIENTE:	VÍA PÚBLICA A GRANADA (Mj 3 - 4)	0,52 m
	SUR:	HILDA MARINA GOMEZ DE GONZALEZ (Mj 4 - 7)	22,76 m
	OCCIDENTE:	MARTHA LUCIA CHACON HUERTAS (Mj 7 - 1)	5,84 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA 2

ÁREA REQUERIDA 55,06 m ² ABSCISA INICIAL K018+792,42 ABSCISA FINAL K018+795,86	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
	NORTE:	VÍA PÚBLICA A GRANADA (Mj 8 - 9)	1,34 m
	ORIENTE:	VÍA PÚBLICA A GRANADA (Mj 9 - 12)	19,97 m
	SUR:	DIANNE IVET GONZALEZ MEZA Y OTROS (Mj 12- 13)	4,44 m
	OCCIDENTE:	HILDA MARINA GOMEZ DE GONZALEZ (Mj 13 - 8)	19,98 m

ELABORÓ

OBSERVACIONES


Ing. CRISTIAN CAMILO AMARGO TUTA
M.P: 25335-4/2485 CND

FECHA DE ELABORACIÓN:

31/05/2022



PROYECTO

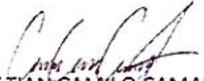
AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA
BOGOTÁ - GIRARDOT

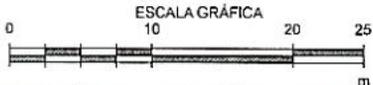
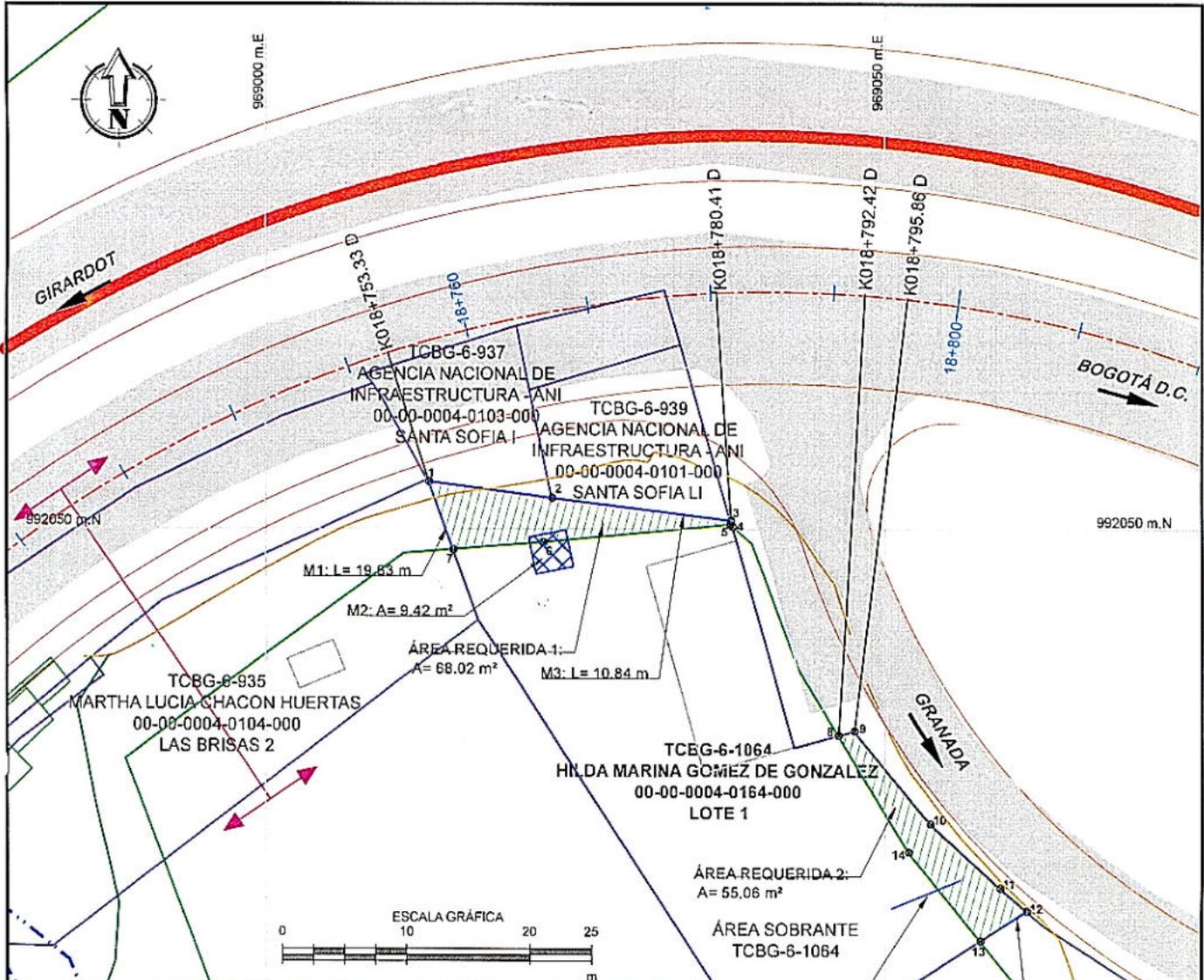
FICHA PREDIAL

TCBG-6-1064

ANEXO FICHA PREDIAL: ABCISAS

Eje de Abscisado	Abscisa Inicial	Abscisa Final	Longitud Efectiva
DERECHO	K18+753,33	K18+780,41	27,08
DERECHO	K18+792,42	K18+795,86	3,44
Longitud Efectiva Total			30,52

ELABORÓ	OBSERVACIONES
 Ing. CRISTIAN CAMILO CAMARGO TUTA M.P: 25335-422485 CND	
FECHA DE ELABORACIÓN: 31-5-2022	



COORDENADAS ÁREA REQUERIDA 1				COORDENADAS ÁREA REQUERIDA 2			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA	PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	992053.83	969013.13	10.05	8	992033.42	969046.28	1.34
2	992052.51	969023.09	14.58	9	992033.77	969047.57	9.57
3	992050.70	969037.56	0.52	10	992026.42	969053.70	7.69
4	992050.20	969037.70	0.28	11	992021.32	969059.32	2.81
5	992050.38	969037.49	15.19	12	992019.48	969061.45	4.44
6	992048.91	969022.37	7.29	13	992017.09	969057.70	9.12
7	992048.33	969015.10	5.84	14	992024.16	969051.94	10.85
1	992053.83	969013.13		8	992033.42	969046.28	
ÁREA REQUERIDA 1 (m²) = 68.02				ÁREA REQUERIDA 2 (m²) = 55.06			

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

REVISÓ: JUAN CARLOS FORERO
ING. CATASTRAL Y GEOCISTA
M.P. 25222-116061 CND

APROBÓ: NELSON RICARDO CARVAJAL TORRES
ING. CATASTRAL Y GEOCISTA
M.P. 25222-11783 CND

ELABORÓ: CRISTIAN C. CAMARGO T.
ING. TOPOGRAFICO
M.P. 25335-42245 CND

DIBUJÓ: CRISTIAN C. CAMARGO T.
ING. TOPOGRAFICO
M.P. 25335-42245 CND

PROPIETARIO:
HILDA MARINA GOMEZ DE GONZALEZ

CONVENCIONES	
BORDE VIA PROYECTADA	ÁREA REQUERIDA
EJE VIA PROYECTADA	ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA
LÍNEA DE COMPRA	ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
CHAFLAN DE LLENO	ÁREA REMANENTE
CHAFLAN DE CORTE	LINDERO
EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA	POSTE
BORDE CICLO RUTA PROYECTADA	CERCAS
CAMINO O SENDERO	FUENTES HIDRICAS
VIA EXISTENTE	ZONA DE PROTECCIÓN
	SERVIDUMBRE

CUADRO DE AREAS (M2)				
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST:	ÁREA SOBR:	ÁREA REMAN:
123.08 M2	945.50 M2	0.00 M2	822.42 M2	0.00 M2

FECHA ELAB.:
31/05/2022

ESCALA:
1:500

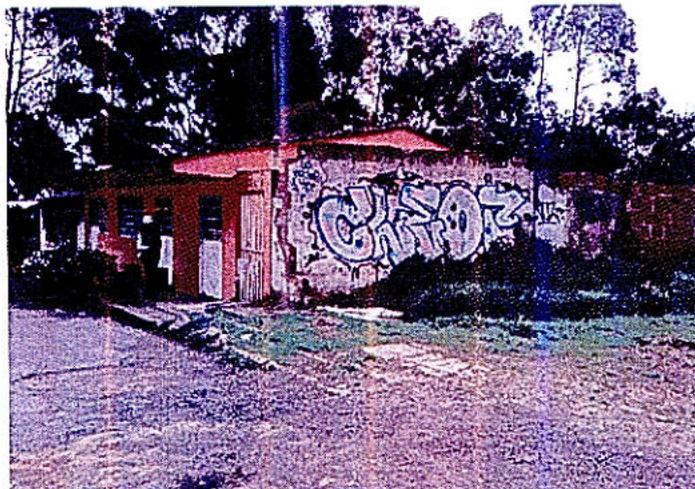
UNIDAD FUNCIONAL:
6

PLANO:
1 De 1

No. CATASTRAL
2531200000000004016400000000

FICHA GRAFICA No.
TCBG-6-1064

Vn 15/7/22



Avalúo Comercial Corporativo

Rural

Lote y Construcciones Anexas.

Ficha Predial TCBG-6-1064

AGOSTO DE

2022

Consorcio Ruta 40

Predio: Lote 1

Vereda o Corregimiento: El Ramal

Municipio: Granada

Departamento: Cundinamarca

✓ m 26/oct/2022



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 1

CAPÍTULOS

1. INFORMACIÓN GENERAL.....	5
1.1. SOLICITANTE:	5
1.2. TIPO DE INMUEBLE:	5
1.3. TIPO DE AVALÚO:	5
1.4. MARCO JURÍDICO:	5
1.5. DEPARTAMENTO:	6
1.6. MUNICIPIO.....	6
1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO:	6
1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:	6
1.9. ABCISADO DEL ÁREA REQUERIDA:	6
1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE:	6
1.11. USO POR NORMA.....	6
1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL	7
1.13. FECHA DE LA VISITA AL PREDIO:.....	7
1.14. FECHA DEL INFORME DE AVALÚO:	7
2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	8
2.1. CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD	8
2.2. ESCRITURA PÚBLICA:	8
2.3. CERTIFICADO CATASTRAL:	8
2.4. CERTIFICADO DE NORMA DE USOS DEL SUELO:.....	8
2.5. ESTUDIO DE TÍTULOS:	8
2.6. REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:	8
2.7. FICHA PREDIAL:	9
2.8. PLANOS TOPOGRÁFICOS Y/O ARQUITECTÓNICOS:	9
2.9. OTROS:.....	9
3. INFORMACIÓN JURÍDICA.....	9
3.1. PROPIETARIO:.....	9
3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:	9
3.3. FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA:	9



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

■ PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 2

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:	9
4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	10
4.1. MAPA LOCALIZACIÓN:	10
4.2. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:	11
4.3. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:	11
4.4. TOPOGRAFÍA:	11
4.5. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:	11
4.6. CONDICIONES AGROLÓGICAS	11
4.7. SERVICIOS PÚBLICOS:	12
4.8. SERVICIOS COMUNALES:	12
4.9. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:	13
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	14
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO	17
6.1. UBICACIÓN:	17
6.2. ÁREA DEL TERRENO:	18
6.3. LINDEROS:	18
6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:	18
6.5. UNIDADES FISIográfICAS:	19
6.6. ÁREAS CONSTRUIDAS:	19
6.7. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:	19
6.8. CONSTRUCCIONES ANEXAS:	19
6.9. CULTIVOS, ESPECIES:	20
7. MÉTODOS VALUATORIOS	21
8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)	23
8.1. RELACIÓN DE INVESTIGACIÓN OBTENIDA:	23
8.2. DEPURACIÓN MERCADO:	24
9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)	25



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 3

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA).....	25
<u>10. CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRERO.....</u>	25
10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN).....	25
10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE.....	25
10.3. EJERCICIOS RESIDUALES.....	25
10.4. SERVIDUMBRES.....	26
10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN (RONDAS DE RÍO, RONDAS DE NACEDERO).....	26
10.6. OTROS EJERCICIOS O APLICACIONES.....	26
<u>11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS.....</u>	27
11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN:	27
11.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINI):.....	30
<u>12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.....</u>	30
12.1. SOPORTE DE LOS VALORES DE CULTIVOS Y/O ESPECIES.....	30
12.2. VALORES DE CULTIVOS Y/O ESPECIES.....	31
<u>13. CONSIDERACIONES GENERALES.....</u>	32
<u>14. RESULTADO DEL AVALÚO.....</u>	33
<u>15. REGISTRO FOTOGRÁFICO.....</u>	34
<u>16. ANEXOS.....</u>	37
16.1. CÁLCULO DE INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE.....	37
16.2. CUADRO RESUMEN DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE.....	37



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

■ PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 4

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Solicitante: El presente informe de avalúo, se realiza atendiendo el objeto del contrato N° 68IF2C7748-62-2017, suscrito entre el Consorcio Ruta 40 y la Unión Temporal Lonja Colombia de la Propiedad Raíz Tercer Carril Bogotá Girardot compuesta por Avaes Ingeniería Inmobiliaria S.A.S. y la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz para la elaboración del estudio de zonas homogéneas geoeconómicas comerciales y avalúos comerciales corporativos del proyecto de ampliación al tercer carril de la doble calzada Bogotá – Girardot.

1.2. Tipo de inmueble: Lote y Construcciones Anexas.

1.3. Tipo de avalúo: Rural Comercial Corporativo.

1.4. Marco Jurídico:

- Ley 9 de 1989 (Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones).

- Ley 388 de 1997 (Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones).

- Ley 1682 de 2013 (Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias).

- Ley 1673 de 2013 (Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones).

- Decreto 1420 de 1998 (Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 27 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos).

- Decreto 2181 de 2006 (Por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanística).

- Decreto 556 de 2014 (Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013).

- Resolución IGAC 620 de 2008 (Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997).



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

■ PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

www.lonjacobianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 5

- Resolución IGAC 898 de 2014 (Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013).

- Resolución IGAC 1044 de 2014 (Por medio de la cual se modifica parcialmente y se adiciona la Resolución 898 de 2014, que fija, normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de Infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013).

- Resolución IGAC 316 de 2015 (Por medio de la cual se modifica parcialmente la Resolución 898 de 2014 que fija normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013).

- Y demás reglamentación concordante.

1.5. Departamento: Cundinamarca

1.6. Municipio: Granada

1.7. Vereda O Corregimiento: El Ramal

1.8. Dirección del inmueble: Lote 1

1.9. Abscisado del área requerida:

Área Requerida 1:

Abscisa Inicial: K 018+753,33

Abscisa Final: K 018+780,41

Margen: Derecha.

Longitud efectiva: 27,08 m

Área Requerida 2:

Abscisa Inicial: K 018+792,42

Abscisa Final: K 018+795,86

Margen: Derecha.

Longitud efectiva: 3,44 m

1.10. Uso actual del inmueble: Residencial.

1.11. Uso por norma: Suelo Parque Ecoturístico.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

■ PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

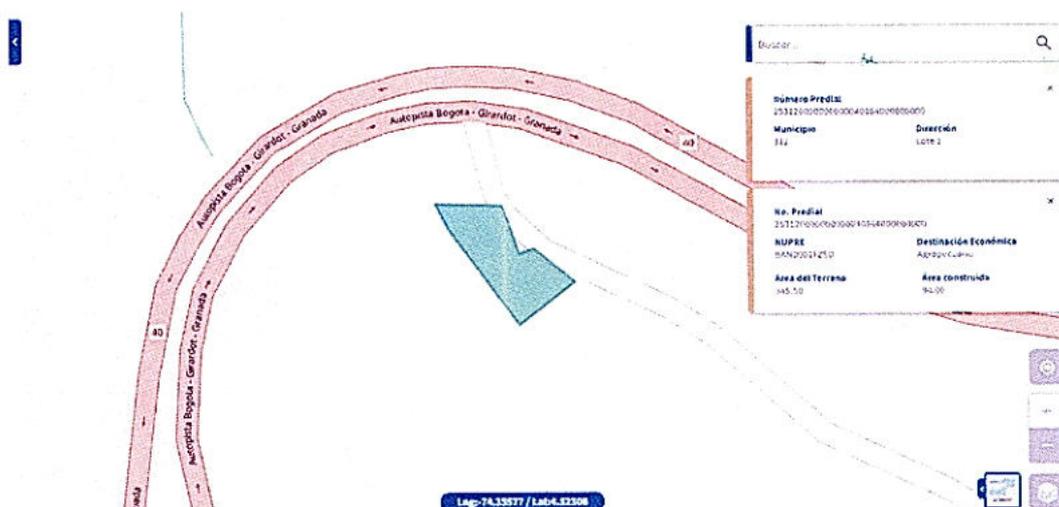
NIT. 900.116.233-7

Página | 6

1.12. Información Catastral

Departamento:	25 – CUNDINAMARCA
Municipio:	312 - Granada
Código Predial Nuevo:	253120000000000040164000000000
Código Predial Anterior:	25312000000040164000
Matrícula:	50S-40661496
Destino Económico:	Agropecuario
Dirección:	Lote 1
Área de Terreno:	0 Ha, 945,00 m2
Área Construida:	94,00 m2
Avalúo Catastral (Vigencia 2022):	\$ 16.112.000,00 M/cte

Fuente: Certificado Catastral emitido por la Agencia Catastral De Cundinamarca con fecha 26/04/2.022.



Fuente: Geoportel Agencia Catastral de Cundinamarca ACC: <https://www.acc.gov.co/#/geoportel>.

1.13. Fecha de la visita al predio: 10 de junio de 2022.

1.14. Fecha del informe de avalúo: 26 de agosto de 2022.



**CORPORACIÓN COLOMBIANA
 AUTORREGULADORA DE AVALUADORES**

■ PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 7

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

2.1. Certificado de Tradición y Libertad

- N° 051-166802, Expedido por la oficina de instrumentos públicos de Soacha, con fecha 09 de agosto de 2022.

2.2. Escritura Pública:

- Escritura Pública N° 498 con fecha 14 de marzo de 1998, otorgada por la Notaría 23 del Círculo de Bogotá D.C.
- Escritura Pública N° 3497 con fecha 14 de diciembre de 1998, otorgada por la Notaría 57 del Círculo de Bogotá D.C.
- Escritura Pública N° 6241 con fecha 10 de diciembre de 1991, otorgada por la Notaría 15 del Círculo de Bogotá D.C.
- Escritura Pública N° 6362 con fecha 27 de septiembre de 1973, otorgada por la Notaría 4 del Círculo de Bogotá D.C.

2.3. Certificado Catastral:

- Serial N° 2d59a4a9-7172-4ca7-a48f-b72e6d0a0b43 para el Predio Lote 1, expedido por la Agencia Catastral De Cundinamarca con fecha 26 de abril de 2022.

2.4. Certificado de Norma de Usos del Suelo:

- Certificado uso de suelo del predio Lote 1 firmado por el ingeniero Javier Alirio Cueva Clavijo, secretario de infraestructura y planeación de Granada (Cundinamarca). Con fecha 01 de abril de 2022.

2.5. Estudio de Títulos:

- Estudio de Títulos para el predio Lote 1 con fecha 27 de mayo de 2022 firmado por el abogado Adrián Mauricio Cabrera Martínez con número de tarjeta profesional 236.597 del C.S. de la J.

2.6. Reglamento de Propiedad Horizontal:

- El Predio no se encuentra sometido a régimen de propiedad horizontal.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

■ PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 8

2.7. Ficha Predial:

- TCBG-6-1064 elaborada el 31 de mayo de 2022.

2.8. Planos Topográficos y/o Arquitectónicos:

- PP-TCBG-6-1064.pdf elaborado el 31 de mayo de 2022.

2.9. Otros:

- Registro Fotográfico de apoyo RF-TCBG-6-1064 elaborado el 31 de mayo de 2022.

3. Información Jurídica

3.1. Propietario:

- Hilda Marina Gómez de González (q.p.d.)
C.C. 23.990.860

3.2. Título de adquisición:

- División Material, mediante la Escritura Pública No. 498 con fecha 14 de marzo de 1998 de la Notaría 23 del Círculo de Bogotá D.C.

3.3. Folio de Matrícula inmobiliaria:

- N° 051-166802, Expedido por la oficina de instrumentos públicos de Soacha, con fecha 09 de agosto de 2022.

3.4. Observaciones jurídicas:

De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 051-166802, 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, medidas cautelares y/o limitaciones.

Fuente: Certificado de tradición y libertad N° 051-166802, Expedido por la oficina de instrumentos públicos de Soacha, con fecha 09 de agosto de 2022 y Estudio de Títulos para el predio Lote 1 con fecha 27 de mayo de 2022 firmado por el abogado Adrián Mauricio Cabrera Martínez con número de tarjeta profesional 236.597 del CSJ.

Nota: La información presente en este ítem no constituye un estudio de títulos.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 9

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

4.1. Mapa Localización:

Mapa del Sector

Consortio Ruta 40
 Predio: Lote 1
 Vereda o Corregimiento: El Ramal
 Municipio: Granada
 Departamento: Cundinamarca

Leyenda

■ TCBG-6-1064



Nomenclatura del Predio	Nombre Del Barrio
Lote 1	El Ramal
Municipio	Departamento
Granada	Cundinamarca

El municipio de Granada se encuentra localizado en el Departamento de Cundinamarca, está ubicado aproximadamente a 18 kilómetros al suroccidente de la Capital de Colombia. Por la Vía Nacional 40.

La vereda El Ramal se ubica al sur del perímetro urbano del Municipio de Granada, se caracteriza por ser zona agrícola con actividades suburbanas sobre la vía doble calzada Bogotá – Girardot, presenta topografías planas a quebradas, cuentan con acceso a servicios públicos de energía eléctrica y acueductos veredales.

Fuente: <http://www.granada-cundinamarca.gov.co/municipio/nuestro-municipio> e Inspección Ocular.



**CORPORACIÓN COLOMBIANA
 AUTORREGULADORA DE AVALUADORES**

■ PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 10

4.2. Delimitación del sector:

La vereda El Ramal limita por el norte con la vereda San Jose Bajo, por el sur con la vereda La veintidós, por el oriente con la San Jose Bajo, por el occidente con la vereda El Hoyo.

Fuente:

[http://cundinet.cundinamarca.gov.co:8080/Aplicaciones/Gobernacion/MapasPla.nsf/0/7B8F729E111FDA3605257CAD0072B5D3/\\$FILE/MAPA%20VEREDAL%20FINAL%20AGOSTO%2022%202013.pdf](http://cundinet.cundinamarca.gov.co:8080/Aplicaciones/Gobernacion/MapasPla.nsf/0/7B8F729E111FDA3605257CAD0072B5D3/$FILE/MAPA%20VEREDAL%20FINAL%20AGOSTO%2022%202013.pdf).

4.3. Actividad predominante:

La vereda El Ramal, mantiene en el sector agropecuario la base de su economía y la mayor fuente de generación de empleo. Debido a la variedad topográfica de su territorio, encontramos diversos tipos de explotaciones agrícolas en algunos casos tecnificados y pecuario con ganado vacuno de doble propósito, además de esto presenta algunos desarrollos residenciales y comerciales, regularmente sobre aquellos predios ubicados sobre la autopista Bogotá - Girardot.

Fuente: Información obtenida en campo.

4.4. Topografía:

Presenta una Topografía plana con pendientes entre 0 - 7 %.

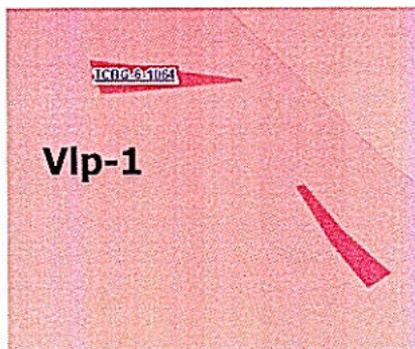
Fuente: Información obtenida en campo.

4.5. Características Climáticas:

Ítem	Descripción
Temperatura:	15.3 °C (Promedio)
Precipitación:	2.000 mm (Promedio) Anual
Altura sobre el nivel del mar:	2.450 msnm (Promedio)

Fuente: <http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html> y <http://www.Granada-cundinamarca.gov.co/>

4.6. Condiciones Agrológicas



Fuente: Mapa Capacidad de Uso de las Tierras del departamento de Cundinamarca. Descargada de datos abiertos subdirección de agrología - <https://geoport.al.igac.gov.co/contenido/datos-abiertos-agrologia>.



**CORPORACIÓN COLOMBIANA
 AUTORREGULADORA DE AVALUADORES**

■ PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 11

Tierras Clase VII

Ocupan sectores amplios de la montaña y pequeños del lomerío, en climas cálido, medio, frío, muy frío y extremadamente frío con condiciones de humedad: seco, húmedo y muy húmedo. El relieve varía ampliamente de plano a quebrado y escarpado con pendientes del rango 3 y 75%.

Presentan una o más limitaciones muy severas por suelos muy superficiales, pendientes moderadamente escarpadas, erosión ligera a moderada que afecta más del 50% del área, alta susceptibilidad a la remoción en masa y climas extremadamente fríos.

Esta clase de tierras tiene aptitud para bosque protector-productor, cultivos específicos que semejen al bosque y para conservación, utilizando prácticas intensivas de manejo.

Subclase VII p-2: Pertenecen a esta subclase las tierras de las unidades MQFf, MPSf, MQVf, MPVf, MPIf y MQIf, que se ubican en los tipos de relieve de espinazos, crestas, crestones y filas-vigas dentro del paisaje de montaña en clima medio húmedo y, en menor proporción, muy húmedo.

Los suelos varían de superficiales a moderadamente profundos, tienen drenaje natural bueno a moderado, texturas medias, son fuerte a muy fuertemente ácidos, presentan baja saturación de aluminio y fertilidad natural baja a moderada.

Los limitantes más severos para el uso de las tierras son las pendientes moderadamente escarpadas que oscilan entre 50 y 75%, la profundidad efectiva limitada de los suelos y el bajo contenido nutricional.

Gran parte de la unidad se encuentra cubierta con vegetación natural medianamente intervenida, algunos sectores se encuentran utilizados con cultivos semi-comerciales de café.

Esta unidad tiene vocación forestal para producción, conservación y protección de los recursos naturales o para actividades silvoagrícolas que incluyan la agricultura semi-comercial de café con sombrío de plátano y frutales.

Para un aprovechamiento sostenible de estas tierras se deben evitar talas y quemas del bosque natural, promover la siembra de cultivos en fajas amortiguadoras, huertos diversificados en terrazas individuales, revegetación inducida y mantener permanentemente la cobertura vegetal.

Fuente: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Cundinamarca Capítulo VII.

4.7. Servicios públicos:

El sector cuenta con servicios públicos domiciliarios de acueducto veredal y energía eléctrica, prestados por las empresas de servicios públicos del municipio de Granada.

Fuente: Información recolectada en campo.

4.8. Servicios comunales:

Dada su cercanía a la cabecera municipal, este abastece los servicios comunales de la zona, los cuales son: El Hospital Ismael Silva, el Parque Principal Granada, Iglesia Pentecostal Unida de Colombia, Bomberos Granada, Jardín Infantil Las Villas, Parroquia María Auxiliadora, Biblioteca Pública Municipal de Granada, entre otros.

Fuente: Inspección ocular.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 12

4.9. Vías de acceso y transporte:

Autopista Doble Calzada Bogotá - Girardot	Carretera nacional de doble calzada de dos carriles en ambos sentidos. Se encuentra Pavimentada y en buen estado de mantenimiento, correspondiente a la ruta nacional 40.
---	---

Fuente: Inspección ocular.

El servicio de transporte es bueno, prestado varias empresas de transporte intermunicipal, y buses internos del municipio de Granada que conectan el sector con las zonas urbanas de los municipios aledaños y sobre la ruta nacional 40 existe transporte terrestre en flotas que conectan el centro del país con el sur y occidente del mismo.

Fuente: Información recolectada en campo.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

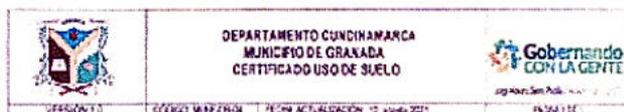
■ PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

www.lonjacobianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

NIT. 900.116.233-7 Página | 13

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Según el certificado uso de suelos del predio Lote 1 firmado por el ingeniero Javier Alirio Cueva Clavijo, secretario de infraestructura y planeación de Granada (Cundinamarca), el predio identificado con ficha predial N° TCBG-6-1064 presenta los siguientes usos:



UDSR-SIP-006

LA SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA Y PLANEACION
 DEL MUNICIPIO DE GRANADA CUNDINAMARCA

CERTIFICA

ZONA DEL MUNICIPIO DE GRANADA	RURAL
CEDULA CATASTRAL DEL PREDIO	28312000000040164000

Según el Esquema de Ordenamiento Territorial vigente (ACUERDO N° 030 DEL 2000 y ACUERDO N° 005 Del 2002) en el municipio le corresponde el siguiente uso de suelo y normatividad permitida:

SUELO PARQUE ECOTURISTICO

ARTÍCULO 33.

De las áreas de recreación ecoturística. Son áreas especiales que por factores ambientales y sociales, deben constituir modelos de aprovechamiento racional, destinados a la recreación pasiva y a las actividades deportivas de tipo rural o urbano y se identifican en el Plano Número Siete (7), de Usos del suelo rural, el cual hace parte integral del presente Acuerdo.

Del uso principal: recreación pasiva.

De los usos compatibles: actividades campestres, diferentes a la vivienda.

De los usos condicionados: establecimientos de instalaciones para los usos compatibles.

De los usos prohibidos: todos los demás, incluidos los de vivienda campestre.

ARTÍCULO 57.

De Las Normas Generales Para Construcción Individuales Rurales.- con el objeto de controlar la actividad de construcción en las áreas rurales, se tendrán en cuenta lo siguiente:

- Retrocesos: toda construcción rural deberá adoptar los retrocesos de acuerdo al tipo de vía en la cual está ubicada.
- Aislamientos: el aislamiento respecto al lindero del predio colindante será mínimo de cinco metros (5.00 M) si la construcción es de un solo piso y de diez metros (10.00 M) adicionales, por cada piso construido que exceda al primero.
- El índice de ocupación con la construcción será máximo del quince por ciento (15 %).
- La densidad será máxima de una (1) vivienda por hectárea.

GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO
 Calle 11 N° 14-26 - Orsieso - C/ma
 Teléfono: 320818187
 www.granada-cundinamarca.gov.co



CORPORACIÓN COLOMBIANA
 AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 14

	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO		 <small>Ing. Alirio Cueva Clavijo</small>
	VERSIÓN 1.0	CÓDIGO: MUNICR04	
			PÁGINA 1 DE 1

- Los requisitos de trámite para la obtención de la licencia de construcción en cuanto a documentos y planos, serán similares a los establecidos para las áreas urbanas.
- La altura máxima de la construcción será de siete metros con cincuenta centímetros (7.50 M)
- Para edificaciones como silos, depósitos, galpones, invernaderos y similares, se requiere la licencia de construcción.

"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 primeros (01) días del mes de abril del año Dos Mil Veintidós (2022). Para los fines pertinentes.

ING. JAVIER ALIRIO CUECA CLAVIJO
 Secretario de Infraestructura y Planeación

Firma: Deyan Linares Paz, Administrativo
 Nombre: Ing. Javier Alirio Cueva Clavijo, secretario de infraestructura y planeación

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"
 Calle 11 N° 14-2B-Granada - C/marca
 Teléfonos 3208418387
www.granada-cundinamarca.gov.co



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

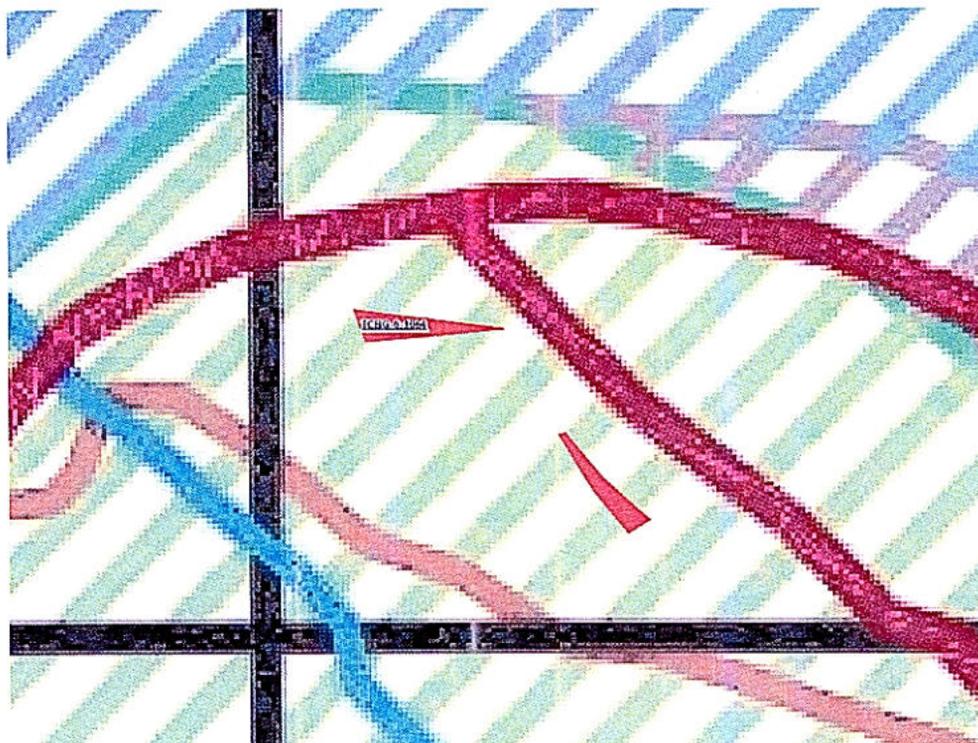
PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 15

Sin embargo, teniendo en cuenta el numeral 3 del artículo 6° de la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y el artículo 14 del Decreto 1420 de 1.998, "(...) En el evento de contar con un concepto de uso del predio emitido por la entidad territorial correspondiente, el evaluador deberá verificar la concordancia de este con la reglamentación urbanística vigente. (...)". Por lo tanto, revisado el plano de usos del suelo rural del municipio de Granada, El Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Granada – Cundinamarca, está aprobado mediante el Acuerdo No. 030 del 29 de diciembre de 2000 "Por El Cual Se Adopta El Esquema De Ordenamiento Territorial Del Municipio De Granada- Cundinamarca, Para Los Años 2.001- 2.009; Se Definen Y Reglamentan Los Usos Del Suelo Para Los Diferentes Sectores Del Municipio; Se Adoptan Las Normas De Desarrollo Urbanístico Municipal Y Se Definen Los Planes Complementarios Para El Desarrollo Territorial Del Municipio", y modificado por el Acuerdo 005 del 23 de mayo de 2002 "Por Modificación Excepcional De La Norma Urbanística De Carácter Estructural Y General", el predio presenta:



 1.- PARQUE ECOTURISTICO

Fuente: Plano de Zonificación General para la Reglamentación de Uso de Suelo Rural para el municipio de Granada.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 16

ARTICULO 33. De las áreas de recreación ecoturística - Son áreas especiales que, por factores ambientales y sociales, deben constituir modelos de aprovechamiento racional, destinados a la recreación pasiva y a las actividades deportivas de tipo rural o urbano y se identifican en el Plano número Siete (7), de usos del suelo rural, el cual forma parte integral del presente Acuerdo.

Del uso principal: Recreación pasiva.

De los usos compatibles: Actividades campestres, diferentes a la vivienda.

De los usos condicionados: Establecimiento de instalaciones para los usos compatibles.

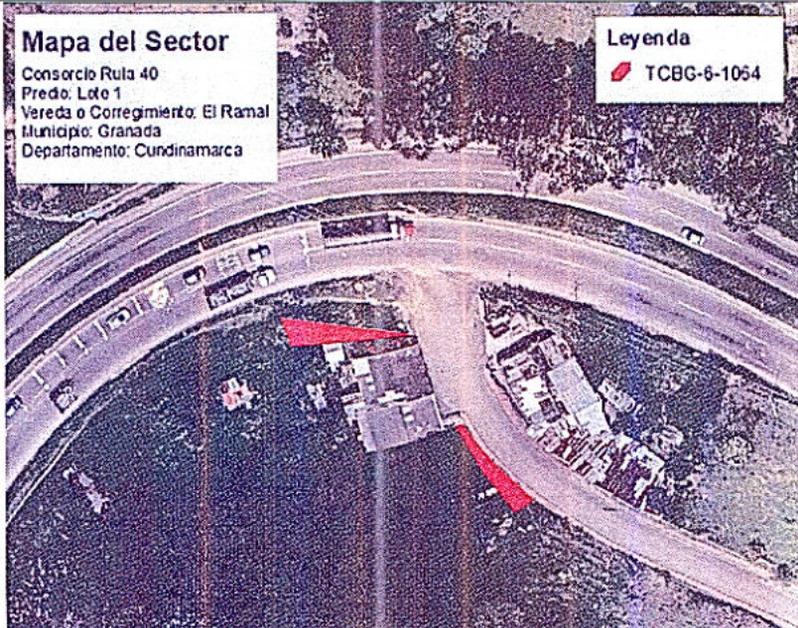
De los usos prohibidos: Todos los demás, incluidos los de vivienda campestre.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. Ubicación:

Mapa del Sector
 Consorcio Ruta 40
 Predio: Lote 1
 Vereda o Corregimiento: El Ramal
 Municipio: Granada
 Departamento: Cundinamarca

Leyenda
 TCBG-6-1064



Nomenclatura del Predio	Nombre De La Vereda
Lote 1	El Ramal
Municipio	Departamento
Granada	Cundinamarca



CORPORACIÓN COLOMBIANA
 AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

■ PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 17

6.2. Área del terreno:

Área Total del terreno:	945,50 m ²
Área Requerida:	123,08 m ²
Área Remanente:	0,00 m ²
Área Sobrante:	822,42 m ²

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-1064.

6.3. Linderos:

Área Requerida 1:

- Norte: En 10,05 m/14,58 m, con Agencia Nacional de Infraestructura – ANI – (TCBG-6-937) y (TCBG-6-939) (MJ 1-3)
- Sur: En 22,76 m, con Hilda Marina Gómez de González (MJ 4-7)
- Oriente: En 0,52 m, con Vía Pública a Granada (MJ 3-4)
- Occidente: En 5,84 m, con Martha Lucia Chacón Huertas (MJ 7-1)

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-1064.

Área Requerida 2:

- Norte: En 1,34 m, con Vía Pública a Granada (MJ 8-9)
- Sur: En 4,44 m, con Dianne Ivett González Meza y otros (MJ 12-13)
- Oriente: En 19,97 m, con Vía Pública a Granada (MJ 9-12)
- Occidente: En 19,98 m, con Hilda Marina Gómez de González (MJ 13-8)

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-1064.

6.4. Vías de acceso al predio:

Autopista Doble Calzada Bogotá - Girardot	Carretera nacional de doble calzada de dos carriles en ambos sentidos. Se encuentra Pavimentada y en buen estado de mantenimiento, correspondiente a la ruta nacional 40. El predio tiene 2 frentes: el acceso directo a la vía panamericana y tiene frente sobre vía secundaria que es alterna y da ingreso a la cabecera municipal de granada.
---	---

Fuente: Información recolectada en campo.



PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

NIT. 900.116.233-7 Página | 18

6.5. Unidades Fisiográficas:

UNIDAD FISIOLGRÁFICA	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA	TIPO DE ÁREA	ÁREA m ²
1	Plana (0% - 7%)	Residencial	Suelo Parque Ecoturístico	Requerida	123,08
ÁREA TOTAL					123,08

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-1064.

6.6. Áreas construidas:

- El predio no presenta construcciones principales.
Fuente: Ficha Predial TCBG-6-1064.

6.7. Características constructivas:

- El predio no presenta construcciones principales.
Fuente: Ficha Predial TCBG-6-1064.

6.8. Construcciones anexas:

No	Descripción	Cantidad	Unidad	*Edad (Años)	E.D.C.
M1	Cerramiento de 4 hilos en alambre de púas soportado con postes en madera con tejas de zinc de 1,80 m de alto aproximadamente.	19,63	M	10	Bueno
M2	Enramada de 2,30 m de alto, Estructura en madera, cubierta en tejas de zinc soportadas en madera que sobre base de la estructura, piso en placa de concreto de 0,10 m de espesor, cerramiento parcial en tejas de zinc, puerta de acceso en madera de 0,94 m de ancho x 1,00 m de alto, cuenta en su interior con una estufa para leña, con hornillas metálicas de 0,55 m x 0,55 m soportada en dos piedras laja, toda la estufa se encuentra sobre bloques en ladrillo a la vista de 0,70 m de alto y sobre placa en concreto de 1,45 m x 0,70 m x 0,07 m de	9,42	M2	10	Bueno


 CORPORACIÓN COLOMBIANA
 AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

■ PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 19

	espesor. Adicional cuenta con energía eléctrica (alumbrado).				
M3	Muro cerramiento en bloque a la vista de 1,50 m de alto sobre viga en concreto de 0,25 m x 0,25 m. Cuenta con aviso publicitario metálico sobre el muro.	10,84	M	10	Regular
M4	Cerca lindero de 4 hilos de alambre de púas y postes en madera.	2,22	M	10	Bueno
M5	Estructura metálica de 6,00 m de ancho x 5,00 m de alto aproximadamente para aviso publicitario soportado en parales metálicos.	1	Und	10	Bueno a Regular

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-1064.

Nota: La edad y el estado de conservación se determinan según criterio del evaluador.

6.9. Cultivos, especies:

Descripción	Cantidad	Unidad	Estado Fitosanitario
Pasto Natural	121,01	M2	Bueno
Sauco (D = 0,20 m a 0,40 m)	1	Und	Bueno
Papayuela	2	Und	Bueno
Balú (D = 0,10 m a 0,20 m)	2	Und	Bueno
Rosas	4	Und	Bueno
Lulo	1	Und	Bueno
Laurel	1	Und	Bueno
Guatila (D = 0,10 m a 0,20 m)	1	Und	Bueno
Plantas ornamentales (Anturios, Novios y aromáticas)	20	Und	Bueno

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-1064.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 20

7. MÉTODOS VALUATORIOS

Para determinar el valor del metro cuadrado de terreno se aplicó el Artículo 10º.- Método de comparación o de mercado, tal como lo estipula la Resolución 620 de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, norma que rige este tipo de avalúos. Los datos de las ofertas obtenidos se sometieron a un proceso estadístico cuyo resultado se observa en el cuadro de Procesamientos Estadísticos que forma parte del presente avalúo.

Para la construcción anexa se aplicó el artículo 3º Método de costo de reposición, tal como lo estipula la Resolución 620 de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, norma que rige este tipo de avalúos aplicando la respectiva depreciación.

Para la determinación de los valores de los elementos permanentes se tuvo en cuenta la variedad, edad, densidad, estado fitosanitario y se consultó a profesionales especializados en este tipo de elementos. El resultado se aprecia en el Cuadro respectivo.

Artículo 1º.- Método de comparación o 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.

Artículo 3º - 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$V_c = [C_t - D] + V_t$$

En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno

Parágrafo. Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 21

Artículo 10º.- Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes. En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

Para la determinación de los valores de los elementos permanentes se tuvo en cuenta la variedad, edad, densidad, estado fitosanitario y se asignó el valor correspondiente teniendo en cuenta los valores que se encuentran en la tabla de valores de especies. (Fuente: Informe de valoración de cobertura vegetal vigencia 2022, suministrado por el solicitante).



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

■ PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 22

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. Relación de investigación obtenida:

Oferta	Coordenadas			Vereda	Municipio	Clasificación Uso	Norma Uso del Suelo	Datos				
	Latitud	Longitud	Dirección					Teléfono	Nombre	Valor	% de Neg	Valor Negociado
1	4°26'34.91"N	74°22'46.45"O		Azafrañal	Sivania	Rural	Desarrollo Agrícola - Protección Ronda de Río	321-2902773 319-4751801 322-7715236	Richard Pachon	\$ 165 000 000.00	10%	\$ 148 500 000.00
2	4°30'20.94"N	74°22'0.20"O		La Ventidos	Granada	Rural	Corredores Viales de Servicios Rurales - Protección Ronda de Río	310-2861206	Jose Yopez (Chepe)	\$ 550 000 000.00	10%	\$ 495 000 000.00
3	4°29'38.99"N	74°22'17.49"O		Subia Central	Sivania	Rural	Zona Suburbana (DU4) - Protección Ronda de Río	310-2861206	Jose Yopez (Chepe)	\$ 720 000 000.00	0%	\$ 720 000 000.00

Oferta	Temas				Características				Amenazas				Vulnerabilidades				Descripción del Inmueble	Foto (s)	Acceso Internet
	Área (ha)	Área (m ²)	Valor (COP)	Valor (USD)	N.º de Parcelas	Parcelas	Indicador	Indicador	Indicador	Indicador	Indicador	Indicador	Indicador	Indicador	Indicador				
1	1	18900	\$ 148 500 000.00	\$ 14 850.00	0	1	-	-	0	\$	-	-	-	-	Parcela ubicada en la vereda Azafrañal del municipio de Sivania. Presenta riego en río y está para desarrollo agrícola con un área de lote de 18.900 m ² .		Información Tomada En Campo		
2	2,56	25600	\$ 147 654 250.00	\$ 14 765.63	m2	180	\$ 850 000	\$	-	\$ 117 000 000.00	\$	-	-	-	Parcela ubicada en la vereda La Ventidos, áreas de la curva de salida al centro poblado de San Barumbó, cuenta con frente sobre la vía Panamericana en el sentido Girardot - Sivania. Parcela que incluye una zona en (cultivos) - valle de semieje rural y otra en (agricultura) - Semieje rural según el EOT del municipio de Granada - Cundinamarca.		Información Tomada En Campo		
3	5,5	55000	\$ 130 909 090.91	\$ 13 090.91	-	0	\$	-	\$	-	-	-	-	-	Parcela de cinco manzanas 8,5 Finca ubicada sobre la Doble Carretera Superá Girardot, acceso entre de la curva del Bónor, ubicada en San Barumbó, cuenta con topografía en pendiente.		Información Tomada En Campo		



**CORPORACIÓN COLOMBIANA
 AUTORREGULADORA DE AVALUADORES**

■ PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 23

8.2. Depuración Mercado:

Oferta	Coordenadas			Dirección	Vereda	Municipio	Clasificación Subst.	Norma Uso del Suelo	Datos				
	Latitud	Longitud	Altitud						Telefono	Nombre	Valor	% de Neg.	Valor Negociado
1	4°26'34.91"N	74°22'46.45"O			Azafranal	Sivanio	Rural	Desarrollo Agrícola - Protección Ronda de Río	321-2902773 319-4751801 322-7715236	Richard Pachon	\$ 165 000 000.00	10%	\$ 148 500 000.00
2	4°30'20.94"N	74°22'0.20"O			La Ventidos	Girardota	Rural	Corredores Viales de Servicios Rurales - Protección Ronda de Río	310-2861206	Jose Yopez (Chepe)	\$ 550 000 000.00	10%	\$ 495 000 000.00
3	4°29'38.99"N	74°22'17.49"O			Suba Central	Sivanio	Rural	Zona Suburbana (DUM) - Protección Ronda de Río	310-2861206	Jose Yopez (Chepe)	\$ 720 000 000.00	0%	\$ 720 000 000.00

Oferta	Terreno		Características				Uso del Suelo				Distribución			
	Superficie (m ²)	Valor (m ²)	Superficie (m ²)	Valor (m ²)	Superficie (m ²)	Valor (m ²)	Superficie (m ²)	Valor (m ²)	Superficie (m ²)	Valor (m ²)	Superficie (m ²)	Valor (m ²)	Superficie (m ²)	Valor (m ²)
1	18000	\$ 148 500 000.00	\$ 14 850.00	-	0	\$ -	-	-	0	\$ -	-	\$ -	-	\$ -
2	236	\$ 147 656 350.00	\$ 14 765.63	no	180	\$ 650 000	-	-	1	\$ 117 800 000.00	-	-	-	-
3	35000	\$ 130 909 090.91	\$ 13 090.91	-	0	\$ -	-	-	1	\$ -	-	\$ -	-	\$ -



■ PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net
 NIT. 900.116.233-7 Página | 24

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1. Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)

Dado que la investigación de mercado sustenta el valor no fue necesario aplicar esta consulta.

10. CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRERO

10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación).

MUESTRAS	Valor Terreno
1	\$ 148.500.000
2	\$ 147.656.250
3	\$ 130.909.091
PROMEDIO	\$ 142.355.114
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	9.921.520
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	6,97%
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-1,71796905
LÍMITE SUPERIOR	\$ 152.276.633
LÍMITE INFERIOR	\$ 132.433.594
VALOR ADOPTADO n° 1	\$ 142.355.114
VALOR ADOPTADO n° 2	\$ 14.236

10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.

Oferta 1: Finca ubicada en la vereda Azafranal del municipio de Silvania. Presenta ronda de río y uso para desarrollo agrícola con un área de lote de 10.000 m².

Oferta 2: Finca ubicada en la Vereda La Veintidós, antes de la curva de subida al centro poblado de San Raimundo, cuenta con frente sobre la vía Panamericana en el sentido Girardot - Bogotá. Finca plana tiene una zona en corredores viales de servicios rurales y otra en Agropecuario Semimecanizado según el EOT del municipio de Granada - Cundinamarca.

Oferta 3: Finca de aproximadamente 8,5 Fanegadas sobre la Doble Calzada Bogotá Girardot, acceso antes de la curva del Reten, bajando de San Raimundo, cuenta con topografía ondulada.

10.3. Ejercicios Residuales.

- No Aplica.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

■ PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 25

10.4. Servidumbres

- No Aplica.

10.5. Zonas de Protección (Rondas de Río, Rondas de Nacedero)

- No Aplica.

10.6. Otros ejercicios o aplicaciones.

Teniendo en cuenta que el predio presenta condiciones espaciales especiales al presentar frente sobre la vía nacional y frente sobre una de las vías que de acceso al perímetro urbano del municipio de Granada, lo cual implica una connotación de valor superior a las de las ofertas presentadas en el mercado, se incluye un urbanismo con el fin de compensar las disparidades del valor.

PRESUPUESTO URBANÍSTICO (100%) CUMPLIMIENTO						
Actividad - Preliminares	V. Unitario	U.M.	Cantidad	Subtotal	Rendim.	Paq.
Cerca Alambre de Pñas H=2.50 - 5 Hios	\$ 24.764,00	m.1	400,00	\$ 9.905.600,00	0,45	186
Localización - Trazado y Replanteo	\$ 3.842,00	m.2	10000,00	\$ 38.420.000,00	0,60	186
Replanteo General	\$ 2.862,00	m.2	10000,00	\$ 28.620.000,00	0,02	186
Subtotal Actividad - Preliminares				\$ 76.945.600		
Actividad-Red Eléctrica	V. Unitario	U.M.	Cantidad	Subtotal	Rendim.	Paq.
Localización - Trazado y Replanteo	\$ 3.842,00	m.2	457,11	\$ 1.756.216,62	0,60	186
Descapote	\$ 6.538,00	m.3	10,58	\$ 69.172,04	0,25	191
Excavación Mecánica	\$ 36.333,00	m.3	15,89	\$ 577.331,37	0,15	123
Inst. Poste Conc. 12 m. 510 Kg.	\$ 1.053.142,00	Und.	8,14	\$ 8.570.955,66	5,00	167
Aliment. Cir. Sec. Transf. PosteCS450	\$ 20.549.191,00	Und.	1,00	\$ 20.549.191,00	5,00	165
Inst. Acom. Cir. CU3x4+1x6AWGx1-1/2"EMT R.M.Tension	\$ 109.243,00	m.1	421,95	\$ 46.094.663,68	1,50	164
Grup. Med. AE319	\$ 7.514.516,00	Und.	1,00	\$ 7.514.516,00	6,00	165
Subtotal Actividad-Red Eléctrica				\$ 85.132.046		
TOTAL PRESUPUESTO COSTOS DIRECTOS				\$ 162.077.646		
ADMINISTRATIVOS 12%				\$ 19.449.318		
IMPREVISTOS 8%				\$ 12.966.212		
UTILIDADES 15%				\$ 24.311.647		
COSTO TRAMITES DE LICENCIA DE URBANISMO				\$ 1.317.528		
TOTAL PRESUPUESTO + COSTOS INDIRECTOS				\$ 220.122.351		
Urbanismo sobre Globo Total \$/ Ha (100% - CUMPLIMIENTO)				\$ 220.122.351		
Urbanismo sobre Globo Total \$/ m2 (100% - CUMPLIMIENTO)				\$ 22.012		

Nota (1): Costos calculados con base a la revista construdata No. 202

Nota (2): Se retomaron los distintos criterios técnicos y jurídicos, hasta el chequeo de las formulas de la Resolución No. 620 del 23 de

Nota (3): El ejercicio es realizado partiendo de un lote de 1 Ha

Valor de Terreno Adoptado	\$ 14.236,00
Costos Urbanismo	\$ 22.012,00
Valor Total Adoptado	\$ 36.248,00
Valor Adoptado m2	\$ 36.248,00



**CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTOREGULADORA DE AVALUADORES**

■ PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 26

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS

11.1. Costos de reposición:

M1

M1: Cerramiento					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Cerramiento					
Alambre de Púas TOWA (350m) Cal.14	rl	\$ 162.950	0,26	\$ 42.367,00	65
Puntilla con Cabeza 2"	Lb	\$ 3.890	0,26	\$ 1.011,40	107
Rajón de Piedra	m3	\$ 36.018	0,39	\$ 14.047,02	52
Gerco 8 x 8cm x 2.9m - Ordinario	Und	\$ 23.572	7,81	\$ 184.097,32	89
Teja Zinc Ondulada 3.048x0.80mt Cal 35 0.17mm	Und	\$ 34.900	14,49	\$ 505.701,00	*
Cuadrilla AA - Abañilería	Hc	\$ 22.026	10,47	\$ 230.612,22	8
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 977.835,96	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M				\$ 49.813,34	
Dato tomado de la revista Construdata N° 202					

M2

M2: Barrameda					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote a Máquina	m3	\$ 10.110	0,94	\$ 9.503,40	123
Excavación Manual Profundidad 1 a 2m	m3	\$ 27.459	2,83	\$ 77.708,97	123
Repanteo	m2	\$ 2.862	9,42	\$ 26.960,04	123
Relleño en Recebo Común Compactado	m3	\$ 108.274	2,83	\$ 306.415,42	123
Piso en Concreto					
Acero Corrugado Fig. 1/4-1" 60.000 PSI	Kg	\$ 4.633	22,14	\$ 102.574,62	94
Alambre Negro Recocido C-17 (Rolo 30Kg)	Kg	\$ 5.500	4,71	\$ 25.905,00	*
Concreto Cte Grava Común 3000 PSI	m3	\$ 422.939	1,04	\$ 439.856,56	67
Membrana Curadora Curaseal Blanco (20kg)	Kg	\$ 5.455	0,94	\$ 5.127,70	108
Desenconfrante Emulsionado Desmoldatoc (16Kg)	Und	\$ 396.794	0,28	\$ 111.102,32	51
Dist. CP-30 Clip Mortero Píza Hasta 1/4"	Und	\$ 345	37,68	\$ 12.999,60	94
Herramienta Menor	%	\$ 870.656	2%	\$ 17.413,12	144
Malla Electrosoldada XY-084 6.X 2.35m	Und	\$ 46.048	0,75	\$ 34.536,00	*
Puntilla con Cabeza 2"	Lb	\$ 3.890	1,88	\$ 7.313,20	107
Repisa 8 x 4cm x 2.9m - Ordinario	Und	\$ 11.792	1,88	\$ 22.168,96	90
Tabla Chapa 30 x 1.8-2cm x 2.9m - Ordinario	Und	\$ 23.572	3,77	\$ 88.866,44	90
Vibrador Concreto Gasolina 3'4m 25-40mm	D	\$ 26.941	0,75	\$ 20.205,75	76
Cuadrilla AA - Abañilería	Hc	\$ 22.026	9,42	\$ 207.484,92	8



**CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES**

PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 27

Cerramiento					
Puntilla con Cabeza 2"	Lb	\$ 3.890	0,21	\$ 816,90	107
Cerco 8 x 8cm x 2.9m - Ordinario	Und	\$ 23.572	5,55	\$ 130.824,60	89
Teja Zinc Ondulada 3.048x0.80mt Cal 35 0.17mm	Und	\$ 34.900	8,69	\$ 303.281,00	*
Cuadria AA - Abañerá	Hc	\$ 22.026	12,71	\$ 279.950,46	8
Cubierta					
Puntilla con Cabeza 2"	Lb	\$ 3.890	0,09	\$ 350,10	107
Cerco 8 x 8cm x 2.9m - Ordinario	Und	\$ 23.572	3,18	\$ 74.958,96	89
Cuadria AA - Abañerá	Hc	\$ 22.026	4,24	\$ 93.390,24	8
Amarra Para Zinc 36 Cms (paquete X 100)	Und	\$ 300	11,00	\$ 3.300,00	**
Teja Zinc Ondulada 3.048x0.80mt Cal 35 0.17mm	Und	\$ 34.900	4,25	\$ 148.325,00	***
Puerta					
Puntilla con Cabeza 2"	Lb	\$ 3.890	0,04	\$ 155,60	107
Triplex 1.22m x 2.44m x 4mm	Und	\$ 50.670	0,32	\$ 16.214,40	89
Listón 4cm x 2cm x 2.9m - Sajo	Und	\$ 5.372	1,57	\$ 8.434,04	89
Tabla Burra 15 x 2.2 a 2.7cm x 2.9m - Ordinario	Und	\$ 11.662	0,32	\$ 3.731,84	90
Cuadria DD - Carpintera	Hc	\$ 27.526	2,00	\$ 55.052,00	9
Estufa					
Acero Corrugado Flg. 1/4-1" 60.000 PSI	Kg	\$ 4.633	1,67	\$ 7.737,11	94
Alambre Negro Recocido C-17 (Rolo 30Kg)	Kg	\$ 5.500	0,36	\$ 1.980,00	*
Concreto Cte Grava Común 3000 PSI	m3	\$ 422.939	0,08	\$ 33.835,12	67
Membrana Curadora Curaseal Blanco (20kg)	Kg	\$ 5.455	0,07	\$ 381,85	108
Desenconfrente Emulsionado Desmoldatoc (16Kg)	Und	\$ 396.794	0,02	\$ 7.935,88	51
Dist. CP-30 Clip Mortero Pnza Hasta 1/4"	Und	\$ 345	2,84	\$ 979,80	94
Herramienta Menor	%	\$ 66.025	2%	\$ 1.320,50	144
Mala Electrodoada XY-084 6 X 2.35m	Und	\$ 46.048	0,06	\$ 2.762,88	*
Puntilla con Cabeza 2"	Lb	\$ 3.890	0,14	\$ 544,60	107
Repisa 8 x 4cm x 2.9m - Ordinario	Und	\$ 11.792	0,14	\$ 1.650,88	90
Tabla Chapa 30 x 1.8-2cm x 2.9m - Ordinario	Und	\$ 23.572	0,28	\$ 6.600,16	90
Vibrador Concreto Gasolina 3'4m 25-40mm	D	\$ 26.941	0,06	\$ 1.616,46	76
Cuadria AA - Abañerá	Hc	\$ 22.026	0,71	\$ 15.638,46	8
Bloque N° 5 P-H Trad. Estr. 33x11,5x23 cm	Und	\$ 1.334	8,09	\$ 10.792,06	88
Herramienta Menor	%	\$ 10.792	5%	\$ 539,60	148
Mortero 1:4	m3	\$ 573.345	0,01	\$ 5.733,45	138
Cuadria AA - Abañerá	Hc	\$ 22.026	0,30	\$ 6.607,80	8
Plancha Para Estufa Leña 2 Puestos	Und	\$ 105.000	2,00	\$ 210.000,00	***
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 2.951.583,77	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$ 313.331,61	
Dato tomado de la revista Construdata N° 202					
* Fuente: Dato tomado de la revista Construdata N°199 con aumento del IPC					
**Amarra Para Zinc 36 Cms (paquete X 100) https://acortar.link/x0thfa					
***Teja Zinc Ondulada 3.048x0.80mt Cal 35 0.17mm https://acortar.link/Jb1EX1					
***Plancha Para Estufa Leña 2 Puestos https://acortar.link/gWnGdg					



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTOREGULADORA DE AVALUADORES

■ PBX. 635 4102 ■ GRA. 49A No. 94-35 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 28

M3

		M3 Muro				
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag	
Preparativos						
Descapote a Máquina	m3	\$ 10.110	0,27	\$ 2.729,70	123	
Excavación Manual Profundidad 1 a 2m	m3	\$ 27.459	0,27	\$ 7.413,93	123	
Replanteo	m2	\$ 2.862	2,71	\$ 7.756,02	123	
Relleno en Recebo Común Compactado	m3	\$ 108.274	0,27	\$ 29.233,98	123	
Vigas de Amarre						
Acero Corrugado Fig. 1/4-1" 60.000 PSI	Kg	\$ 4.633	5,67	\$ 26.269,11	94	
Alambre Negro Recocido C-17 (Rolo 30Kg)	Kg	\$ 5.500	0,51	\$ 2.805,00	*	
Barra Corrugada G-60 3/8" (6m)	Und	\$ 10.138	13,94	\$ 141.323,72	*	
Concreto Cte Grava Común 3000 PSI	m3	\$ 422.939	0,68	\$ 287.598,52	67	
Membrana Curadora Curaseal Blanco (20kg)	Kg	\$ 5.455	0,57	\$ 3.109,35	108	
Desenconfrante Emulsionado Desmoldatoc (16Kg)	Und	\$ 396.794	0,17	\$ 67.454,98	51	
Dist. CM-20 Clp Mortero 6.5mm Hasta 5/8"	Und	\$ 293	22,67	\$ 6.642,31	94	
Herramienta Menor	%	\$ 729.903	2%	\$ 14.598,06	145	
Puntilla con Cabeza 2"	Lb	\$ 3.890	2,27	\$ 8.830,30	107	
Repisa 8 x 4cm x 2.9m - Ordinario	Und	\$ 11.792	3,40	\$ 40.092,80	90	
Tabla Chapa 30 x 1.8-2cm x 2.9m - Ordinario	Und	\$ 23.572	5,67	\$ 133.653,24	90	
Vibrador Concreto Gasolina 3/4m 25-40mm	D	\$ 26.941	0,45	\$ 12.123,45	76	
Cuadrilla AA - Abañilera	Hc	\$ 22.026	22,67	\$ 499.329,42	8	
Muro						
Bloque N° 5 P-H Trad. Estr. 33x11,5x23 cm	Und	\$ 1.334	219,18	\$ 292.386,12	88	
Herramienta Menor	%	\$ 292.386	5%	\$ 14.619,30	148	
Mortero 1:4	m3	\$ 573.345	0,16	\$ 91.735,20	138	
Cuadrilla AA - Abañilera	Hc	\$ 22.026	8,13	\$ 179.071,38	8	
Lamina Cold Rolled 1,5x100x200 GS	un	\$ 58.989	1,00	\$ 58.989,00	88	
Platina 2" x 1/4" x 6m	Und	\$ 43.948	0,50	\$ 21.974,00	*	
Cuadrilla HH - Metálicas	Hc	\$ 41.908	2,00	\$ 83.816,00	10	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$	2.033.554,89	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M				\$	187.597,31	
Dato tomado de la revista Construdata N° 202						
* Fuente: Dato tomado de la revista Construdata N°199 con aumento del IPC						

M4

		M4 Cerca				
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag	
Cerco						
Alambre de Púas IOWA (350m) Cal. 14	rl	\$ 162.950	0,03	\$ 4.888,50	65	
Puntilla con Cabeza 2"	Lb	\$ 3.890	0,03	\$ 116,70	107	
Rajón de Piedra	m3	\$ 36.018	0,39	\$ 14.047,02	52	
Cerco 8 x 8cm x 2.9m - Ordinario	Und	\$ 23.572	0,57	\$ 13.436,04	89	
Cuadrilla AA - Abañilera	Hc	\$ 22.026	0,74	\$ 16.299,24	8	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$	48.787,50	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M				\$	21.976,35	
Dato tomado de la revista Construdata N° 202						



**CORPORACIÓN COLOMBIANA
 AUTORREGULADORA DE AVALUADORES**

■ PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 29

M5

M5: Estructura Metálica					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Zapatas					
Zapata en Concreto Común 3000 PSI	m3	\$ 669.521	0,12	\$ 80.342,52	137
Estructura					
Herramienta Menor	%	\$ 546.083	2%	\$ 10.921,66	140
Platina 2" x 1/4" x 6m	Und	\$ 43.948	2,00	\$ 87.896,00	*
Soldadura Eléctrica de 3/32" 68 Barras	kg	\$ 51.151	6,30	\$ 322.251,30	106
Tubo Estructural Cuadrado Negro 50mm Esp.2.5mm (6m)	m	\$ 16.992	8,00	\$ 135.936,00	*
Cuadrilla HH - Metálicas	Hc	\$ 41.908	5,40	\$ 226.303,20	10
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 863.650,68	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x UND				\$ 863.650,68	
Dato tomado de la revista Construdata N° 202					
* Fuente: Dato tomado de la revista Construdata N°199 con aumento del IPC					

11.2. Depreciación (Fitto y Corvini):

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN		DE CONSERVACIÓN SEGUN FITTO Y CORVINI				
			EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1: Cerramiento	10	40	25%	2	17,76%	\$ 49.813,00	\$ 8.844,65	\$ 40.968,35	\$ 41.000,00
M2: Enramada	10	60	17%	2	12,00%	\$ 313.331,61	\$ 37.610,69	\$ 275.720,92	\$ 275.700,00
M3: Muro	10	50	20%	2,5	19,11%	\$ 187.597,31	\$ 35.847,59	\$ 151.749,72	\$ 151.700,00
M4: Cerca	10	40	25%	2	17,76%	\$ 21.976,35	\$ 3.902,05	\$ 18.074,30	\$ 18.100,00
M5: Estructura Metálica	10	50	20%	2,5	19,11%	\$ 863.650,68	\$ 165.033,28	\$ 698.617,40	\$ 698.600,00

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. Soporte de los valores de cultivos y/o especies

ESPECIE	\$/M2
PASTOS NATURALES	\$ 255,00

ESPECIE	Und
ROSA	\$ 7.849
FLOR ORNAMENTAL	\$ 10.000
LULO	\$ 20.977

Nota: Para el valor del Lulo, se adopta el valor del Maracuyá encontrado en el Informe de Cobertura Vegetal.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
 AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

■ PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 30

ESPECIE	DIAMETRO			
	(0,10- 0,20 m)	(0,21-0,40m)	(0,41-0,60m)	(> 0,61 m)
SAUCO	\$ 4.742	\$ 37.936	\$ 158.067	\$ 413.082
PAPAYUELO	\$ 15.094	\$ 60.375	\$ 120.750	\$ 150.938
BALÚ	\$ 15.094	\$ 60.375	\$ 120.750	\$ 150.938
LAUREL	\$ 7.840	\$ 31.395	\$ 62.700	\$ 72.488
GUATILA	\$ 9.237	\$ 36.950	\$ 73.899	\$ 92.374

Fuente: Informe de Cobertura Vegetal vigencia 2022 para el proyecto el cual fue suministrado por el solicitante.

Nota: Para el valor de la "guatila" se adopta el valor de la "zhuyamo" dadas las condiciones cíclicas de los dos cultivos.

12.2. Valores de cultivos y/o especies

DESCRIPCION	CANT	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Pastos naturales	121,01	m ²	\$ 255,00	\$ 30.857,55
Sauco (D = 0,20 m a 0,40 m)	1,00	un	\$ 37.936,00	\$ 37.936,00
Papayuela	2,00	un	\$ 15.094,00	\$ 30.188,00
Balú (D = 0,10 m a 0,20 m)	2,00	un	\$ 15.094,00	\$ 30.188,00
Rosas	4,00	un	\$ 7.849,00	\$ 31.396,00
Lulo	1,00	un	\$ 20.977,00	\$ 20.977,00
Laurel	1,00	un	\$ 7.840,00	\$ 7.840,00
Guatila (D = 0,10 m a 0,20 m)	1,00	un	\$ 9.237,00	\$ 9.237,00
Plantas ornamentales (Anturios, Novios y aromáticas)	20,00	un	\$ 10.000,00	\$ 200.000,00
VALOR TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 398.619,55
VALOR TOTAL ADOPTADO CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 398.620,00



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

■ PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 31

13. CONSIDERACIONES GENERALES

- El predio presenta frente sobre la vía doble calzada Bogotá – Girardot.
- La topografía que presenta el terreno del predio es Ondulada.
- Para la determinación del valor por m² de terreno asignado al inmueble, se consideró la condición de uso actual, usos normativos y sus características físicas observadas en el momento de la visita.
- La información de áreas y elementos permanentes fueron tomados de la ficha predial TCBG-6-1064.
- La información jurídica fue tomada del Estudio de Títulos.
- Los datos obtenidos para la elaboración de la investigación económica fueron obtenidos y verificados el día 10 de junio 2022.
- Para el valor del terreno, se adopta el valor promedio del análisis estadístico resultante aplicado el método de mercado a predios comparables en referencia a uso normativo (agropecuario), luego de ello, teniendo en cuenta que el predio presenta un área significativamente inferior a las áreas de las ofertas del mercado y cuenta con adecuaciones de urbanismo preestablecido, se incluye un urbanismo con el fin de guardar concordancia con las características particulares del sector evidenciadas durante la inspección ocular y corroborables en el registro fotográfico.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

■ PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 32

14. RESULTADO DEL AVALÚO

DEPARTAMENTO: Cundinamarca
MUNICIPIO: Granada
VEREDA: El Ramal
FICHA PREDIAL: TCBG-6-1064.
DIRECCIÓN: Lote 1
PROPIETARIO: Hilda Marina Gómez de González
C.C.: 23.990.860

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UF1	m ²	123,08	\$ 36.248,00	\$ 4.461.404,00
Total Terreno					\$ 4.461.404,00
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					\$ -
Total Construcciones					\$ -
ANEXOS					
	M1: Cerramiento	m	19,63	\$ 41.000,00	\$ 804.830,00
	M2: Enramada	m ²	9,42	\$ 275.700,00	\$ 2.597.094,00
	M3: Muro	m	10,84	\$ 151.700,00	\$ 1.644.428,00
	M4: Cerca	m	2,22	\$ 18.100,00	\$ 40.182,00
	M5: Estructura Metálica	und	1,00	\$ 698.600,00	\$ 698.600,00
Total Anexos					\$ 5.785.134,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes	Elementos permanentes		Valor Global		\$ 398.620,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 398.620,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 10.645.158,00

Son: Diez Millones Seiscientos Cuarenta y Cinco Mil Ciento Cincuenta y Ocho Pesos M.L. 26/oct/2022

Luis F. Sanabria Vanegas
 Avaluador
 R.A.A. N° AVAL-1032435523



■ PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

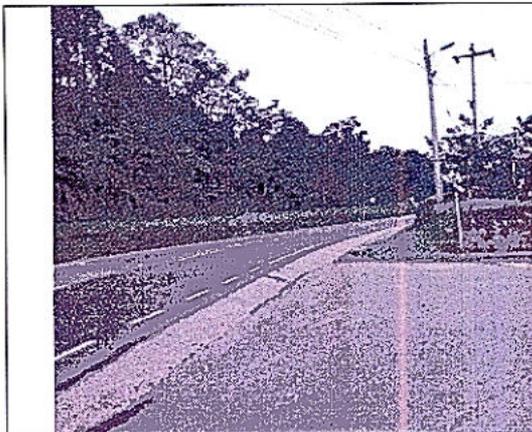
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

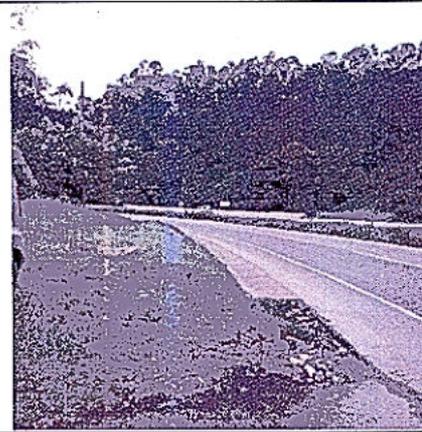
NIT. 900.116.233-7

Página | 33

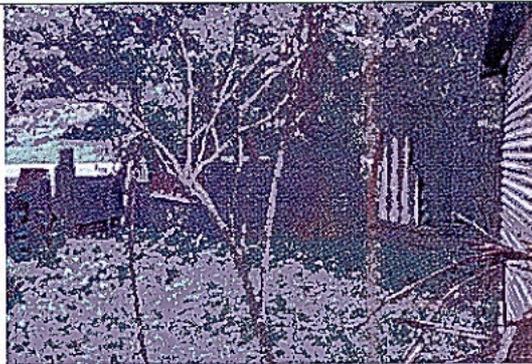
15. REGISTRO FOTOGRÁFICO



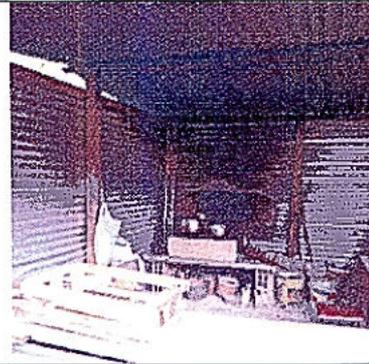
Vista Sector



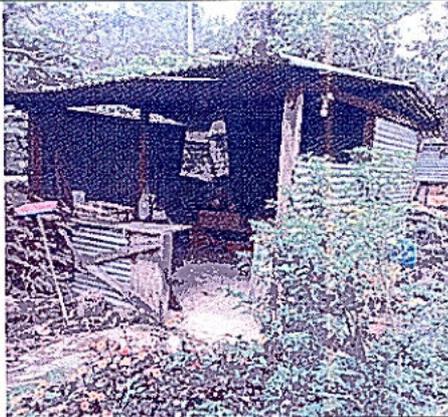
Vista Sector



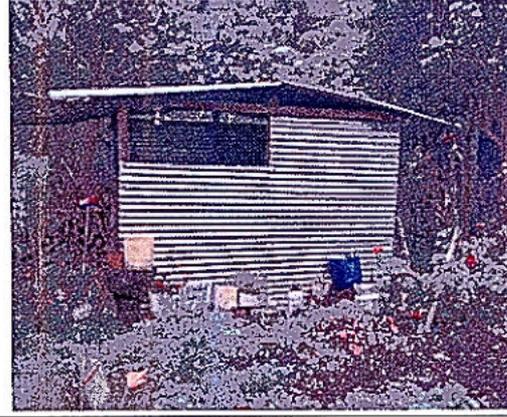
M1: Cerramiento



M2: Enramada



M2: Enramada



M2: Enramada



**CORPORACIÓN COLOMBIANA
 AUTORREGULADORA DE AVALUADORES**

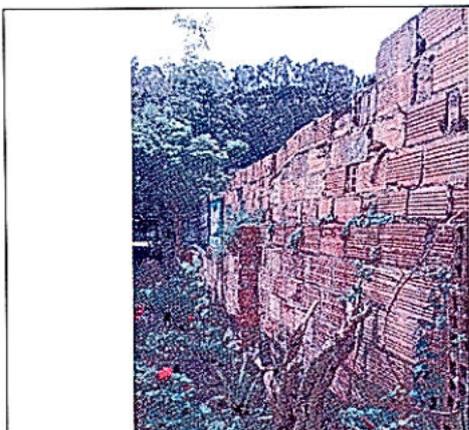
PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

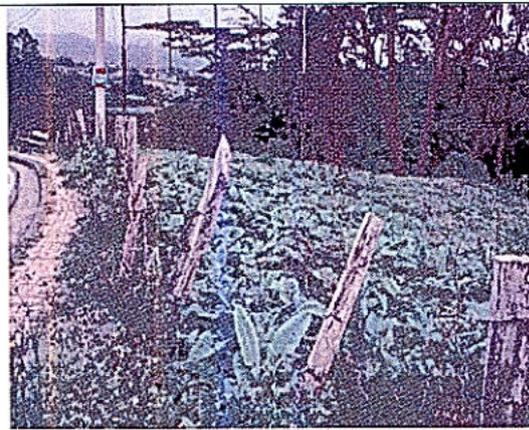
www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

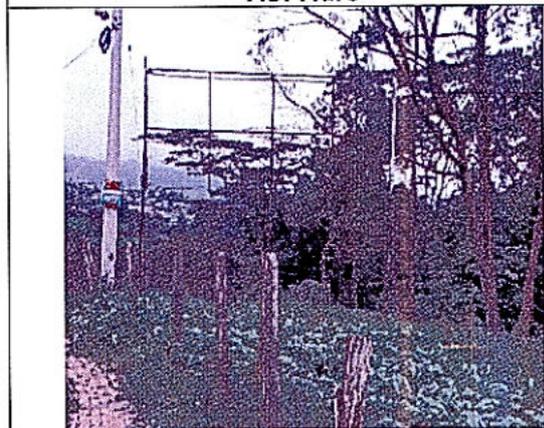
Página | 34



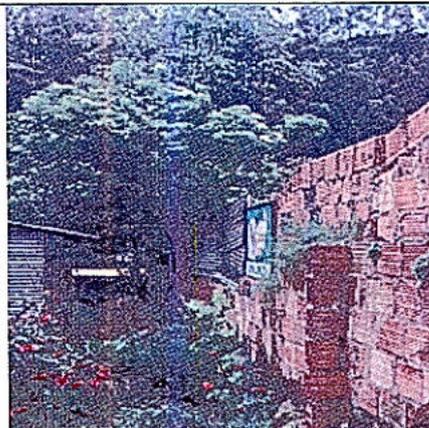
M3: Muro



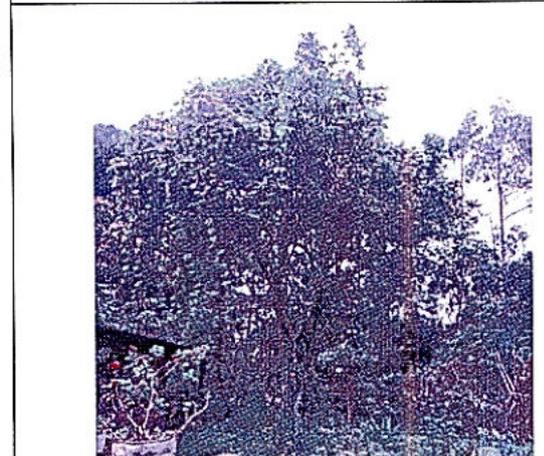
M4: Cerca



M5: Estructura Aviso Público



Papayuela y Laurel



Guatila y Balú



Rosas



**CORPORACIÓN COLOMBIANA
 AUTORREGULADORA DE AVALUADORES**

PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

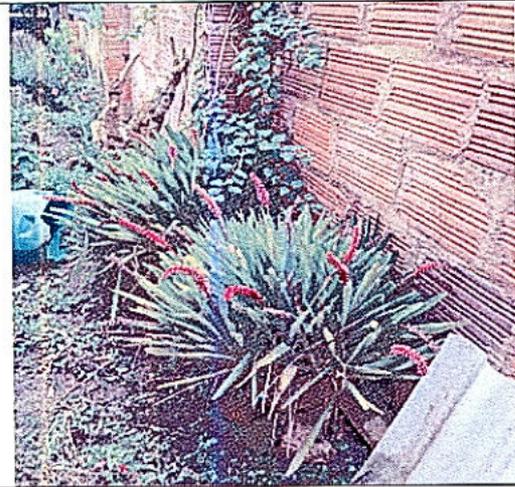
www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 35



Lujo



Plantas Ornamentales



Plantas Ornamentales



Plantas Ornamentales



Plantas Ornamentales



Plantas Ornamentales



**CORPORACIÓN COLOMBIANA
 AUTORREGULADORA DE AVALUADORES**

PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 36

16. ANEXOS

16.1. Cálculo de Indemnización por Daño Emergente y Lucro Cesante.

- El valor de Notariado y Registro, será reconocido 100% por el solicitante, por lo cual no se estima un valor para este concepto.

16.2. Cuadro Resumen Daño Emergente y Lucro Cesante.

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0.00	NINGUNA
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0.00	NINGUNA
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 0.00	NINGUNA
5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0.00	NINGUNA
6. Impuesto Predial	\$ 0.00	NINGUNA
8. Adecuación de áreas remanentes	\$ 0.00	NINGUNA
9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0.00	NINGUNA
LUCRO CESANTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0.00	NINGUNA
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0.00	NINGUNA

Nota: No fueron suministrados los documentos pertinentes para el cálculo de Daño Emergente y Lucro Cesante.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 37

ACTA DE COMITÉ TÉCNICO
AVALÚO COMERCIAL RURAL
TCBG-6-1064

En la ciudad de Bogotá, D.C. Al veintiséis (26) días del mes de agosto de 2022, se reunieron en las oficinas de la **Unión Temporal Lonja Colombia de la Propiedad Raíz Tercer Carril Bogotá Girardot**, los miembros del Comité Técnico para aprobar el avalúo comercial solicitado por el **Consorcio Ruta 40**, del predio denominado **Lote 1** en el Municipio de Granada (Cundinamarca), elaborado y presentado por el evaluador Luis F. Sanabria Vanegas.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UF1	m ²	123,08	\$ 36.248,00	\$ 4.461.404,00
Total Terreno					\$ 4.461.404,00
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					\$ -
Total Construcciones					\$ -
ANEXOS					
M1:	Cerramiento	m	19,63	\$ 41.000,00	\$ 804.830,00
M2:	Enramada	m ²	9,42	\$ 275.700,00	\$ 2.597.094,00
M3:	Muro	m	10,84	\$ 151.700,00	\$ 1.644.428,00
M4:	Cerca	m	2,22	\$ 18.100,00	\$ 40.182,00
M5:	Estructura Metálica	und	1,00	\$ 698.600,00	\$ 698.600,00
Total Anexos					\$ 5.785.134,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes	Elementos permanentes		Valor Global		\$ 398.620,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 398.620,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 10.645.158,00

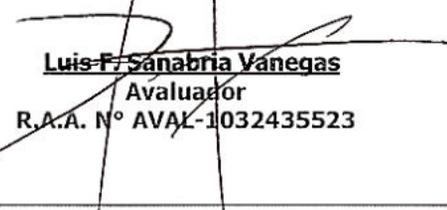
El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: **Diez Millones Seiscientos Cuarenta y Cinco Mil Ciento Cincuenta y Ocho Pesos M.L.**

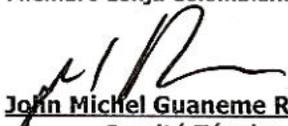
Se firma en Bogotá D.C. a los veintiséis (26) días del mes de agosto de 2022.

Vn 26/oct/2022


Gabriel Sarmiento Arango
 Representante Legal
 R.A.A N° AVAL-19163731
 Miembro Lonja Colombiana N° 001


Héctor Barahona Guerrero
 Director de Avalúos
 R.A.A N° AVAL-19114869
 Miembro Lonja Colombiana N° 002


Luis F. Sanabria Vanegas
 Avaluador
 R.A.A. N° AVAL-1032435523


John Michel Guaneme Rodríguez
 Comité Técnico
 R.A.A: N° AVAL-80028703



PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 38