



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000054361

Bogotá D.C., **29 AGO. 2022**

Señores:

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA SEÑORA
SOFIA RONCANCIO VDA DE HERRERA (C.C. 20.294.490)**

Predio denominado 1) BELLAVISTA

Vereda SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Vereda SAN JOSE (Según Escritura Pública)

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.

ASUNTO: Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No. 202250000043501 del 02 de agosto de 2022. Predio TCBG-7-080

Respetados señores:

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

En virtud de lo anterior, el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, el día 02 del mes de agosto del año 2022 expidió la Oferta Formal de Compra No. 202250000043501 por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un predio denominado 1) BELLAVISTA, Vereda SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Vereda SAN JOSE (Según Escritura Pública), Municipio de SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de GRANADA (Según Escritura Pública), departamento de Cundinamarca, localizado en las abscisas inicial: K002+258,37 - Abscisas Final: K002+352,05; localizado en el margen Izquierdo del proyecto, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 051-15396 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha y Cédula Catastral No. **25-312-00-00-00-0005-0110-0-00-00-0000**, cuya titular del derecho real de dominio es la señora SOFIA RONCANCIO VDA

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. 202250000054361

DE HERRERA, identificada con cedula de ciudadanía No. 20.294.490, quien se encuentra fallecida de conformidad al Registro Civil de Defunción, Indicativo Serial No. 04684129.

Que el día 04 del mes de agosto del año 2022, se envió la citación con radicado No. 202250000043511, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a través de la empresa de correo certificado ENVIOS 472 SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A, citación que fue recibida en la dirección del predio el día 12 del mes agosto del año 2022, y donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal, así las cosas y transcurridos cinco (5) hábiles días siguientes al recibo de dicha comunicación sin que a la fecha se haya podido realizar la notificación personal al titular inscrito de dicho inmueble, y de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 de la ley 1437 de 2011, se procede a notificar mediante aviso a través del envío integro de la misma, junto con el avalúo comercial correspondiente.

Así mismo, la citación con radicado No. 202250000043511, fue publicada en la página WEB de la ANI - VIA 40 EXPRESS, y en un lugar de acceso al público en las oficinas del Consorcio Vial Ruta 40, ubicada en la carrera 27 N°21-36 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, la cual fue fijada el 08 de agosto de 2022 y desfijada el 12 de agosto de 2022, de conformidad a lo establecido en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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**

Firmado digitalmente por DIEGO ARROYO BAPTISTE
DN: T=SUPLENTE DEL GERENTE GENERAL,
SN=ARROYO BAPTISTE, STREET=CR 13 97 76 P 3
OF 301 ED ASTAF, S=BOGOTÁ D.C.,
OU=CONVENIOS - 1 ANO - TOKEN VIRTUA,
SERIALNUMBER=1387116,
OID.1.3.6.1.4.1.23267.2.3=9010094786,
OID.1.3.6.1.4.1.23267.2.2=80871602,
OID.1.3.6.1.4.1.23267.2.1=293, O=VIA 40 EXPRESS
S.A.S., L=BOGOTÁ D.C., G=DIEGO,
E=DARROYO@VIA40EXPRESS.COM, C=CO,
CN=DIEGO ARROYO BAPTISTE
Razón: Soy el autor de este documento
Ubicación: la ubicación de su firma aquí
Fecha: 2022.08.25 10:16:54-05'00'
Foxit PDF Reader Versión: 11.0.1

DIEGO ARROYO BAPTISTE

Gerente general (Suplente)

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA 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. 20225000043501

Bogotá D.C., **02 AGO. 2022**

Señores:

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA SEÑORA
SOFIA RONCANCIO VDA DE HERRERA (C.C. 20.294.490)**

Predio denominado 1) BELLAVISTA

Vereda SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Vereda SAN JOSE (Según Escritura Pública)

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 una franja de terreno y sus mejoras ubicados en las siguientes abscisas inicial: K002+258,37 - Abscisas Final: K002+352,05; localizado en el margen Izquierdo del proyecto AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT, unidad Funcional 7, a segregarse del Predio denominado 1) BELLAVISTA, Vereda SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Vereda SAN JOSE (Según Escritura Pública), Municipio de SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de GRANADA (Según Escritura Pública), departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-312-00-00-00-00-0005-0110-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **051-15396** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha y Ficha Predial No. **TCBG-7-080**.



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000043501

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-7-080, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado 1) BELLAVISTA, Vereda SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Vereda SAN JOSE (Según Escritura Pública), Municipio de SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de GRANADA (Según Escritura Pública), departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-312-00-00-00-00-0005-0110-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **051-15396** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **SEISCIENTOS CATORCE COMA OCHENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (614,84 M²)**, junto con sus construcciones, mejoras, cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el **28 de octubre de 2021**, por la suma de: **SETENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO CUARENTA MIL SEISCIENTOS**



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000043501

SESENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$74.140.663,00)

Correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones, mejoras, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m2	614,84	\$ 120.200	\$ 73.903.768
TOTAL TERRENO				\$ 73.903.768
CULTIVOS Y/O ESPECIES				
Pasto natural	m2	265,61	\$ 245	\$ 65.074
Cobertura vegetal nativa	m2	349,23	\$ 492	\$ 171.821
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 236.895
TOTAL AVALUO				\$ 74.140.663

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

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la ley 1882 de 2018, a partir de la notificación de la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual el(la)(los) propietario(a)(s) tendrá(n) un término de **quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad**, bien sea aceptándola o rechazándola, con ocasión de lo cual deberá manifestarlo al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse a los números telefónicos 3228348630- 3104527758 o a los correos electrónicos jpobregon@consorcioruta40.com , emendez@consorcioruta40.com , correspondencia@consorcioruta40.com y predial@consorcioruta40.com .

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000043501

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

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

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

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

Por lo anterior, y atendiendo a lo establecido en el numeral 8.5 (c) del Apéndice 7 Gestión Predial del Contrato de Concesión APP No. 4 el 18 de octubre de 2016, mediante el presente escrito solicitamos a la vez su aceptación para suscribir un permiso de intervención voluntaria que facilite la ejecución de las obras civiles propias

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000043501

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

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

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

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-7-080, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el **28 de octubre de 2021**, 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



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

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

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

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

PREDIO No.: TCBG-7-080

ABSC. INICIAL: K002+258.37

ABSC. FINAL: K002+352.05

UNIDAD FUNCIONAL: GRANADA - EL MUÑA

SECTOR O TRAMO: MARGEN LONGITUD EFECTIVA

MARGEN LONGITUD EFECTIVA: Izquierda 93.68

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: SOFIA RONCANCIO VDA DE HERRERA

CEDULA: 20.294.490

DIRECCION / EMAIL: 3185037330/Sonia.parraga21@yahoo.es

DIRECCION DEL PREDIO: BELLAVISTA

MATRICULA INMOBILIARIA: 051-15396

CEDEULA CATASTRAL: 25312000000000005011.0000000000

VEREDA/BARRIO:	SAN JOSE BAJO	CLASIFICACION DEL SUELO:	RURAL	UNDEROS:	NORTE	LONGITUD:	55.37/53.84	COLINDANTES:	SOFIA RONCANCIO VDA DE HERRERA (M) 1 - 8) / CARRETERA - VIA A ANTIGUA GRANADA (M) 8 - 11)
MUNICIPIO:	GRANADA	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO:	LOTE	SUR	ORIENTE		98.34		VIA BOGOTÁ - GIRARDOT (M) 12 - 1)
DPTO:	CUNDINAMARCA	TOPOGRAFIA:	Mixta	OCIDENTE			2.66		CARRETERA - VIA A ANTIGUA GRANADA (M) 11 - 12)
Predio requerido para:	TERCER CARRIL						0.00		JUAN RICARDO LEGUIZAMON VACCA Y OTRA - LINDERO PUNTUAL (M) 1)

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
	TOTAL AREA CONSTRUIDA	0	m2

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID

FECHA DE ELABORACIÓN: 24/09/2021

Elaborado: JEIMY ROCIO BUENO BRITO
N.P. 25335-341245 CNP

Revisó y Aprobó: Ing. ANDRÉS MARIANO ACUÑARE CANO
N.P. 25322-33880000

AREA TOTAL TERRENO: 2626.00 m²

AREA REQUERIDA: 614.84 m²

AREA REMANENTE: 0.00 m²

AREA SOBRANTE: 2011.16 m²

AREA TOTAL REQUERIDA: 614.84 m²

OBSERVACIONES:

- El Área total del predio plasmada en la ficha predial corresponde a la indicada en el certificado catastral, ya que en la anotación No.1 del FMI 051-15396 se registra la titularidad de la señora SOFIA RONCANCIO VDA DE HERRERA mediante Escritura Pública No. 4705 del 30 de diciembre de 1983 de la Notaría 15 de Bogotá con un área de 1130,32m², sin embargo, en el mismo FMI en las anotaciones No. 2, 3 y 4 se registran compraventas parciales protocolizadas con sus respectivas escrituras públicas en las cuales no se realiza la declaración de área restante, realizada la segregación el predio tendría un área jurídica de 445,16 m². En razón de lo anterior y teniendo en cuenta que el área obtenida a partir de la segregación de las compraventas parciales (1130,22m² - 423,00m² - 144,40m² - 117,66m² - 445,16 m²) no coincide con la realidad física del predio y que la información catastral es la que más se aproxima a los linderos identificados en la visita de campo, se recomienda al propietario, de ser necesario, solicitar ante la Entidad Pública correspondiente, efectuar la respectiva actualización de cabida y linderos.
- El folio de matrícula inmobiliaria consignado en la ficha predial corresponde al migrado desde el círculo registral de Bogotá zona sur al círculo registral de Soacha pasando de 505 - 770505 a 051-15396.
- Conforme al Acuerdo No 030 del 2000 y Acuerdo No 005 del 2002 por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Granada y en conjunto con su cartografía adjunta, se determina que el predio se encuentra en la vereda "SAN JOSE BAJO" y en una clasificación del suelo RURAL.
- En el Folio de Matrícula Inmobiliaria 051-15396 se menciona que el predio está ubicado en el municipio Soacha, sin embargo, conforme a la realidad física este se ubica en el municipio de Granada.
- La señora SOFIA RONCANCIO VDA DE HERRERA se encuentra fallecida.
- El número de contacto corresponde a la señora Sonia Parraga quien figura como nieta de la señora SOFIA RONCANCIO VDA DE HERRERA y actual encargada del predio objeto de estudio.
- El área requerida del predio cuenta con una topografía Mixta, siendo 70% Plana y 30% Ondulada.
- El área requerida del predio se encuentra ocupada por 2655,61m² de pasto natural y 349,23m² de cobertura vegetal nativa.

REPORTE DIFERENCIA DE ÁREAS Y LINDEROS

ÁREA REPORTADA EN EL CERTIFICADO CATASTRAL	ÁREA REGISTRADA EN EL TÍTULO DEL PREDIO	CONCEPTO TÉCNICO
2.626,00 m ²	1.130,22 m ²	<p>Según la tradición a 20 años y de conformidad con la Escritura Pública No. 4703 del 30 de diciembre de 1983 de la Notaría 15 de Bogotá el área del predio es de 1130,22 m².</p> <p>El área registrada en folio de matrícula inmobiliaria 051-15396 es de 1130,22 m².</p> <p>De acuerdo a lo consignado en el certificado catastral del predio, el área del inmueble es de 2626,00 m².</p> <p>La diferencia de áreas entre la Escritura Pública No. 4703 del 30 de diciembre de 1983 de la Notaría 15 de Bogotá y el folio de matrícula inmobiliaria es de 0,00 m².</p> <p>La diferencia de áreas entre el certificado catastral y la Escritura Pública No. 4703 del 30 de diciembre de 1983 de la Notaría 15 de Bogotá es de 1495,78 m².</p> <p>La diferencia de áreas entre el certificado catastral y el folio de matrícula inmobiliaria es de 1495,78 m².</p> <p>En la anotación No.1 del FMI 051-15396 se registra la titularidad de la señora SOFIA RONCANCIO VDA DE HERRERA mediante Escritura Pública No. 4703 del 30 de diciembre de 1983 de la Notaría 15 de Bogotá con un área de 1130,22m², sin embargo, en el mismo FMI en las anotaciones No. 2, 3 y 4 se registran compraventas parciales protocolizadas con sus respectivas escrituras públicas en las cuales no se realiza la declaración de área restante, realizada la segregación el predio tendría un área jurídica de 445,16 m². En razón de lo anterior y teniendo en cuenta que el área obtenida a partir de la segregación de las compraventas parciales (1130,22m² - 423,00m² -144,40m² -117,66m² =445,16 m²) no coincide con la realidad física del predio y que la información catastral es la que mas se aproxima a los linderos identificados en la visita de campo, se recomienda al propietario, de ser necesario, solicitar ante la Entidad Pública correspondiente, efectuar la respectiva actualización de cabida y linderos.</p>
REVISÓ Y APROBÓ	ELABORÓ	
 Ing. ANDRÉS MAURICIO AGUIRRE CANO M.P. 25222-319866 CND	 JEIMY ROCIO BUENO BRITO M.P. 25335-341243 CND	
FECHA: 05-11-2021	FECHA DE ELABORACIÓN: 24/09/2021	

	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT		CÓDIGO C40-00001-A0	
	REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL		FECHA: 2018-01-07	Página 1 de 1

Fecha	24/09/2021
Predio	TCBG-7-080



Inicio del área requerida.

Final del área requerida.



Vista general del área requerida.

Pasto natural.



Cobertura Vegetal Nativa.

Carretera – Vía a antigua Granda

[Handwritten signature]



992850 m.N

971100 m.E

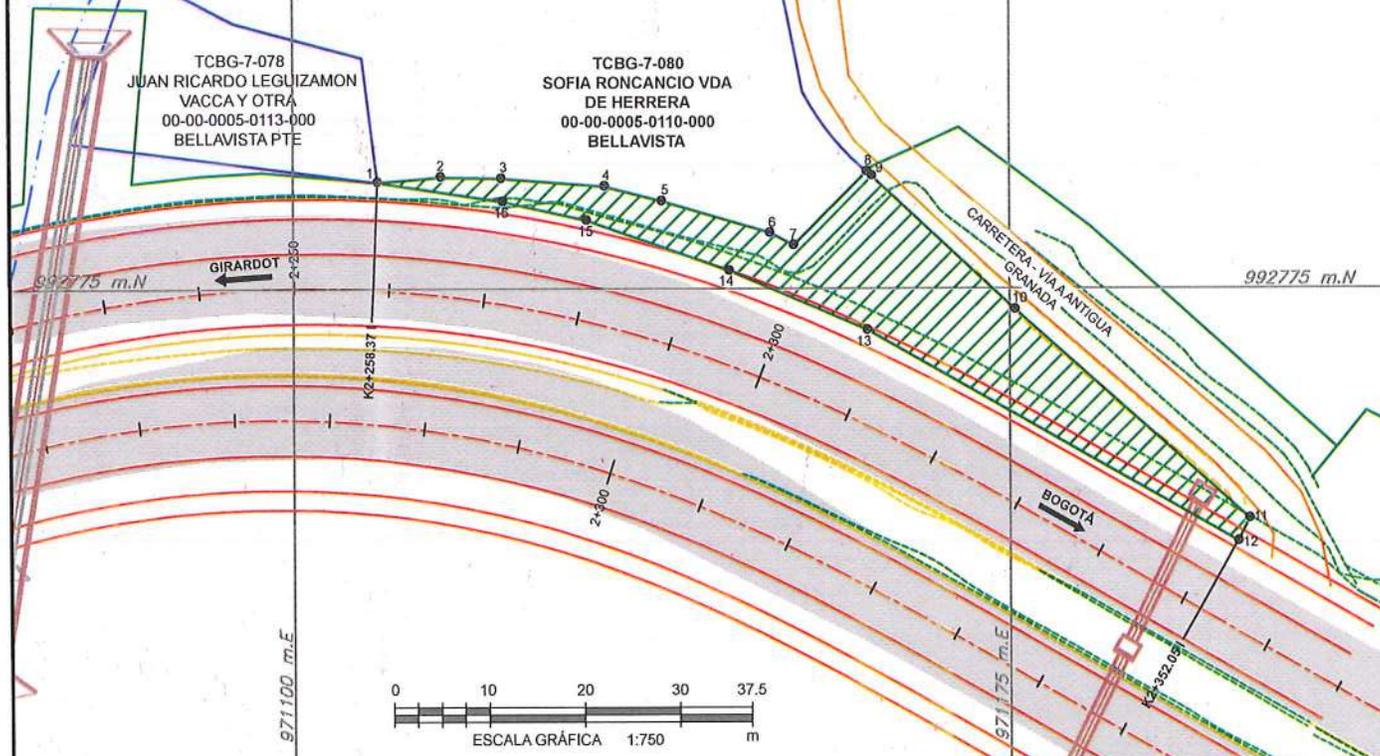
971175 m.E

COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
PTO	NORTE	ESTE	DIST. (m.)
1	992786.05	971108.88	6.63
2	992786.59	971115.49	6.34
3	992786.44	971121.83	10.85
4	992785.64	971132.65	6.17
5	992784.09	971138.62	11.79
6	992780.82	971149.95	2.79
7	992779.53	971152.43	10.79
8	992787.14	971160.09	0.71
9	992786.69	971160.64	20.36
10	992772.86	971175.58	32.76
11	992751.17	971200.14	2.66
12	992748.80	971198.95	44.60
13	992770.74	971160.12	15.68
14	992776.90	971145.70	15.83
15	992782.12	971130.76	8.97
16	992784.04	971121.99	13.27
ÁREA REQUERIDA (m2):	992786.05	971108.88	614.84

TCBG-7-080
ÁREA SOBRANTE

TCBG-7-078
JUAN RICARDO LEGUIZAMON
VACCA Y OTRA
00-00-0005-0113-000
BELLAVISTA PTE

TCBG-7-080
SOFIA RONCANCIO VDA
DE HERRERA
00-00-0005-0110-000
BELLAVISTA



AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE
CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-116081 CND
APROBÓ: Ing. ANDRÉS MAURICIO AGUIRRE CANO
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-319608 CND

CONVENCIONES

BORDE VIA PROYECTADA	ÁREA REQUERIDA	
EJE VIA PROYECTADA	ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA	
LINEA 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	

ELABORÓ: JEIMY ROCIO BUENO BRITO
ING. TOPOGRÁFICA
M.P. 25335-341243 CND
DIBUJÓ: JEIMY ROCIO BUENO BRITO
ING. TOPOGRÁFICA
M.P. 25335-341243 CND

PROPIETARIO:
SOFIA RONCANCIO VDA DE HERRERA

CUADRO DE AREAS (M2)				
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST:	ÁREA SOBR:	ÁREA REMAN:
614.84 m ²	2626.00 m ²	0.00 m ²	2011.16 m ²	0.00 m ²

FECHA ELAB.:
24/09/2021
ESCALA:
1:750

UNIDAD FUNCIONAL:
7
PLANO:
1 de 1

No. CATASTRAL
253120000000000050110000000000
FICHA GRAFICA No.
TCBG-7-080



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

CERTIFICA

Que el predio identificado con Cédula Catastral **00-00-0005-0110-000**, denominado **BELLA VISTA** y se encuentra localizado en la Vereda **SAN JOSE BAJO**, zona rural del Municipio de Granada y 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.

ÁREA CENTRO POBLADO SANJOSE

ARTÍCULO 54.

De los centros poblados. De conformidad con el párrafo único del Artículo 1 de la Ley 505 de 1999, se entiende por Centro Poblado los corregimientos, Inspecciones de Policía o caseríos con **Veinte (20)** o más viviendas contiguas, localizados en la zona rural.

ARTÍCULO 55. MODIFICADO POR EL ACUERDO 005 DEL 2002.

ARTÍCULO CUARTO: El artículo 55 del Acuerdo 30 del 2000, quedara así: El presente acuerdo considera y delimita con sus respectivos perímetros los centros poblados de la Veintidós, San Raimundo, y San José, los cuales se identifican en el Plano Número Diez (10) de centros poblados, los cuales forman parte integral del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 56. MODIFICADO POR EL ACUERDO 005 DEL 2002.

ARTÍCULO QUINTO: desarróllese en el artículo 56 parágrafo 1: **DELIMITACIÓN DE LOS CENTROS POBLADOS** la fase SAN RAIMUNDO el cual quedara así: **DELIMITACIÓN DE LOS CENTROS POBLADOS. ARTÍCULO 56 De Los Centros Poblados:** Son áreas donde se interrelacionan los usos del suelo sub urbano con el rural y que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y densidad de manera que se garantice el auto abastecimiento de servicios públicos domiciliarios y donde se deben mantener el carácter Rural de los predios, el uso principal y el globo de terreno como unidades indivisibles.

Del uso principal

Construcción de vivienda de baja densidad, comercio grupo 1 y 2.

De los usos compatibles

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

Calle 11 N° 14-28 Granada - C/marca

Teléfonos 3208418887

www.granada-cundinamarca.gov.co



Servicios comunitarios de carácter rural.

De los usos condicionados

Comercio grupo 3 y 4; industria y vivienda unifamiliar.

De los usos prohibidos

Mineros e industria mediana de mediano impacto.

Con el objeto de controlar la actividad de construcción en las áreas de Centros Poblados, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Retrocesos: Toda construcción rural deberá adoptar los retrocesos de acuerdo al tipo de vía en la cual esté ubicada.
- Aislamientos: El aislamiento respecto al lindero del predio colindante será mínimo de **tres metros (3.00 M)** si la construcción es de un solo piso y de **Seis metros (6.00 M)** si se tiene dos pisos construido.
- El índice de ocupación con la construcción será máximo del **Quince por ciento (15%)**.
- La densidad será máxima de **Una (1)** vivienda por predio.
- 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 cm)**
- Para edificaciones como silos, depósitos, galpones, invernaderos y similares, se requiere la licencia de construcción.

Parágrafo 1: delimitación de los centros poblados. Forman parte integral de esta área al polígono establecido dentro de las coordenadas.

ARTÍCULO 67.

De los establecimientos comerciales. Los establecimientos comerciales, aquellos destinados al intercambio de bienes o servicios, se clasifican de acuerdo por su tamaño, impacto ambiental, urbanístico y social así:

Grupo 1: Son aquellos establecimientos comerciales complementarios con el uso residencial, por su bajo impacto ambiental y urbanístico y en ellos se distribuyen artículos de primera necesidad que no requieren locales especializados, no ocasionan congestión del tráfico, ni molestias al uso residencial, tales como:

Venta de bienes.

- Artículos farmacéuticos, cosméticos y al detal, droguerías, perfumerías, farmacias.

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

Calle 11 N° 14-28- Granada - C/marca

Teléfonos 3208418887

www.granada-cundinamarca.gov.co



- Alimentos al detal para el consumo diario de bebidas, rancho, licores, expendio de carnes y pescado, salsamentarías, tiendas de esquina y similares.
- Artículos de librería y papelería al detal.
- Artículos de línea múltiple y al detal, misceláneas y boutiques.

Venta de servicios.

- Servicios alimenticios al detal, fuentes de soda.
- Servicios personales: salones de belleza, peluquerías, agencias de lavanderías y tintorerías.
- Servicios florales al detal, floristerías y similares.
- Servicios profesionales, estudios arquitectónicos, ingenieros, abogados y similares, consultorios médicos y laboratorios clínicos.

Grupo 2: Son aquellos establecimientos comerciales compatibles con el uso residencial, pero que tienen un mediano impacto ambiental y urbanístico y que por su propia actividad generan congestión en las vías, por lo tanto requieren locales especializados, tales como:

1. Venta de bienes.

- Textiles al detal, almacenes de ropa, de telas, paños y de cortinas.
- Artículos para el hogar, almacenes de zapatos, carteras y artículos de cueros varios.
- Artículos fotográficos, almacenes de discos.
- Artículos de lujo, joyerías y relojerías, porcelanas.
- Instrumental, equipo científico y aparatos fotográficos.
- Artículos para el hogar, almacenes de muebles y electrodomésticos.
- Repuestos eléctricos y electrónicos.
- Artículos de ferretería.
- Exhibición y venta de vehículos.
- Venta de artículos funerarios.

2. Venta de servicios.

- Recreativos: Griles y discotecas, bares y cantinas, cafés, tabernas, bolos, juegos de mesa permitidos, club social, juegos de azar.
- Turísticos: hoteles, estaderos y similares.
- Funerarios: salas de velación.

Prestación de servicios.

1. Personales: Saunas, baños turcos, academias de gimnasia, academias de enseñanza.

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

Calle 11 N° 14-28- Granada - C/marca

Teléfonos 3208418887

www.granada-cundinamarca.gov.co



2. Reparación y mantenimiento: Lavanderías, tintorerías (planta), encuadernación, remontadoras.
3. Profesionales: Oficinas de arquitectos, abogados, ingenieros etc.
4. Financieros: Compañía de seguros, agencias de finca raíz, bolsa de valores.
5. Bancarios: Corporaciones de ahorro, bancos, cajas de ahorro.
6. Alimenticios: Restaurantes y cafeterías.
7. Parqueaderos: Provisionales y permanentes.
8. Casas distribuidoras o importadoras.

Venta de Insumos industriales y agropecuarios

- Construcción y agropecuarios: Salas de exhibición y ventas de insumos industriales, artículos de construcción e insumos agropecuarios.

Grupo 3: Son aquellos establecimientos comerciales que no son compatibles con el uso residencial, en razón a la magnitud de sus instalaciones y su alto impacto ambiental y urbanístico y requieren una localización especial.

Requieren de áreas específicas de estacionamiento para usuarios y para carga, generando así mayor movimiento de personal; este grupo está conformado, entre otras, por las siguientes actividades:

- Supermercados a gran escala.
- Cines.
- Venta y exhibición de vehículos.
- Venta de alimentos al por mayor.
- Venta de maquinaria.
- Venta de productos agropecuarios.
- Mecánica automotriz, eléctrica y electrónica.

Grupo 4: Son aquellos establecimientos comerciales que no son compatibles con el uso residencial, porque tienen un impacto social negativo, por el tipo de actividades que en ellos se desarrollan y que, por esta razón, tienen restricciones de localización.

Este grupo reúne actividades comerciales contaminantes del ambiente con ruido, polvo, olores y está conformado, entre otras, por las siguientes actividades:

1. Estaciones de servicios (Bombas de gasolina)
2. Talleres de vehículos.
3. Talleres de ornamentación.
4. Bodegas.
5. Venta de insumos industriales.
6. Polvoreras.
7. Depósitos de distribución de combustibles.
8. Venta de gas propano y extinguidores.

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

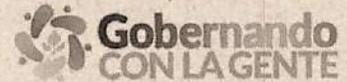
Calle 11 N° 14-28- Granada - C/marca

Teléfonos 3208418887

www.granada-cundinamarca.gov.co



DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE GRANADA
SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA
Y PLANEACIÓN



Jorge Alberto Sierra Padilla / Alcalde 2020 - 2023

Las estaciones de servicio sólo se podrán ubicarse en la zona del corredor vial de la panamericana, establecida en el plano **Número Ocho (8)** de uso del suelo rural, el cual hace parte del presente Acuerdo.

Para la expedición de licencias de construcción se deberá presentar documentación acorde con lo establecido en el artículo 7 del Decreto 1525 de 1998.

Los expendios de gas y extinguidores sólo podrán funcionar en las zonas rurales sobre la vía panamericana y cumplir con las condiciones establecidas en la Resolución número 80505, del 17 de marzo de 1997, expedida por el Ministerio de Minas y Energía.

Quedan totalmente prohibidos los expendios de gas propano en las estaciones de servicio de gasolina.

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 once (11) días del mes de junio del año Dos Mil Veintiuno (2021). Para los fines pertinentes.

ING. JAVIER ALIRIO CUECA CLAVIJO
Secretario de Infraestructura y Planeación

Elaboró: Sara Milene Rojas Cuervo-Aux. Administrativo
Aprobó: Ing. Javier Alirio Cueca Clavijo-sec. Infraestructura y planeación

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

Calle 11 N° 14-28- Granada - C/marca

Teléfonos 3208418887

www.granada-cundinamarca.gov.co

Certificado Catastral

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

Fecha: martes 08 junio 2021

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

Información Física

Departamento: 25 - Cundinamarca
Municipio: 312 - Granada
Número predial: 253120000000000050110000000000
Número predial anterior: 25312000000050110000
Dirección: BELLAVISTA
Matrícula inmobiliaria: 50S - 770505
Área terreno: 2626 M2
Área construida: 114 M2

Información Económica

Avalúo: \$ 58.859.352,00 M/cte

Información Jurídica

Nombre	Tipo de documento	Número de documento
SOFIA RONCANCIO HERRERA	Cédula de ciudadanía	20294490

El presente certificado se expide para el interesado

Efraín Eduardo Contreras Ramírez

Nota:

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión. De conformidad con el artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena. Parágrafo: La inscripción en el catastro no constituye el título de dominio, ni sanea los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio. La base de datos de la Agencia Catastral de Cundinamarca corresponde a los 71 municipios de su jurisdicción de acuerdo con la resolución 1000 expedida el 30 de noviembre de 2020 por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Elaboró: Leidy Sierra

Autenticación:

Para verificar la autenticidad de este certificado puede revisar en la página web acc.gov.co/#/autenticidad e ingresar este serial: 2d0e1a23-e397-43fa-87ce-0102ea582a9c



PROYECTO: AMPLIACIÓN A TERCER CARRIL BOGOTÁ GIRARDOT							CONTRATO DE CONCESIÓN No 04 de 2016
CONTRATISTA: CONSORCIO RUTA 40							AVALÚOS 21 ENERO 2022
CONCESIONARIO: VIA 40 EXPRESS							
INTERVENTORIA: CONSORCIO SEG-INCOPLAN							AVALÚOS 04 FEBRERO 2022
APROBACIÓN AVALÚOS POR INTERVENTORIA							
No	No.Predio	NOMBRE PROPIETARIO	FICHA PREDIAL	ESTUDIO DE TÍTULOS	FICHA SOCIAL	AVÁLÚO	OBSERVACIONES
1	TCBG-3-071	MARIA AMINTA SANCHEZ NOVA	0	0	0	1	
2	TCBG-3-098	SINDICATO DE TRABAJADORES DE LA CRUZ ROJA NACIONAL	0	0	0	1	
3	TCBG-3-187	TALERO BARRAGAN S.AS.	0	0	0	1	
4	TCBG-4-017	CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FA EL PLACER HOLDING - SANTA MARIA	0	0	0	1	
5	TCBG-5-216	JENNY JOHANNA RODRIGUEZ DIAZ	0	0	0	1	
6	TCBG-6-817	VICTOR GUSTAVO RUIZ HERNANDEZ Y JOSE JAIRO VILLALBA DIAZ	0	0	0	1	
7	TCBG-6-824	VICTOR GUSTAVO RUIZ HERNANDEZ	0	0	0	1	
8	TCBG-6-1029	AMELIA SAAVEDRA DE MERCHAN, JAVIER IGNACIO MERCHAN SAAVEDRA, RUBIELA MERCHAN SAAVEDRA Y ELIANA PAOLA MERCHAN SAAVEDRA	0	0	0	1	
9	TCBG-7-080	SOFIA RONCANCIO VDA DE HERRERA	0	0	0	1	


ANDRES MAURICIO AGUIRRE CANO
Profesional Predial
CONSORCIO SEG-INCOPLAN



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-7-080

CLASE DE INMUEBLE: RURAL - LOTE DE TERRENO
DIRECCIÓN: BELLAVISTA
VEREDA/BARRIO: SAN JOSE BAJO
MUNICIPIO: GRANADA
DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA
SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40
SOLICITANTE: El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017. Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.

Aprobado
09-02-2022

BOGOTÁ D.C., OCTUBRE 28 DE 2021



TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. Solicitante
- 1.2. Tipo de inmueble.
- 1.3. Tipo de avalúo.
- 1.4. Marco Normativo.
- 1.5. Departamento.
- 1.6. Municipio.
- 1.7. Vereda o Corregimiento.
- 1.8. Dirección del inmueble.
- 1.9. Abscisado de área Requerida.
- 1.10. Uso Actual Del Inmueble.
- 1.11. Uso Por Norma.
- 1.12. Información Catastral.
- 1.13. Fecha visita al predio.
- 1.14. Fecha del informe de avalúo.

2. DOCUMENTOS

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 3.1. Propietario
- 3.2. Título de adquisición
- 3.3. Matricula inmobiliaria
- 3.4. Observaciones jurídicas

2

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

- 4.1. Delimitación del sector
- 4.2. Actividad predominante
- 4.3. Topografía
- 4.4. Características climáticas
- 4.5. Condiciones agrologicas
- 4.6. Servicios públicos
- 4.7. Servicios comunales
- 4.8. Vías de acceso y transporte

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

- 6.1. Ubicación
- 6.2. Área del terreno
- 6.3. Linderos
- 6.4. Vías de acceso al predio



- 6.5. Unidades fisiográficas
- 6.6. Áreas construidas
- 6.7. Características constructivas
- 6.8. Anexos, otras construcciones
- 6.9. Cultivos y especies

7. MÉTODOS VALUATORIOS

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA
 - 8.1. Relación de ofertas obtenidas
 - 8.2. Depuración del mercado

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA
 - 9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa)

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO
 - 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
 - 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente
 - 10.3. Servidumbres
 - 10.4. Zonas de protección

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN
 - 11.1. Costos de reposición
 - 11.2. Depreciación (fitto y corvinni)

12. CALCULO VALOR ANEXOS
 - 12.1. Costos de reposición
 - 12.2. Depreciación (fitto y corvinni)

13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES
 - 13.1. Soportes de valores de cultivos y especies

14. CONSIDERACIONES GENERALES

15. RESULTADO DE AVALÚO

16. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA



1. INFORMACIÓN GENERAL

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

1.2. TIPO DE INMUEBLE: Lote de terreno.

1.3. TIPO DE AVALÚO: Avalúo comercial corporativo.

1.4. MARCO JURÍDICO: En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Decreto 1170 de 2015, Decreto 2181 de 2006, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014, Resolución IGAC 316 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.

1.5. DEPARTAMENTO: Cundinamarca.

1.6. MUNICIPIO: Granada.

1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO: San José Bajo.

1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: Bellavista.

1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA: Abscisa inicial: K002+258,37 l y abscisa final: K002+352,05 l.

1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE: Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Lote.

1.11. USO POR NORMA: De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de infraestructura y planeación del municipio de Granada-Cundinamarca el uso por norma del predio es **ÁREA CENTRO POBLADO SANJOSE**.

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula. Catastral actual	25-312-00-00-00-00-0005-0110-0-00-00-0000
Área de terreno	0 Ha 2.626 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	114,0 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2021	\$ 58.859.352

Fuente: Consulta catastral IGAC

1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO: 13 de octubre de 2021.

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO: 28 de octubre de 2021.

**2. DOCUMENTOS CONSULTADOS
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS**

- Ficha Predial del PREDIO TCBG-7-080.
- Certificado Uso del Suelo.



- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-7-080.
- Certificado Catastral.
- Títulos de Adquisición.

DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Consulta Catastral del predio.
- Estudio de títulos de PREDIO TCBG-7-080.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIO: Sofia Roncancio Vda De Herrera C.C. 20.294.490.

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Escritura Pública 4703 del 30 de diciembre del 1983 de la Notaria 15 de Bogotá.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 051-15396.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No 051-15396, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio no recaen Limitaciones, medidas cautelares o gravámenes que afectan el derecho de dominio.

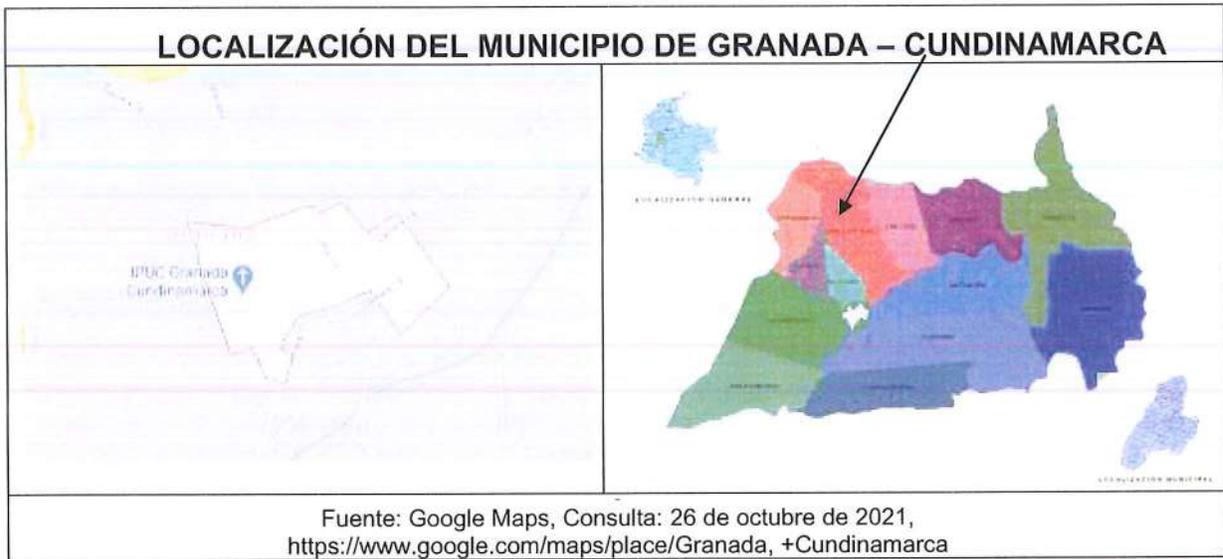
NOTA: El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

5

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: La vereda San José bajo se localiza en el municipio de Granada, colinda al norte con la vereda San Antonio de Tequendama; al oriente con la vereda San Jose; al sur colinda con las veredas La Playita, La Veintidós y El Ramal, y al occidente limita con las veredas El Hoyo y la Planada.¹

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



- 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente en el sector se desarrollan actividades de comercio localizado sobre las vías y agricultura con vivienda campestre.
- 4.3. TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía Mixta (plana-ondulada).
- 4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico frío húmedo. La altura promedio es de 2450 msnm, y la temperatura media anual es de 11 °C.²
- 4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MLTd la cual tiene las siguientes características³:

6

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGIA	TAXONOMIA	CARACTERISTICAS SUELOS	EROSIÓN
MLTd	Frio húmedo	Cenizas volcánicas y rocas sedimentarias.	Typic Hapludands, Andic Dystrudepts	Profundo, bien drenado, fertilidad baja.	NA

- 4.6. SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la

² Alcaldía del municipio.

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



PREDIO TCBG-7-080

respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.

4.7. SERVICIOS COMUNALES: Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Granada.

4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE: El sector se ubica al Norte del municipio, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, se puede acceder en servicio particular y público colectivo (rutas intermunicipales), a cualquier hora prestados desde el centro del municipio, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 5 minutos.

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

NORMA URBANÍSTICA APLICADA: De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de GRANADA – Cundinamarca, aprobado mediante Acuerdo 030 del 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” y conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaria de Infraestructura y Planeación del Municipio de Granada, el predio se encuentra en CENTRO POBLADO (Ver anexo 16.2 – Certificación uso del suelo).

7



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

6. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN: Se trata de un predio ubicado a 2 Km aproximadamente del perímetro urbano del Municipio de Granada - Cundinamarca.



UBICACIÓN DEL PREDIO



Fuente: Google Earth, Consulta: 26 de octubre de 2021

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	2.626,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	614,84 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	2.011,16 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	614,84 m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-7-080.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	55,37/53,84	SOFIA RONCANCIO VDA DE HERRERA (Mj 1 – 8) / CARRETERA – VIA ANTIGUA GRANADA (Mj 8 -11)
ORIENTE	2,66	CARRETERA – VIA ANTIGUA GRANADA (Mj 11 - 12)
SUR	98,34	VIA BOGOTA - GIRARDOT (Mj 12 - 1)
OCCIDENTE	0,00	JUAN RICARDO LEGUIZAMON VACCA Y OTRA – LINDERO PUNTUAL (Mj 1)

Fuente: Ficha predial TCBG-7-080.



PREDIO TCBG-7-080

- 6.4. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por una vía Nacional Soacha-Granada, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con dos calzadas en doble sentido.
- 6.5. **UNIDADES FISIAGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:
Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 614,84 m². Correspondiente a suelos con unidad climática frío húmedo, con topografía mixta, su uso actual es lote, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a CENTRO POBLADO.
- 6.6. **ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.7. **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.8. **ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones tipificadas como anexos.
- 6.9. **CULTIVOS ESPECIES:** La franja objeto de adquisición predial al momento de visita presenta los siguientes cultivos y/o especies, objeto de avalúo:

10

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD
Pasto Natural	265,61	m ²
Cobertura Vegetal Nativa	349,23	m ²

7. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.

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



8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA
8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

Unidad fisiográfica 1

Para determinar el valor por hectárea de terreno bajo el régimen normativo de CENTRO POBLADO se encontraron las siguientes ofertas:

ESTUDIO DE MERCADO CENTROS POBLADOS GRANADA								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (M2)	AREA CONSTRUIDA (M2)
1	3125776538	Cristina Cortez	Granada	San Jose	San Jose	\$ 175.000.000	1.240,00	0,00
2	3194908655	Edgar Vasquez	Granada	San Raimundo	San Raimundo	\$ 50.000.000	400,00	0,00
3	3112302121	Cesar Caballero	Silvania	Subia	Cra 7 A# 3 A 47	\$ 280.000.000	72,00	210,00

8.1. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

Unidad fisiográfica 1

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

11

ESTUDIO DE MERCADO CENTROS POBLADOS												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (m2)	VALOR (m2)	ÁREA (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL
1	3125776538	Cristina Cortez	Granada	San Jose	San Jose	\$ 175.000.000	\$ 166.250.000	1.240,00	\$ 134.073	0,00	\$ -	\$ -
2	3194908655	Edgar Vasquez	Granada	San Raimundo	San Raimundo	\$ 50.000.000	\$ 48.500.000	400,00	\$ 121.250	0,00	\$ -	\$ -
3	3112302121	Cesar Caballero	Silvania	Subia	Cra 7 A# 3 A 47	\$ 280.000.000	\$ 240.000.000	72,00	\$ 125.000	210,00	\$ 1.100.000	\$ 231.000.000
MEDIA ARITMETICA						\$ 126.774,19						
DESVIACION ESTÁNDAR						6.592,83	LIMITE SUPERIOR					\$ 133.367,03
COEFICIENTE DE VARIACION						5,20%	LIMITE INFERIOR					\$ 120.181,36

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA
9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:

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



10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR TERRENO/m2
1	San Jose	San Jose	\$ 134.073
2	San Raimundo	San Raimundo	\$ 121.250
3	Subia	Cra 7 A # 3 A 47	\$ 125.000
PROMEDIO			\$ 126.774
DESVIACION ESTÁNDAR			6.593
COEF DE VARIACION			5,20%
LIMITE SUPERIOR			\$ 133.367
LIMITE INFERIOR			\$ 120.181

Unidad fisiográfica 1

De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el límite inferior encontrado en la zona teniendo en cuenta el área, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD	VALOR
U.F.1	Metro cuadrado m²	\$120.200

12

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad fisiográfica 1

Oferta 1: Lote en venta localizado en el centro poblado de San José, con 17 mts de frente sobre la vía Panamericana en sentido Bogotá- Granada.

Oferta 2: Lote localizado detrás de la Vaca que ríe con una cabida de 400 metros cuadrados a 20 minutos de Silvania Granada. En el Centro poblado de San Raimundo.

Oferta 3: Casa de 3 niveles, ubicada en Subía (Silvania), el primer piso cuenta con un apartamento con 2 habitaciones, 2 baños, sala, comedor, cocina integral y patio trasero, el segundo piso posee 3 habitaciones 2 baños, sala, comedor, cocina integral, entrada particular para el tercer piso la cual es una terraza con patio de ropas y balcón, el lote cuenta con una cabida de 72 metros cuadrados.



10.3. SERVIDUMBRES

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

10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN

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

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

12. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES ANEXAS

12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones tipificadas como anexos.

12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones tipificadas como anexos.

13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

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

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Pasto Natural	265,61	m ²	\$245
Cobertura Vegetal Nativa	349,23	m ²	\$492



14. CONSIDERACIONES GENERALES

- El predio presenta una ubicación con frente sobre una vía Nacional Soacha-Granada, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El predio esta ubicado en un sector donde hay presencia agrícola, ganadera y actividad comercial sobre el corredor vial.
- El predio presenta una topografía definida como mixta (plana-ondulada).
- El predio objeto de avalúo no presenta zonas de protección en el área requerida.
- El predio objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área requerida.
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaremos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.

14



15. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m2	614,84	\$ 120.200	\$ 73.903.768
TOTAL TERRENO				\$ 73.903.768
CULTIVOS Y/O ESPECIES				
Pasto natural	m2	265,61	\$ 245	\$ 65.074
Cobertura vegetal nativa	m2	349,23	\$ 492	\$ 171.821
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 236.895
TOTAL AVALUO				\$ 74.140.663

TOTAL AVALÚO: SETENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO CUARENTA MIL SEISCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$74.140.663,00).

Bogotá, D.C., 28 de octubre de 2021

Cordialmente,

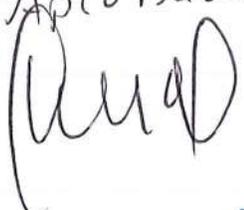
15



DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
Matrícula RNAP E-01-96
RAA-AVAL-17035154



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1014242133

Aprobado




16. DOCUMENTOS ANEXOS
16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



VISTA GENERAL



VISTA GENERAL



16

CULTIVOS Y/O ESPECIES
PASTO NATURAL **COBERTURA VEGETAL NATURAL**

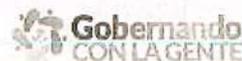




16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO



DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE GRANADA
SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA
Y PLANEACIÓN



Jorge Alberto Soto Padilla / Alcalde 2001 - 2007

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

CERTIFICA

Que el predio identificado con Cédula Catastral 00-00-0005-0110-000, denominado BELLA VISTA y se encuentra localizado en la Vereda SAN JOSE BAJO, zona rural del Municipio de Granada y 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.

ÁREA CENTRO POBLADO SANJOSE

ARTÍCULO 54.

De los centros poblados. De conformidad con el párrafo único del Artículo 1 de la Ley 505 de 1999, se entiende por Centro Poblado los corregimientos, Inspecciones de Policía o caseríos con Veinte (20) o más viviendas contiguas, localizados en la zona rural.

17

ARTÍCULO 55. MODIFICADO POR EL ACUERDO 005 DEL 2002.

ARTÍCULO CUARTO: El artículo 55 del Acuerdo 30 del 2000, quedara así: El presente acuerdo considera y delimita con sus respectivos perímetros los centros poblados de la Veintidós, San Raimundo, y San José, los cuales se identifican en el Plano Número Diez (10) de centros poblados, los cuales forman parte integral del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 56. MODIFICADO POR EL ACUERDO 005 DEL 2002.

ARTÍCULO QUINTO: desarróllese en el artículo 56 párrafo 1: **DELIMITACIÓN DE LOS CENTROS POBLADOS** la fase SAN RAIMUNDO el cual quedara así: **DELIMITACIÓN DE LOS CENTROS POBLADOS. ARTÍCULO 56 De Los Centros Poblados:** Son áreas donde se interrelacionan los usos del suelo sub urbano con el rural y que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y densidad de manera que se garantice el auto abastecimiento de servicios públicos domiciliarios y donde se deben mantener el carácter Rural de los predios, el uso principal y el globo de terreno como unidades indivisibles.

Del uso principal

Construcción de vivienda de baja densidad, comercio grupo 1 y 2.

De los usos compatibles

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"
Calle 11 N° 14-28- Granada - C/marca
Teléfono 320841887
www.granada-cundinamarca.gov.co



Servicios comunitarios de carácter rural.

De los usos condicionados

Comercio grupo 3 y 4; industria y vivienda unifamiliar.

De los usos prohibidos

Mineros e industria mediana de mediano impacto.

Con el objeto de controlar la actividad de construcción en las áreas de Centros Poblados, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Retrocesos: Toda construcción rural deberá adoptar los retrocesos de acuerdo al tipo de vía en la cual esté ubicada.
- Aislamientos: El aislamiento respecto al lindero del predio colindante será mínimo de tres metros (3.00 M) si la construcción es de un solo piso y de seis metros (6.00 M) si se tiene dos pisos construido.
- El índice de ocupación con la construcción será máximo del Quince por ciento (15%).
- La densidad será máxima de Una (1) vivienda por predio.
- 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 cm)
- Para edificaciones como silos, depósitos, galpones, invernaderos y similares, se requiere la licencia de construcción.

18

Parágrafo 1: delimitación de los centros poblados. Forman parte integral de esta área al polígono establecido dentro de las coordenadas.

ARTÍCULO 67.

De los establecimientos comerciales. Los establecimientos comerciales, aquellos destinados al intercambio de bienes o servicios, se clasifican de acuerdo por su tamaño, impacto ambiental, urbanístico y social así:

Grupo 1: Son aquellos establecimientos comerciales complementarios con el uso residencial, por su bajo impacto ambiental y urbanístico y en ellos se distribuyen artículos de primera necesidad que no requieren locales especializados, no ocasionan congestamiento del tráfico, ni molestias al uso residencial, tales como:

Venta de bienes.

- Artículos farmacéuticos, cosméticos y al detal, droguerías, perfumerías, farmacias.

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

Calle 11 N° 14-28- Granada - C/marca
Teléfono 3206432887
www.granada-cundinamarca.gov.co



- Alimentos al detal para el consumo diario de bebidas, rancho, licores, expendio de carnes y pescado, salsamentarias, tiendas de esquina y similares.
- Artículos de librería y papelería al detal.
- Artículos de línea múltiple y al detal, misceláneas y boutiques.

Venta de servicios.

- Servicios alimenticios al detal, fuentes de soda.
- Servicios personales: salones de belleza, peluquerías, agencias de lavanderías y tintorerías.
- Servicios florales al detal, floristerías y similares.
- Servicios profesionales, estudios arquitectónicos, ingenieros, abogados y similares, consultorios médicos y laboratorios clínicos.

Grupo 2: Son aquellos establecimientos comerciales compatibles con el uso residencial, pero que tienen un mediano impacto ambiental y urbanístico y que por su propia actividad generan congestión en las vías, por lo tanto requieren locales especializados, tales como:

1. Venta de bienes.

- Textiles al detal, almacenes de ropa, de telas, paños y de cortinas.
- Artículos para el hogar, almacenes de zapatos, carteras y artículos de cueros varios.
- Artículos fotográficos, almacenes de discos.
- Artículos de lujo, joyerías y relojerías, porcelanas.
- Instrumental, equipo científico y aparatos fotográficos.
- Artículos para el hogar, almacenes de muebles y electrodomésticos.
- Repuestos eléctricos y electrónicos.
- Artículos de ferretería.
- Exhibición y venta de vehículos.
- Venta de artículos funerarios.

2. Venta de servicios.

- Recreativos: Griles y discotecas, bares y cantinas, cafés, tabernas, bolos, juegos de mesa permitidos, club social, juegos de azar.
- Turísticos: hoteles, estaderos y similares.
- Funerarios: salas de velación.

Prestación de servicios.

1. Personales: Saunas, baños turcos, academias de gimnasia, academias de enseñanza.

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO" 
Calle 11 N° 14-28- Granada - C/marca
Teléfonos 3208419887
www.granada-cundinamarca.gov.co



2. Reparación y mantenimiento: Lavanderías, tintorerías (planta), encuadernación, remontadoras.
3. Profesionales: Oficinas de arquitectos, abogados, ingenieros etc.
4. Financieros: Compañía de seguros, agencias de finca raíz, bolsa de valores.
5. Bancarios: Corporaciones de ahorro, bancos, cajas de ahorro.
6. Alimenticios: Restaurantes y cafeterías.
7. Parqueaderos: Provisionales y permanentes.
8. Casas distribuidoras o importadoras.

Venta de insumos industriales y agropecuarios

- Construcción y agropecuarios: Salas de exhibición y ventas de insumos industriales, artículos de construcción e insumos agropecuarios.

Grupo 3: Son aquellos establecimientos comerciales que no son compatibles con el uso residencial, en razón a la magnitud de sus instalaciones y su alto impacto ambiental y urbanístico y requieren una localización especial.

Requieren de áreas específicas de estacionamiento para usuarios y para carga, generando así mayor movimiento de personal; este grupo está conformado, entre otras, por las siguientes actividades:

- Supermercados a gran escala.
- Cines.
- Venta y exhibición de vehículos.
- Venta de alimentos al por mayor.
- Venta de maquinaria.
- Venta de productos agropecuarios.
- Mecánica automotriz, eléctrica y electrónica.

20

Grupo 4: Son aquellos establecimientos comerciales que no son compatibles con el uso residencial, porque tienen un impacto social negativo, por el tipo de actividades que en ellos se desarrollan y que, por esta razón, tienen restricciones de localización.

Este grupo reúne actividades comerciales contaminantes del ambiente con ruido, polvo, olores y está conformado, entre otras, por las siguientes actividades:

1. Estaciones de servicios (Bombas de gasolina)
2. Talleres de vehículos.
3. Talleres de ornamentación.
4. Bodegas.
5. Venta de insumos industriales.
6. Polvoreras.
7. Depósitos de distribución de combustibles.
8. Venta de gas propano y extinguidores.

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

Calle 11 N° 14-28- Granada - C/marca
Teléfonos 3208418897
www.granada-cundinamarca.gov.co



DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE GRANADA
SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA
Y PLANEACIÓN



Las estaciones de servicio sólo se podrán ubicarse en la zona del corredor vial de la panamericana, establecida en el plano Número Ocho (8) de uso del suelo rural, el cual hace parte del presente Acuerdo.

Para la expedición de licencias de construcción se deberá presentar documentación acorde con lo establecido en el artículo 7 del Decreto 1525 de 1998.

Los expendios de gas y extinguidores sólo podrán funcionar en las zonas rurales sobre la vía panamericana y cumplir con las condiciones establecidas en la Resolución número 80505, del 17 de marzo de 1997, expedida por el Ministerio de Minas y Energía.

Quedan totalmente prohibidos los expendios de gas propano en las estaciones de servicio de gasolina.

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 once (11) días del mes de junio del año Dos Mil Veintiuno (2021). Para los fines pertinentes.


ING. JAVIER ALIRIO QUECA CLAVIJO
Secretario de Infraestructura y Planeación

Edificio: Sala Micro Rojas Cuervo-Aca. Administrativa
Aéreo: Ing. Javier Alirio Queca Clavijo. Infraestructura y planeación

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

Calle 11 N° 14-28. Granada - C/marca
Teléfonos 3208419887
www.granada-cundinamarca.gov.co



16.3. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.

I. CONSIDERACIONES

- De conformidad con el protocolo para avalúos ANI de fecha 01/08/2019, El valor de Notariado y Registro, será reconocido 100% por el solicitante, por lo cual no se estima un valor para este concepto.

II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0	
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 0	
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
5. Impuesto Predial	\$ 0	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
LUCRO CESANTE		
1. Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2. Perdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0	
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE	\$ 0	

22

Bogotá, D.C., 28 de octubre de 2021

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ

Representante Legal
Matrícula RNAP F-01-96
RAA AVAL-17035154

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ

Perito Avaluador
RAA. AVAL- 1014242133

Aprobado



ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° TCBG-7-080**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 28 de octubre de 2021, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato N° 68IF2C7748-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.:

MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ.
SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN.
JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO.
OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ.

Actúo como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Total avalúo
1	TCBG-7-080	\$74.140.663

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

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

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



PREDIO TCBG-7-080

COMITÉ DE AVALÚOS



DIEGO MONROY RODRÍGUEZ

Representante Legal
Matrícula RNAP F-01-96
RAA AVAL-17035154



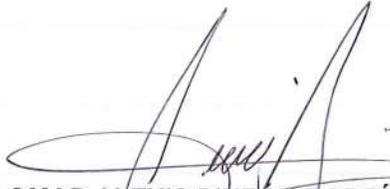
SMITH YANINE LOPEZ PABÓN

Miembro Comité
RAA AVAL-1024546304



JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO

Director del proyecto
RAA AVAL-80095537



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ

Perito evaluador
RAA AVAL-1014242133

24

Aprobado
