



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20241610014721

Bogotá D.C., 21 MAR 2024

Señor:

FERNANDO ARTURO RUBIO FANDIÑO C.C. 19.322.550

Predio denominado LOTE #3 (según Folio de Matricula Inmobiliaria) BUENOS AIRES- EL MANZANO (Según Título).

Municipio Soacha (según Folio de Matricula Inmobiliaria) Granada (Según Títulos)

Departamento de Cundinamarca

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

ASUNTO: Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No. **202350000006221** del 16 de febrero de 2024. Predio **TCBG-6-743**

Respetado señor:

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

En virtud de lo anterior, el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, el día 16 de febrero de 2024, expidió la Oferta Formal de Compra No. **202350000006221**, por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un predio LOTE #3 (según folio de matrícula inmobiliaria) BUENOS AIRES- EL MANZANO, Municipio de Granada, Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **2531200000000001040500000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **051-12011** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha franja de terreno y sus mejoras ubicadas en las siguientes abscisas: AREA REQUERIDA: Abscisa inicial K015+205,48 D – Abscisa Final K015+271,35 D; dentro del cual se evidencia como titular de derecho real de dominio al señor **FERNANDO ARTURO RUBIO FANDIÑO** identificado con cedula de ciudadanía No. **19.322.550**.

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



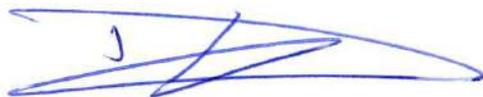
Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20241610014721

Que el día 22 de febrero de de 2024, se envió la citación con radicado No. 20245000003231, 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 el día 29 de Febrero de 2024, en la dirección del predio BUENOS AIRES-EL MANZANO, Municipio de Granada, Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **2531200000000001040500000000**, Matricula Inmobiliaria No. **051-12011** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha; donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal, así las cosas y transcurridos cinco (5) hábiles días siguientes al recibo de dicha comunicación sin que a la fecha se haya podido realizar la notificación personal al titular inscrito de dicho inmueble, y de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 de la ley 1437 de 2011, se procede a notificar mediante aviso a través del envío integro de la misma, junto con el avalúo comercial correspondiente.

En virtud de lo consignado en el artículo 69 ibidem, se emite el presente Aviso ante la imposibilidad de poder notificar al señor **FERNANDO ARTURO RUBIO FANDIÑO** identificado con cedula de ciudadanía No. **19.322.550**. En consecuencia, se procede a publicar el presente aviso junto con la copia integra de la oferta formal de compra en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.

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

Atentamente,



DIEGO ARROYO BAPTISTE

Gerente General Suplente

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

Aprobó: SN

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20245000006221

Bogotá D.C., **16 FEB 2024**

Señor:

FERNANDO ARTURO RUBIO FANDIÑO C.C. 19.322.550

Predio denominado LOTE #3 (según Folio de Matricula Inmobiliaria) BUENOS AIRES- EL MANZANO (Según Título).

Municipio Soacha (según Folio de Matricula Inmobiliaria) Granada (Según Títulos)

Departamento de Cundinamarca

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

ASUNTO: Oficio por el cual se presenta la **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de unas franjas de terreno y sus mejoras ubicadas en las siguientes abscisas: AREA REQUERIDA: Abscisa inicial K015+205,48 D - Abscisa Final K015+271,35 D; y localizadas en el margen Derecha del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT**, unidad Funcional 6, a segregarse del Predio denominado LOTE #3 (según folio de matrícula inmobiliaria) BUENOS AIRES- EL MANZANO, Municipio de Granada, Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **2531200000000001040500000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **051-12011** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha y Ficha Predial No. **TCBG-6-743**.

Respetado señor:

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20245000006221

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-6-743, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado **LOTE #3 (según folio de matrícula inmobiliaria) BUENOS AIRES- EL MANZANO**, Municipio de Granada, Soacha (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **2531200000000001040500000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **051-12011** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha. Dicho terreno cuenta con un **Área Requerida de CUATROCIENTOS VEINTISIETE COMA TREINTA Y TRES METROS CUADRADOS (427,33 M²)**, junto con sus construcciones, mejoras, cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avaluó Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el 27 de octubre de 2023, por la suma de: **TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS OCHENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 347.465.380,00)** 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.I	m2	427,33	\$ 730.760	\$ 312.271.398
TOTAL TERRENO				\$ 312.271.398
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m	0,60	\$ 705.600	\$ 564.480
M2	m	4,85	\$ 47.200	\$ 228.920
M3	m ²	9,19	\$ 328.300	\$ 3.017.077
M4	un	1,00	\$ 791.200	\$ 791.200
M5	m	33,65	\$ 46.800	\$ 1.584.180
M6	m ²	1,23	\$ 1.409.100	\$ 1.733.193
M7	un	1,00	\$ 992.100	\$ 992.100
M8	un	1,00	\$ 589.200	\$ 589.200
M9	m ²	10,33	\$ 343.800	\$ 3.551.454
M10	un	1,00	\$ 3.207.600	\$ 3.207.600
M11	m ³	1,44	\$ 244.300	\$ 351.792
M12	un	1,00	\$ 319.800	\$ 319.800
M13	un	1,00	\$ 1.988.600	\$ 1.988.600
M14	un	1,00	\$ 1.381.300	\$ 1.381.300
M15	m ²	223,90	\$ 66.400	\$ 14.856.960
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 36.145.756
CULTIVOS Y/O ESPECIES				
Pasos cultivados tipo King Grass	m2	64,66	\$747	\$ 48.228
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 48.228
TOTAL AVALUO				\$ 347.465.380

20

TOTAL AVALUO: TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS OCHENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$347.465.380,00)



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20245000006221

Adicionalmente, se reconoce la suma de **SIETE MILLONES DIEZ MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 7.010.747,00)**, que corresponde al valor de daño emergente: 1.2. desmonte, embalaje, traslado y desponte de bienes muebles (\$5.224.391), 1.3 desconexión de servicios públicos (\$1.786.356,00) y en aplicación del resarcimiento económico de que trata la Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, que será objeto de reconocimiento adicional. Así:

II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1.1 Notariado y Registro	\$ 0	
1.2 Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 5.224.391	
1.3 Desconexión de servicios públicos	\$ 1.786.356	Traslado de 1 medidor de energía eléctrica y 1 medidor de aguaeducto
1.4 Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
1.5 Impuesto Predial	\$ 0	
1.6 Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
1.7 Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
DAÑO EMERGENTE	\$ 7.010.747	
2. LUCRO CESANTE		
2.1 Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0,00	
2.2 Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	
LUCRO CESANTE	\$ 0	
3. INDEMNIZACIÓN		
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 7.010.747	
SIETE MILLONES DIEZ MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE		
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 27 de octubre de 2023, por el suscrito director del Consorcio Viasumapaz, mediante correo electrónico.		

3

Bogotá, D.C., 27 de octubre de 2023.

Cordialmente,

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.

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20245000006221

Que sobre el inmueble objeto de adquisición parcial existe las siguientes medidas cautelares, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria **051-12011** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha

- Medida cautelar, consistente **Hipoteca Abierta Sin Límite de Cuantía**, constituida mediante Escritura Pública No. 806 del 29 de marzo de 2000, otorgada en la Notaría 30 de Santafé de Bogotá, anotación No. 015.
- **Demanda en Proceso Ordinario Inscripción de la Demanda del Cincuenta por ciento 50% del Inmueble** Conforme oficio 95 del 24 de enero de 2003, emitida por el Juzgado 3 de Familia de Bogotá D.C. anotación No. 017.
- **Embargo Ejecutivo con Acción Mixta:** Conforme oficio 2291 del 15 de agosto de 2006, emitida por el Juzgado 40 Civil del circuito de Bogotá D.C. Anotación No. 018
- **Oferta de Compra en Bien Rural:** Conforme Oficio 106 del 26 de marzo de 2013, emitida por la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI. Anotación 019.
- **Demanda en Proceso de Pertenencia 2013-258-1:** Conforme oficio 1822 del 14 de noviembre de 2013, emitida por el Juzgado 001 Civil de Circuito de Soacha. Anotación 020

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 3104519272 o a los correos electrónicos correspondencia@consorcioruta40.com y ediaz@consorcioruta40.com.

Por otra parte, el Artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el Artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, que fue modificado por el Artículo 10° de la Ley 1882 de 2018, indica que será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que el propietario o poseedor del predio



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20245000006221

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 4º del artículo 15 de la ley 9ª de 1989.~~

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

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

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

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20245000006221

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-6-743 copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el **27 de OCTUBRE de 2023**, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir, uso del suelo y la normatividad vigente que rige la materia.

Atentamente,

DIEGO ARROYO BAPTISTE

Representante Legal Suplente

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

 		SISTEMA INTEGRADO DE 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 - GIRARDOT		UNIDAD FUNCIONAL	6				
CONTRATO No.:	APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016		SECTOR O TRAMO	PUENTE RIO BLANCO - GRANADA				
PREDIO No.	TCBG-6-743		MARGEN LONGITUD EFECTIVA	Derecha 65,87				
ABSC. INICIAL	K015+205,48							
ABSC. FINAL	K015+271,35							
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO			CEDULA	19.322.550	MATRICULA INMOBILIARIA			
FERNANDO ARTURO RUBIO FANDIÑO			DIRECCION / EMAIL	3182616720	051-12011			
			DIRECCION DEL PREDIO	LOTE # 3	CEDULA CATASTRAL			
					253120000300000010405000000000			
VEREDA/BARRIO:	SAN RAIMUNDO	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES		
MUNICIPIO:	GRANADA			NORTE	65,55	FERNANDO ARTURO RUBIO FANDIÑO - PASIVO PREDIAL (CABG-1-R-835) (Mj 1-5)		
DPTO:	CUNDINAMARCA	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	COMERCIAL	SUR	1,25	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI (Mj 5-6)		
Predio requerido para:	TERCER CARRIL	TOPOGRAFIA	0 - 7 % Plana	ORIENTE	65,05	FERNANDO ARTURO RUBIO FANDIÑO. (Mj 7-11)		
				OCIDENTE	7,38	ALIMENTOS RIE S.A.S. (Mj 6-7)		
					7,23	CAMINO PÚBLICO. (Mj 11-1)		
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES					
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN	ITEM	NA	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
Pastos cultivados tipo King Grass	64,56		m2			TOTAL AREA CONSTRUIDA		
				ITEM		DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
				1	M1: Muro contenedor de armarios eléctricos para contadores específicos de áreas de servicios (No de acometida principal), en mampostería de ladrillo común, paletado por todas sus caras, de anchó 0,80m y altura aproximada de 2,10m incluye alfaja de protección en concreto; de altura 0,05m aproximadamente.		0,80	m
				2	M2: Bordillo en concreto (para delimitar zona verde) de altura 0,15m y ancho 0,10m aproximadamente.		4,85	m
				3	M3: Sumidero de aguas lluvias en concreto impermeabilizado de ancho total 0,50m y profundidad aproximada de 0,50m, incluye reja en carpintería metálica y acabado en concreto al perímetro.		9,19	m2
				4	M4: Caja de Inspección de sumidero, en concreto impermeabilizado, incluye rejilla en carpintería metálica de ancho 0,82m x 0,82m y profundidad 0,60m aproximadamente		1	un
				5	M5: Bordillo en concreto (para delimitar zona verde) de altura 0,15m y ancho 0,10m aproximadamente.		33,85	m
				6	M6: Caja de Inspección de instalaciones eléctricas, en concreto impermeabilizado, incluye tapa en concreto, de ancho 0,87m y longitud de 1,40m aproximadamente.		1,23	m2
				7	M7: Caja de Inspección de instalaciones hidrosanitarias, en concreto impermeabilizado, incluye tapa en concreto, de ancho 0,82m y longitud de 0,82m aproximadamente.		1	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:	25/08/2023		AREA TOTAL TERRENO	6810,24	m ²	OBSERVACIONES:		
Elaboró:	EFRAIN FELIPE LOZANO BRITO M.P. 25222-345792 CND		AREA REQUERIDA	427,33	m ²	1. De conformidad con el Acuerdo 009 del 9 de junio de 2023 "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN GENERAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE GRANADA - CUNDINAMARCA" y su cartografía adjunta, el área requerida del predio se encuentra en una clasificación del suelo Rural, en la vereda San Raimundo.		
Revisó y Aprobó:			AREA REMANENTE	0,00	m ²	2. Área del predio se toma de acuerdo a Sentencia S/N del 11 de agosto de 1998 del juzgado segundo (2) de familia de Santafé de Bogotá.		
			AREA SOBROANTE	6382,91	m ²	3. La dirección del predio es tomado a partir del folio de matricula inmobiliaria No 051-12011		
			AREA TOTAL REQUERIDA	427,33	m ²	4. De acuerdo a la visita realizada en campo; se evidencia que en el predio se desarrolla una actividad comercial, correspondiente al expendio de combustible como Estación de Servicio EDS Puma San Raimundo		
						5. El número de contacto consignado en este documento pertenece a la administradora de la Estación de Servicio - EDS Puma San Raimundo, Amanda Duque González.		
						6. Se evidencia en la visita de campo que dentro del área requerida se encuentra acometida de energía eléctrica y de acueducto los cuales serán afectados por la obra, por lo tanto son objeto de traslado.		
						7. La cobertura del área requerida corresponde a: 246,09 m ² de área ocupada por las construcciones anexas (sumatoria de área de M3, M6, M9, M11 y M15), así mismo 64,56 m ² de pastos cultivados tipo King Grass y 116,68 m ² correspondiente a área sin intervención ni ocupación por parte del propietario, tal y como se muestran en la descripción de construcciones anexas, especies y cultivos de la presente ficha predial.		
						8. El polígono resultante objeto de informe corresponde al ajuste de la información obtenida a partir del estudio de títulos, información catastral y trabajo de campo, lo que es congruente con las diferentes fuentes de información.		
Ing. NELSON RICARDO GARVAJAL TORRES								
M.P. 25222-327763 CND								
	Vn 19/sep/23							



PROYECTO

FICHA PREDIAL

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

TCBG-6-743

ANEXO FICHA PREDIAL: INFORME DE CONFRONTACIÓN DE ÁREAS

REPORTE DIFERENCIA DE ÁREAS Y LINDEROS

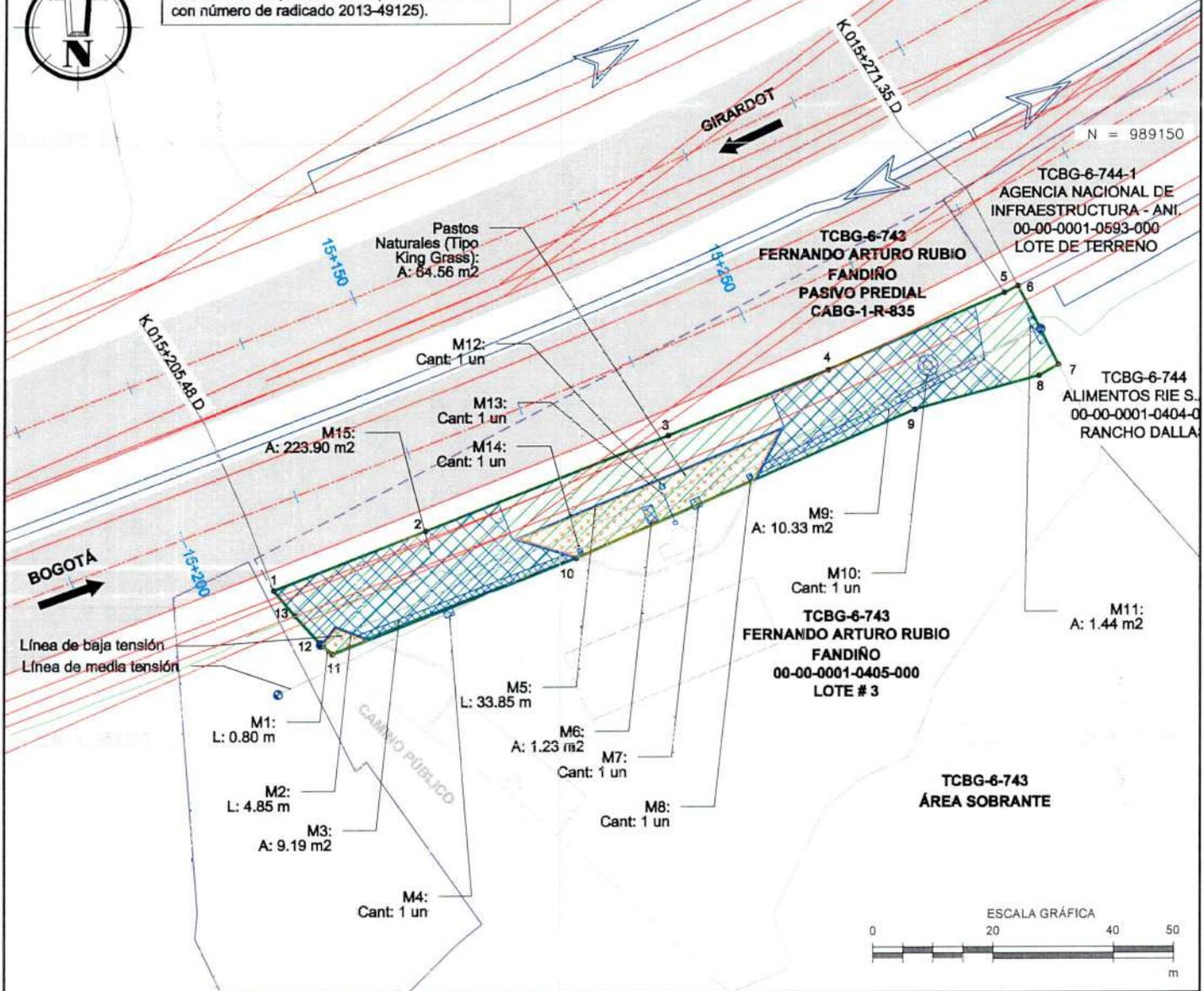
ÁREA REPORTADA EN EL CERTIFICADO CATASTRAL	ÁREA REGISTRADA EN EL TÍTULO DEL PREDIO	CONCEPTO TÉCNICO
6.440,00 m ²	6.810,24 m ²	<p>Según la tradición a 20 años y de conformidad con la Sentencia S/N del 11 de agosto de 1998 del juzgado segundo (2) de familia de Santafe de Bogotá la cual es 6810,24 m2</p> <p>De acuerdo a lo consignado en el certificado catastral del predio, el área del inmueble es de 6440 m².</p>
ELABORÓ		<p>En el acápite de cabida y linderos del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 051-12011; reporta un área superficial de 6810,24 m2</p> <p>La diferencia de áreas entre; Sentencia S/N del 11 de agosto de 1998 del juzgado segundo (2) de familia de Santafe de Bogotá. y el área reportada en el certificado catastral, es de 370,24 m².</p> <p>La diferencia de áreas entre el certificado catastral y el folio de matrícula inmobiliaria es de 370,24 m².</p> <p>De acuerdo con las diferentes fuentes de información relacionadas, se evidencia que existe una discrepancia entre las áreas estudiadas; por lo anterior y teniendo en cuenta que el requerimiento para el Proyecto AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT, es parcial; se sugiere al propietario efectuar la respectiva actualización de cabida y linderos, de conformidad con la Resolución conjunta IGAC No. 1101 SNR No. 11344 de 2020, del 31 -12-2020, la cual se establecen los lineamientos para la aplicación de los procedimientos catastrales con efectos registrales.</p>
EFRAIN FELIPE LOZANO BRITO M.P. 25222-345792 CND		
FECHA DE ELABORACIÓN:	25/08/2023	



TCBG-6-743
PASIVO PREDIAL CABG-1-R-835
 El polígono corresponde a un área de terreno de 413.37 m², en proceso de adquisición iniciado y adelantado por el proyecto Concesión Autopista Bogotá Girardot - CABG con N° de expediente; **CABG-1-R-835** (Trayecto 5) con oferta inscrita, situación evidenciada en la anotación N° 019 del FMI 051-12011 (Oferta de compra en bien rural, con número de radicado 2013-49125).

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

E = 967900



 Agencia Nacional de Infraestructura		PLANO PREDIAL GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE			
CÓDIGO	GCSP-F-307	VERSIÓN	001	FECHA	09/08/2022
AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT		REVISÓ: OSCAR FABIAN BAUTISTA ORTIZ W.P. 02123-21882 CND	CONVENCIONES		
INTERVENCIÓN: CONSORCIO SEG-INCIPLAN  		APROBÓ: NELSON RICARDO CARVAJAL T. W.P. 02123-21781 CND	BORDE VIA PROYECTADA EJE VIA PROYECTADA LINEA DE COMPRA CHAFLAN DE LLENO CHAFLAN DE CORTE EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA BORDE CICLO RUTA PROYECTADA CAMINO O SENDERO VIA EXISTENTE	AREA REQUERIDA AREA CONSTRUIDA REQUERIDA AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS AREA REMANENTE LINDERO POSTE CERCAS FUENTES HIDRICAS LINEA ALTA TENSIÓN	     
ELABORÓ: EFRAIN FELIPE LOZANO BRITO W.P. 02123-21878 CND		PROPIETARIO: FERNANDO ARTURO RUBIO FANDEÑO			
DIBUJÓ: EFRAIN FELIPE LOZANO BRITO W.P. 02123-21878 CND					
CONVENCIONES ESPECIFICAS ZONA DE PROTECCIÓN SERVIDUMBRE		CUADRO DE AREAS (M2) AREA REQUERIDA: 427.33 M2 AREA TOTAL: 6816.24 M2 AREA CONST: 0.00 M2 AREA SOBR: 6382.91 M2 AREA REMAN: 0.00 M2		FECHA ELAB: 25/08/2023 ESCALA: 1:500	UNIDAD FUNCIONAL: 6 PLANO: 1 de 2
				NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 2531200000000010405000000000	FICHA PREDIAL: TCBG-6-743

Vn 19/sept/23

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

CUADRO DE COORDENADAS			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	989112.87	967826.19	13.56
2	989117.81	967838.83	
3	989125.70	967858.99	21.65
4	989131.09	967872.30	14.36
5	989137.50	967886.93	15.97
6	989138.06	967888.05	1.25
7	989131.51	967891.44	7.38
8	989130.61	967889.81	1.87
9	989127.83	967879.49	10.68
10	989115.52	967851.36	30.71
11	989107.56	967831.07	21.80
12	989108.37	967830.10	1.27
13	989110.76	967827.95	3.21
1	989112.87	967826.19	2.75
ÁREA REQUERIDA (m2):			427.33

 Agencia Nacional de Infraestructura	PLANO PREDIAL GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE							
	CÓDIGO	GCSP-F-307	VERSIÓN	001	FECHA	09/08/2022		
AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDDT		REVISÓ: OSCAR FABIAN BAUTISTA ORTIZ ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 3322-33382 OMS	CONVENCIONES					
APROBÓ: NELSON RICARDO CARVAJAL T. ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 3322-33768 OMS		BORDE VIA PROYECTADA EJE VIA PROYECTADA LINEA DE COMPRA CHAFLAN DE LLENO CHAFLAN DE CORTE EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA BORDE CICLO RUTA PROYECTADA CAMINO O SENDERO VIA EXISTENTE						
INTERVENIDORA: SEG SAS CONSORCIO SEG-INCOPLAN INNOVPLAN S.A.	COORDENADOR: via40m EXPRESA	DISEÑO Y CONSTRUCCION: Ruta 4 CONSORCIO VIAL	AREA REQUERIDA AREA CONSTRUIDA REQUERIDA AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS AREA REMANENTE LINDERO POSTE CERCAS FUENTES HIDRICAS LINEA ALTA TENSIÓN					
ELABORO: EFRAIN FELIPE LOZANO BRITO ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 3322-34176 OMS	PROPIETARIO: FERNANDO ARTURO RUBIO FANFINO							
DIBUJO: EFRAIN FELIPE LOZANO BRITO ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 3322-34176 OMS								
CONVENCIONES ESPECIFICAS ZONA DE PROTECCIÓN SERVIDUMBRE	CUADRO DE AREAS (M2)			FECHA ELAB.: 25/08/2023	UNIDAD FUNCIONAL: 6	NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 2531200000000001040500000000		
	AREA REQUERIDA: 427.33 M2	AREA TOTAL: 6810.24 M2	AREA CONST: 0.00 M2	AREA SOBR: 6382.91 M2	AREA REMAN: 0.00 M2	ESCALA: N/A	PLANO: 2 de 2	FICHA PREDIAL: TCBG-6-743

Vn 19/sep/23



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815

Octubre 4



AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-6-743

CLASE DE INMUEBLE:	RURAL- LOTE DE TERRENO
DIRECCIÓN:	LOTE #3
VEREDA/BARRIO:	SAN RAIMUNDO
MUNICIPIO:	GRANADA
DEPARTAMENTO:	CUNDINAMARCA
SOLICITANTE:	CONSORCIO RUTA 40
SOLICITANTE:	El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017. Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.

BOGOTÁ D.C., OCTUBRE 27 DE 2023

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

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



TABLA DE CONTENIDO

1.	INFORMACIÓN GENERAL	4
1.1.	SOLICITANTE	4
1.2.	TIPO DE INMUEBLE	4
1.3.	TIPO DE AVALÚO	4
1.4.	DEPARTAMENTO	4
1.5.	MUNICIPIO	4
1.6.	VEREDA O CORREGIMIENTO	4
1.7.	DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	4
1.8.	ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA	4
1.9.	USO ACTUAL DEL INMUEBLE	4
1.10.	USO POR NORMA	4
1.11.	INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO	4
1.12.	FECHA DE VISITA AL PREDIO	4
1.13.	FECHA DE INFORME DE AVALÚO	4
2.	DOCUMENTOS CONSULTADOS	4
3.	INFORMACIÓN JURÍDICA	5
3.1.	PROPIETARIOS	5
3.2.	TÍTULO DE ADQUISICIÓN	5
3.3.	MATRÍCULA INMOBILIARIA	5
3.4.	OBSERVACIONES JURÍDICAS	5
4.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	6
4.1.	DELIMITACIÓN DEL SECTOR	6
4.2.	ACTIVIDAD PREDOMINANTE	6
4.3.	TOPOGRAFÍA	6
4.4.	CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS	6
4.5.	CONDICIONES AGROLÓGICAS	6
4.6.	SERVICIOS PÚBLICOS	7
4.7.	SERVICIOS COMUNALES	7
4.8.	VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE	7
5.	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	7
6.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	8
6.1.	UBICACIÓN	8
6.2.	ÁREA DEL TERRENO	9
6.3.	LINDEROS	9
6.4.	VÍAS DE ACCESO AL PREDIO	9
6.6.	UNIDADES FISIográfICAS	9
6.7.	ÁREAS CONSTRUIDAS	9
6.8.	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	9
6.9.	ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES	10
6.10.	CULTIVOS ESPECIES	12
7.	MÉTODO DE AVALÚO	12
8.	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA	13
8.1.	RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS	13
8.2.	DEPURACIÓN DEL MERCADO	13
9.	INVESTIGACIÓN DIRECTA	13



PREDIO TCBG-6-743

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS.....	13
10. CÁLCULOS VALOR TERRENO	14
10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)	14
10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE	16
10.3. EJERCICIO RESIDUAL	17
10.4. SERVIDUMBRES.....	17
10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN	17
11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS	17
11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN.....	17
11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI	17
12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES	18
12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES.....	18
13. CONSIDERACIONES GENERALES	19
14. RESULTADO DE AVALÚO.....	20
15. DOCUMENTOS ANEXOS	21



1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017 de prestación de servicios celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.5. **MUNICIPIO:** Granada.
- 1.6. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** San Raimundo.
- 1.7. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Lote #3
- 1.8. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K015+205,48 D y abscisa final K015+271,35 D.
- 1.9. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Comercial.
- 1.10. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Infraestructura y Planeación del Municipio de Granada-Cundinamarca el predio se encuentra en suelo rural y uso por norma del predio objeto del presente avalúo es "CENTRO POBLADO SAN RAIMUNDO", además, con uso normativo comercial, según cruce cartográfico CR-16.

1.11. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula. Catastral actual	25-312-00-00-0000-0001-0405-0-00-00-0000
Área de terreno	0 Ha 6.440 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	594,00 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2023	\$324.692.992,00

Fuente: Certificado Catastral.

- 1.12. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 28 de septiembre de 2023.
- 1.13. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 27 de octubre de 2023.

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Ficha Predial del predio TCBG-6-743. /
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del predio TCBG-6-743.
- Títulos de Adquisición.
- Folio de matrícula inmobiliaria 051-12011.



3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS

Propietarios	Identificación	%
FERNANDO ARTURO RUBIO FANDIÑO	C.C. 19.322.550	100

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Escritura Pública No. 5866 del 22 de diciembre de 1994, otorgada en la Notaría 25 de Santafé de Bogotá.
- Escritura Pública No. 1445 del 6 de junio de 1997, otorgada en la Notaría 53 de Santafé de Bogotá.
- Sentencia S/N del 11 de agosto de 1999, proferida por el Juzgado Segundo de Familia de Santafé de Bogotá.

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 051-12011.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 051-12011, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio, recaen las siguientes medidas cautelares, gravámenes, o limitaciones al dominio:

5

- **Anotación 015: Hipoteca Abierta Sin Límite de Cuantía:** constituida mediante Escritura Pública No. 806 del 29 de marzo de 2000, otorgada en la Notaría 30 de Santafé de Bogotá.
- **Anotación 017: Demanda en Proceso Ordinario Inscripción de la Demanda del Cincuenta por ciento 50% del Inmueble:** Conforme oficio 95 del 24 de enero de 2003, emitida por el Juzgado 3 de Familia de Bogotá D.C.
- **Anotación 018: Embargo Ejecutivo con Acción Mixta:** Conforme oficio 2291 del 15 de agosto de 2006, emitida por el Juzgado 40 Civil del circuito de Bogotá D.C.
- **Anotación 019: Oferta de Compra en Bien Rural:** Conforme Oficio 106 del 26 de marzo de 2013, emitida por la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI.
- **Anotación 020: Demanda en Proceso de Pertenencia 2013-258-1:** Conforme oficio 1822 del 14 de noviembre de 2013, emitida por el Juzgado 001 Civil de Circuito de Soacha.

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



4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: La vereda San Raimundo se localiza al sur de la cabecera municipal de Granada, colinda al norte con la vereda La Veintidós, al oriente con la vereda Santa Helena; al sur con el municipio de Silvania; al occidente con el municipio de Viotá.¹



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

6

4.3. TOPOGRAFÍA: La superficie del sector es de topografía Plana (0-7%).

4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS: El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico frío 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 y MKCd cuentan con las siguientes características ³:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MKCd	Frio muy húmedo	Cenizas volcánicas y rocas sedimentarias	Andic Dystrudepts, Typic Hapludands, Typic Udorthents	Profundos, bien drenados, Fertilidad media baja	Muy baja a baja

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

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-6-743

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

5. **REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

NORMA URBANÍSTICA APLICADA: De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de GRANADA – Cundinamarca, aprobado mediante Acuerdo 009 del 09 de junio de 2023 “POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN GENERAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE GRANADA - CUNDINAMARCA”. y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la secretaria de Infraestructura y Planeación del Municipio de Granada, el predio cuenta con el uso por norma de “CENTRO POBLADO - SAN RAIMUNDO” (Ver anexo 15.2– Certificación uso del suelo), además, con uso normativo comercial, según cruce cartográfico CR-16.

7





Centros Poblados			
	San Raimundo	27,75	0,46%
	La 22	23,41	0,39%
	San José	10,04	0,17%

LEYENDA

1. Usos del suelo

- Residencial
- Comercial
- Dotacional
- Espacio Público

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

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. **UBICACIÓN:** El bien inmueble objeto de estudio se localiza sobre vía 40, costado izquierdo en sentido Silvania-Granada a 3,26 kilómetros aproximadamente de la cabecera municipal de Granada, Cundinamarca.



8

Fuente: Google Earth, Consulta: 20 de octubre de 2023.



PREDIO TCBG-6-743

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	6.810,24 m ²
ÁREA REQUERIDA:	427,33 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	6.382,91 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	427,33 m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-6-743.

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

LINDEROS	ÁREA	COLINDANTES
NORTE	65,55 m	FERNANDO ARTURO RUBIO FANDIÑO - PASIVO PREDIAL (CABG-1-R-835) (Mj 1-5)
	1,25 m	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI. (Mj 5-6)
SUR	65,05 m	FERNANDO ARTURO RUBIO FANDIÑO. (Mj 7-11)
ORIENTE	7,38 m	ALIMENTOS RIE S.A.S. (Mj 6-7)
OCCIDENTE	7,23 m	CAMINO PÚBLICO. (Mj 11-1)

Fuente: Ficha predial TCBG-6-743

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

9

6.5. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio objeto de avalúo cuenta con acometidas de servicios públicos básicos referentes a acueducto y energía eléctrica, según se observa en campo y de conformidad con la ficha catastral TCBG 6-743.

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

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área requerida: 427,33 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Frio Húmedo, con topografía plana, su uso actual es Comercial, la norma de uso del suelo corresponde a CENTRO POBLADO.

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

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



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

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Muro contenedor de armarios eléctricos para contadores específicos de áreas de servicios (No de acometida principal), en mampostería de ladrillo común, pañetado por todas su caras, de ancho 0,80m y altura aproximada de 2,10m incluye alfajía de protección en concreto; de altura 0,05m aproximadamente.	0,80	m	7	Bueno	70
M2: Bordillo en concreto (para delimitar zona verde) de altura 0,15m y ancho 0,10m aproximadamente.	4,85	m	7	Bueno	20
M3: Sumidero de aguas lluvias en concreto impermeabilizado de ancho total 0,50m y profundidad aproximada de 0,50m, incluye reja en carpintería metálica y acabado en concreto al perimetro.	9,19	m ²	7	Bueno	70
M4: Caja de Inspección de sumidero, en concreto impermeabilizado, incluye rejilla en carpintería metálica de ancho 0,82m x 0,82m y profundidad 0,60m aproximadamente	1	un	7	Bueno	70
M5: Bordillo en concreto (para delimitar zona verde) de altura 0,15m y ancho 0,10m aproximadamente	33,85	m	7	Bueno	20
M6: Caja de Inspección de instalaciones eléctricas, en concreto impermeabilizado, incluye tapa en concreto, de ancho 0,87m y longitud de 1,40m aproximadamente.	1,23	m ²	7	Bueno	100
M7: Caja de Inspección de instalaciones hidrosanitarias, en concreto impermeabilizado, incluye tapa en concreto, de ancho 0,82m y longitud de 0,82m aproximadamente.	1	un	7	Bueno	100

10



PREDIO TCBG-6-743

M8: Estructura portante en carpintería metálica; 1 columna metálica de 10 x 10, anclada a dado en concreto de medidas 0,42m x 0,42m, por medio de platina metálica y pernos de 3/8" (total 4 pernos) incluye luminaria instalada a una altura aproximada de 6m.	1	un	7	Bueno	30
M9: Sumidero de aguas lluvias en concreto impermeabilizado de ancho total 0,50m y profundidad aproximada de 0,50m, incluye reja en carpintería metálica y acabado en concreto al perímetro.	10,33	m ²	7	Bueno	70
M10: Pozo de Inspección de instalaciones Hidrosanitarias en mampostería (bóveda en ladrillo común de altura promedio 3m), pañetado y debidamente impermeabilizado, incluye tapa en concreto de espesor aproximado 0,10m de radio 0,40m, mejoramiento compactado y protección superior en concreto de espesor aproximado 0,10m (hasta nivel 0,00)	1	un	7	Bueno	20
M11: Confinamiento en concreto (protección de poste de instalación eléctrica - media tensión), incluye bordillo en concreto de longitud aproximada 3,61m, de ancho 0,10m y alto de 0,15m aproximadamente.	1,44	m ²	7	Bueno	20
M12: Estructura portante (sin uso); dado en concreto de medidas 0,42m x 0,42m y altura de 0,20m aproximadamente, incluye platina metálica y pernos de 1/2" (total 6 pernos con sus respectivas tuercas y accesorios)	1	un	7	Bueno	100
M13: Valla publicitaria en material reflectivo incluye instalación de luminaria interna, y estructura portante en carpintería metálica; 1 columna metálica de 15x 15, de altura aproximada 4m, anclada a dado en concreto de medidas 0,42mx 0,42m y altura 0,150m visible y de profundidad 0,50m.	1	un	7	Bueno	30

11



M14: estructura portante en carpintería metálica; 1 columna metálica de 10x 10, anclada a dado en concreto de medidas 0,42mx 0,42m, por medio de platina metálica y pernos de 3/8" (total 4 pernos) incluye luminaria instalada a una altura aproximada de 6m.	1	un	7	Bueno	30
M15: Zona dura en concreto asfáltico - acceso, circulación y salida de estación de servicio, de espesor aproximado 0,08m, forma irregular.	223,90	m ²	7	Bueno	20

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

CULTIVOS / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD
Pastos cultivados tipo King Grass	m ²	64,56

7. MÉTODO DE AVALÚO

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

MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.

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

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.

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

**8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA****8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:****Unidad Fisiográfica 1**

Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno bajo el régimen normativo "CENTRO POBLADO - SAN RAIMUNDO", además, con uso normativo comercial, según cruce cartográfico CR-16, se encontraron las siguientes ofertas:

ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (m ²)	ÁREA CONSTRUIDA (M ²)
1	3125883321	Maria	Silvania	Urbano	Calle 6 #5	\$ 380.000.000,00	250,00	200,00
2	3158279795	Jhoana Mogollón	Silvania	Urbano	Calle 4 #8	\$ 380.000.000,00	108,00	270,00
3	3115404332 - 3142187735	Margarita Hernandez	Silvania	Urbano	Calle 10 # 2b-13	\$ 270.000.000,00	78,00	210,00
4	3214515106	Julio Cesar	Silvania	Urbano	Calle 10 # 8b-50	\$ 530.000.000,00	126,00	389,00

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

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

13

ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)	ÁREA (m ²)	VALOR / m ²	VALOR TOTAL
1	3125883321	Maria	Silvania	Urbano	Calle 6 #5	\$ 380.000.000	\$ 376.200.000	250	1.024.800	200,00	\$ 600.000	\$ 120.000.000
2	3158279795	Jhoana Mogollón	Silvania	Urbano	Calle 4 #8	\$ 380.000.000	\$ 364.800.000	108	1.152.778	270,00	\$ 690.000	\$ 242.300.000
3	3115404332 - 3142187735	Margarita Hernandez	Silvania	Urbano	Calle 10 # 2b-13	\$ 270.000.000	\$ 267.300.000	78	1.098.077	210,00	\$ 865.000	\$ 181.650.000
4	3214515106	Julio Cesar	Silvania	Urbano	Calle 10 # 8b-50	\$ 530.000.000	\$ 508.800.000	126	1.136.032	389,00	\$ 940.000	\$ 365.660.000
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 1.102.921,61						
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						56.886,85		LÍMITE SUPERIOR \$ 1.156.808,56				
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						5,16%		LÍMITE INFERIOR \$ 1.046.034,66				

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

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



10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Unidad Fisiográfica 1

ÍTEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR TERRENO/m2
1	Urbano	Calle 6 #5	\$ 1.024.800
2	Urbano	Calle 4 #8	\$ 1.152.778
3	Urbano	Calle 10 # 2b-13	\$ 1.098.077
4	Urbano	Calle 10 # 8b-50	\$ 1.136.032
PROMEDIO			\$ 1.102.922
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			56.887
COEF DE VARIACIÓN			5,16%
LÍMITE SUPERIOR			\$ 1.159.809
LÍMITE INFERIOR			\$ 1.046.035

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

14

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

En donde:

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

Para el desarrollo de este ejercicio, se utilizó como valor de terreno urbanizado, \$1.159.800 m², el cual corresponde con el valor del límite superior del sector donde se encuentra el predio objeto de avalúo, predio que se encuentra bajo el uso de suelo comercial; por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno.



COSTOS DE URBANISMO

ITEM	DESCRIPCION	UND	CANT.	VR. UNITARIO	VR TOTAL
PRELIMINARES					
1	Cerramiento en malla verde H=2,10M	ML	1	\$ 22.467,00	\$ 22.467,00
1,2	Campamento 9M2	L/N	2	\$ 992.962,00	\$ 1.985.924,00
1,3	Alquiler Baño Provisional	UND	3	\$ 558.348,00	\$ 1.675.044,00
1,4	Excavaciones A Mano De Zanjias	M3	800	\$ 22.617,00	\$ 18.093.600,00
1,5	Localizacion - Trazado Y Replanteo	M2	4	\$ 2.770,00	\$ 11.080,00
1,6	Red Agua Provisional Longtud 30m	UND	40	\$ 220.600,00	\$ 8.824.000,00
1,7	Red Electrica Provisional 50m	UND	45	\$ 3.595.405,00	\$ 161.793.225,00
				VR. TOTAL ITEM	\$ 192.405.340

CIMENTACION Y VIAS					
2,1	Descapote	M2	10	\$ 4.776,00	\$ 47.760,00
2,4	Calzada en Asfalto (incluye Base y Subbase)	M2	1800	\$ 105.218,00	\$ 189.392.400,00
				VR. TOTAL ITEM	\$ 189.440.160

REDES DE ACUEDUCTO					
3,1	Llenado manual con material proveniente de la Excavacion. Incluye transporte interno, compactacion manual y Perforacion.	M3	500	\$ 27.280,00	\$ 13.640.000,00
3,2	Suministro Tuberia PVC 2"	ML	600	\$ 18.707,00	\$ 11.224.200,00
3,3	Valvula de registro 3/4"	UND	6	\$ 105.163,00	\$ 630.978,00
3,4	Excavacion red principal entre 1,00-2,00 m	M3	340	\$ 25.907,00	\$ 8.808.380,00
				VR. TOTAL ITEM	\$ 34.303.558

REDES SANITARIAS					
4,1	Caja de Inspeccion 60 cm x 60 cm	UND	10	\$ 361.615,00	\$ 3.616.150,00
4,2	Caja de Inspeccion Drenaje 60 cm x 80 cm	UND	10	\$ 361.615,00	\$ 3.616.150,00
4,3	Canal Raigo	ML	90	\$ 50.183,00	\$ 4.516.470,00
4,4	Bajante Raigo	ML	90	\$ 30.155,00	\$ 2.713.950,00
4,5	rejilla de ventilacion	UND	15	\$ 15.749,00	\$ 236.235,00
4,6	Tuberfa pvc 4"	ML	250	\$ 35.612,00	\$ 8.903.000,00
4,7	Tuberfa pvc 2"	ML	100	\$ 18.767,00	\$ 1.876.700,00
4,8	Suministro e instalacion tapon rascado 4"	UND	10	\$ 5.349,00	\$ 53.490,00
4,9	Suministro e instalacion yee redecida 4 x 2	UND	10	\$ 32.815,00	\$ 328.150,00
4,10	Suministro e instalacion yee 4"	UND	10	\$ 30.453,00	\$ 304.530,00
				VR. TOTAL ITEM	\$ 26.164.825

RED HIDRAULICA					
5,1	Valvula de registro 3/4"	UND	10	\$ 105.163,00	\$ 1.051.630,00
5,2	Valvula de registro 1/2"	UND	10	\$ 71.967,00	\$ 719.670,00
5,3	Tuberfa pvc 1/2"	ML	400	\$ 9.562,00	\$ 3.824.800,00
5,4	Tee pvc 1/2"	UND	50	\$ 4.838,00	\$ 241.900,00
5,5	Codo 90° pvc 1/2"	UND	150	\$ 4.626,00	\$ 693.900,00
5,6	Union pvc 1/2"	UND	150	\$ 4.386,00	\$ 657.900,00
				VR. TOTAL ITEM	\$ 7.189.800

REDES DE ENERGIA ELECTRICA					
6,1	Red primaria. incluye 2 postes, tuberfa galvanizada, tuberfa PVC 2", alambre electrico, caneta, obras civiles, transformador, etc.	UND	3	\$ 60.000,000	\$ 180.000,000
				VR. TOTAL ITEM	\$ 180.000,000

ILUMINACION					
7,1	Dispositivo De Iluminacion Flasher Solar	UND	30	\$ 54.197,00	\$ 1.625.910,00
7,2	Cable Iluminacion Cobre Aislado 105' 600v Pvc 10awg	ML	3200	\$ 2.342,00	\$ 7.494.400,00
7,3	Poste Concreto Reforzado 10m (750kg)	ML	30	\$ 928.120,00	\$ 27.843.600,00
				VR. TOTAL ITEM	\$ 36.963.910

PERSONAL TECNICO					
8,1	Tecnologo en areas de Ingenieria (cantidad 2)	MES	2	\$ 2.000.000,00	\$ 4.000.000,00
8,2	Auxiliar de Ingenieria (cantidad 1)	MES	2	\$ 1.800.000,00	\$ 3.600.000,00
8,3	Dibujante (cantidad 1)	MES	2	\$ 1.800.000,00	\$ 3.600.000,00
8,4	Topografo (cantidad 1)	MES	2	\$ 2.500.000,00	\$ 5.000.000,00
8,5	Inspector (cantidad 1)	MES	2	\$ 1.800.000,00	\$ 3.600.000,00
				VR. TOTAL ITEM	\$ 19.800.000

TOTAL TODOS LOS ITEM \$ 686.267.593

ANALISIS URBANISMO		
CONCEPTO	ITEM	VALOR TOTAL URBANISMO
ADMINISTRACION (A)	5%	\$ 34.313.379,65
IMPREVISTOS (B)	3%	\$ 20.588.027,79
UTILIDAD (U)	7%	\$ 48.038.731,51
TOTAL AIU (ADMINISTRACION, IMPREVISTOS Y UTILIDAD)	15%	\$ 102.940.139,95
IVA SOBRE UTILIDAD	19%	\$ 9.127.358,99
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS Y AIU	N/A	\$ 798.335.090,94
VALOR TOTAL M2 URBANISMO	20000,00	\$ 39.917
VALOR TOTAL ADOPTADO M2 URBANISMO		\$ 40.000

Fuente: Construdata 205

Nota: El Costo de Urbanismo se liquida con la Construdata 205 por la temporalidad del estudio de mercado.



EJERCICIO PARA LOTEO		
$V.T.B. = \%AU \left\{ \frac{VTU}{1+g} - CU \right\}$	%AU Porcentaje de Área Útil	70%
	VTU Valor Terreno Urbanizado	\$1.159.800
	CU Costos de Urbanismo	\$ 40.000
	g Ganancia por Urbanizar	7%
V.T.B. Valor de Terreno en Bruto		\$ 730.748
V.T.B. Valor de Terreno en Bruto Adoptado		\$ 730.750

Fuente: Porcentaje de área útil. Artículo 104 del acuerdo 009 de junio del 2023, por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Granada Cundinamarca.

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Metro Cuadrado	m ²	\$ 730.750
	Hectárea	Ha	\$ 730.750.000

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad Fisiográfica 1

Oferta 1. Casa lote en zona urbana de Silvania, con un área de 250m² y área construida de 200m², construcción de un solo nivel, cuenta con 4 habitaciones, 2 baños, sala, comedor, cocina amplia y patio descubierto en buen estado de conservación, además de servicios públicos. A 5 minutos aproximadamente de la Vía Panamericana.

16

Oferta 2. Casa en Silvania de uso residencial con opción para uso comercial, tiene un área de terreno de 108m², la construcción consta de 270m², distribuidos en 2 niveles, un sótano y un patio. Disponibilidad de servicios públicos y buena ubicación.

Oferta 3. Casa en Silvania, ubicada en el barrio Alto de la Virgen. Cuenta con un área de terreno de 78m² y una construcción de 210 m² distribuida de la siguiente manera. Primer piso, garaje, sala, alcoba, baño con ducha, comedor, cocina integral y patio de ropas. En el segundo piso está un hall, con baño y ducha, alcoba principal con baño y ducha, Vestier con closet, se encuentra también dos alcobas, un balcón. Tercer piso, sala, altillo y terraza con baño.

Oferta 4. Casa de 3 pisos en sector urbano de Silvania, área de terreno 126 m², cuenta con un área construida de 389 m², primer piso: garaje o local. Segundo piso: Sala, comedor independiente, un baño, cocina integral. Tercer piso tres alcobas, una con balcón. Cuarto piso: Terraza cubierta, zona BBQ, chimenea de leña y patio de ropas, cubierto pisos en cerámica.

**PREDIO TCBG-6-743**

alcobas, una con balcón. Cuarto piso: Terraza cubierta, zona BBQ, chimenea de leña y patio de ropas, cubierto pisos en cerámica.

10.3. EJERCICIO RESIDUAL

Para el presente informe de avalúo no se realiza ejercicio residual.

10.4. SERVIDUMBRES

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

10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN

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

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS**11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN**

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 207

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexos:

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	7	70	10,00%	2	7,89%	\$ 766.073,63	\$ 60.456,23	\$ 705.617,40	\$ 705.600
M2	7	20	35,00%	2	25,56%	\$ 63.352,43	\$ 16.190,79	\$ 47.161,64	\$ 47.200
M3	7	70	10,00%	2	7,89%	\$ 356.452,77	\$ 28.130,18	\$ 328.322,59	\$ 328.300
M4	7	70	10,00%	2	7,89%	\$ 858.953,98	\$ 67.786,07	\$ 791.167,91	\$ 791.200
M5	7	20	35,00%	2	25,56%	\$ 62.858,37	\$ 16.064,53	\$ 46.793,84	\$ 46.800
M6	7	100	7,00%	2	6,18%	\$ 1.501.973,39	\$ 92.874,52	\$ 1.409.098,87	\$ 1.409.100
M7	7	100	7,00%	2	6,18%	\$ 1.057.484,48	\$ 65.389,55	\$ 992.094,93	\$ 992.100
M8	7	30	23,33%	2	16,55%	\$ 706.064,76	\$ 116.859,44	\$ 589.205,32	\$ 589.200
M9	7	70	10,00%	2	7,89%	\$ 373.253,87	\$ 29.456,08	\$ 343.797,79	\$ 343.800
M10	7	20	35,00%	2	25,56%	\$ 4.308.751,40	\$ 1.101.174,67	\$ 3.207.576,73	\$ 3.207.600
M11	7	20	35,00%	2	25,56%	\$ 328.232,55	\$ 83.885,41	\$ 244.347,14	\$ 244.300
M12	7	100	7,00%	2	6,18%	\$ 340.916,46	\$ 21.080,57	\$ 319.835,89	\$ 319.800
M13	7	30	23,33%	2	16,55%	\$ 2.356.469,05	\$ 390.014,74	\$ 1.966.454,31	\$ 1.966.500
M14	7	30	23,33%	2	16,55%	\$ 1.655.214,50	\$ 273.951,43	\$ 1.381.263,07	\$ 1.381.300
M15	7	20	35,00%	2	25,56%	\$ 89.131,60	\$ 22.779,10	\$ 66.352,50	\$ 66.400



12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

La franja objeto de adquisición predial al momento de visita presenta los siguientes cultivos y/o especies objeto de avalúo.

CULTIVOS / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Pastos cultivados tipo King Grass	m ²	64,56	\$ 747

Nota: Se adopta valor de "Pastos de corte" como nombre común de la especie "Pastos cultivados tipo King Grass"

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



13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El área requerida presenta una ubicación cercana sobre una vía nacional Bogotá - Girardot, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El área requerida esta ubicado en un sector donde hay presencia agrícola, ganadera y actividad comercial sobre el corredor vial.
- El área requerida presenta una topografía definida como plana (0-7%).
- El predio objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área requerida.
- El predio objeto de avalúo no cuenta con zonas de protección en el área de terreno requerida.
- El valor de terreno adoptado fue obtenido a partir de ofertas del perímetro urbano del municipio de Silvania, dado que no se encontraron ofertas normativamente comparables y que, pese a que son ofertas de entidades territoriales distintas, están bajo la misma dinámica comercial del corredor vial en estudio.
- De acuerdo a lo establecido por el Decreto 1170 del 2015, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaremos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.



14. RESULTADO DE AVALÚO

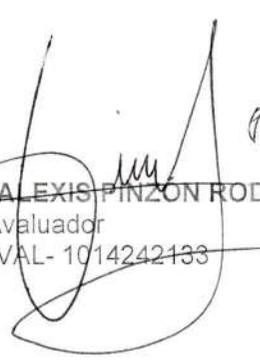
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m2	427,33	\$ 730.750	\$ 312.271.398
TOTAL TERRENO				\$ 312.271.398
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m	0,80	\$ 705.600	\$ 564.480
M2	m	4,85	\$ 47.200	\$ 228.920
M3	m ²	9,19	\$ 328.300	\$ 3.017.077
M4	un	1,00	\$ 791.200	\$ 791.200
M5	m	33,85	\$ 46.800	\$ 1.584.180
M6	m ²	1,23	\$ 1.409.100	\$ 1.733.193
M7	un	1,00	\$ 992.100	\$ 992.100
M8	un	1,00	\$ 589.200	\$ 589.200
M9	m ²	10,33	\$ 343.800	\$ 3.551.454
M10	un	1,00	\$ 3.207.600	\$ 3.207.600
M11	m ²	1,44	\$ 244.300	\$ 351.792
M12	un	1,00	\$ 319.800	\$ 319.800
M13	un	1,00	\$ 1.966.500	\$ 1.966.500
M14	un	1,00	\$ 1.381.300	\$ 1.381.300
M15	m ²	223,90	\$ 66.400	\$ 14.866.960
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 35.145.756
CULTIVOS Y/O ESPECIES				
Pastos cultivados tipo King Grass	m2	64,56	\$747	\$ 48.226
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 48.226
TOTAL AVALUO				\$ 347.465.380

TOTAL AVALÚO: TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS OCHENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$347.465.380,00)

Bogotá, D.C., 27 de octubre de 2023.

Cordialmente,


DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154


OMAR ALEXIS PINZON RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1014242133


JOSÉ FELIX ZAMORA MORENO
Director de comité
RAA AVAL-80095537



15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO

ENTORNO



ENTORNO



CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1



M2



M3



M4





PREDIO TCBG-6-743

M5



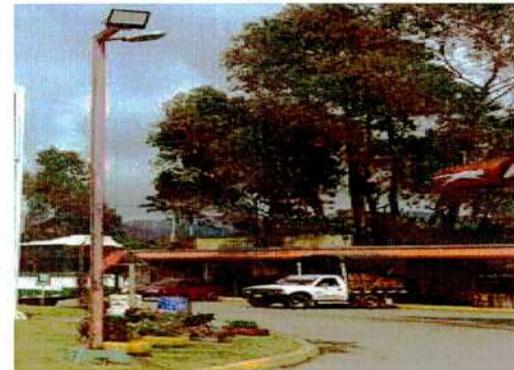
M6



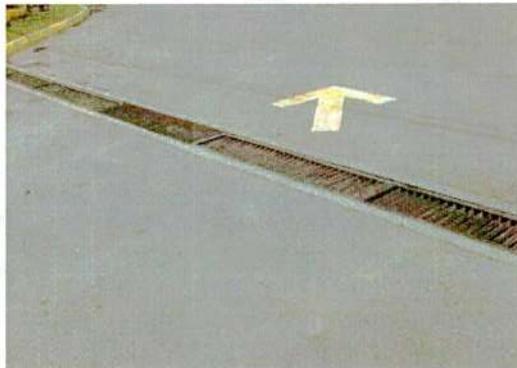
M7



M8



M9



M10





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-743

M13



M14



M15



**CULTIVOS Y/O ESPECIES
PASTOS CULTIVADOS TIPO KING GRASS**





15.2. CERTIFICADO USO DE SUELO

	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO		 Ing. Alberto Serna Padilla / Agosto 2021
VERSIÓN: 1.0	CÓDIGO: MINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021	PAGINA 1 DE 1

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

CERTIFICA

Según el Esquema de Ordenamiento Territorial vigente (**ACUERDO N°.009 DEL 2023** en el municipio le corresponde el siguiente uso de suelo y normatividad permitida:

CENTRO POBLADO

Mediante el presente concepto se informa al peticionario del mismo, sobre las normas urbanísticas y demás vigentes aplicables al predio objeto de consulta (artículo 2.2.6.1.3.1 Otras actuaciones Decreto 1197 de 2016). La expedición de este concepto no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas:

1. DATOS BÁSICOS PREDIO OBJETO DE CONSULTA

DIRECCIÓN ACTUAL:	SIN DIRECCIÓN
CEDULA CATASTRAL:	00-00-0001-0405-000
MATRICULA INMOBILIARIA:	
EDT VIGENTE:	Acuerdo 009 de 2023
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	RURAL: ●
SUELO RURAL:	CATEGORIA DEL SUELO RURAL:
	CATEGORIA DE PROTECCIÓN EN SUELO RURAL:
	CATEGORIA DE DESARROLLO RESTRINGIDO:
	CENTRO POBLADO SAN RAIMUNDO

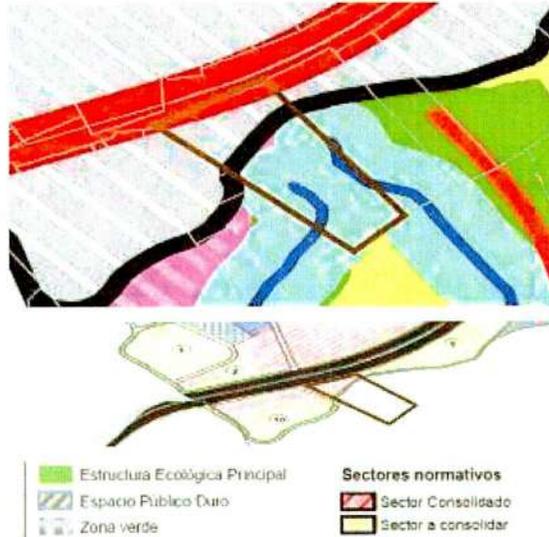
2. LOCALIZACIÓN DEL PREDIO

VEREDA SAN RAIMUNDO



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

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



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

Los centros poblados rurales, según lo establecido por la Ley 505 de 1999, son corregimientos, inspecciones de policía o caseríos con veinte (20) o más viviendas contiguas, localizados en zona rural. Para el caso del municipio de Granada los centros poblados rurales San Raimundo, San José y La Veintidós, constituyen una categoría de desarrollo restringido en suelo rural según lo establecido por el Decreto 3600 de 2007, la cual debe desarrollarse acorde a las normas definidas en el presente artículo.

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

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

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

1. Fichas reglamentarias para los centros poblados rurales San José,

"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 Padilla / 14 de Agosto 2021 / 302</small>
VERSION: 1.0	CODIGO: MINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021	PAGINA 1 DE 1

La Veintidós y San Raimundo.	
FNR-01 y FNR-02	San José
FNR-03 y FNR-04	La Veintidós
FNR-05 y FNR-06	San Raimundo

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

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

Parágrafo 3. El ordenamiento de los centros poblados rurales San Raimundo, La Veintidós y San José, se formula teniendo en cuenta la definición de la Estructura Ecológica Principal, el sistema de espacio público y de equipamientos y el sistema vial. La disposición y trazado general de cada una de estas estructuras, se establece en la siguiente cartografía oficial:

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

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

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

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

"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		
VERSIÓN: 1.0	CÓDIGO: MINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021	PAGINA 1 DE 1

Nota 4 Volumetría Se regulará por las siguientes reglas 1 Altura mínima entre placas de pisos 2 20 metros 2 Altura de semisótanos máximo 1 50 metros entre el borde superior de la placa y el nivel de tierra Cuando esta dimensión supere 1 50 metros se considera como un pisos completo

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

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

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

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

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

Nota 10 Se acogerá la zona de exclusión bajo los lineamientos establecidos por la ANI y VÍA 40 EXPRESS **Nota 11** La delimitación de los predios aquí definidos tiene por objeto mantener la ruralidad de estos Centros Poblados Rurales, en este sentido los sectores a consolidar no podrán superar una densidad de 30 viviendas por hectárea

Nota 12 Sectores a consolidar superiores a una 1 hectárea

NOTAS COMUNES A TODOS LOS TRATAMIENTOS

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

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

Calle 11 N° 14-28- Granada - C/marca
Teléfonos 3208418867
www.granada-cundinamarca.gov.co



	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO		 Jorge Alberto Sierra Padilla / Agosto 2021
VERSION: 1.0	CODIGO: MIINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021	PAG NA: 1 DE 1

6. Los requisitos de apertura y funcionamiento de los establecimientos relacionados con servicios personales, están establecidos en el título B de la Ley 1801 de 2016 por la cual se expide el código nacional de policía y convivencia, así como en el Decreto 1879 de 2008

SE DEBERA TENER EN CUENTA COMO NORMA DE MAYOR JERARQUIA.

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

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

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

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

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

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

Parágrafo 3. Los cuerpos de agua cuya ronda hídrica sea acotada y adoptada mediante acto administrativo por la Autoridad Ambiental, debe acoger la reglamentación de usos definida en el

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

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

Telefax: 6123378



	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO		 Luz Alberto Soto Padilla Agosto 2023 - 2023
VERSION:1.0	CODIGO: MIINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACION: 13 agosto 2021	PAGINA 1 DE 1

correspondiente acto administrativo, de acuerdo al Decreto 2245 de 2017 parte integral del Decreto Nacional 1076 de 2015.

3.3 NOTAS

4. AMENAZAS Y RIESGOS

De acuerdo a la base cartográfica municipal del Estudio de Riesgo Consorcio Unión temporal AVR - CAR Contrato 1185 DE 2013, aprobado y avalado mediante Informe Técnico DGOAT No. 083 de 15 ABR. 2019 de la CAR, incorporado a la cartografía oficial del EOT Municipal bajo Acuerdo 009 de 2023; En lo que concierne a zonificación de condición de amenaza por movimientos en masa, avenida torrencial, inundación e incendios en suelo rural se certifica que los predios objetos de revisión se encuentran en condición de amenaza mitigable según se consigna:

- No presenta Condición de Amenaza por avenidas torrenciales.
- No presenta Condición de Amenaza por movimientos en masa.
- No presenta Condición de Amenaza por inundación.
- No presenta Condición de Amenaza por incendios en suelo rural.

5. NORMAS GENERALES

5.1. Normas específicas: Acuerdo 009 de 2023

5.2. Normas generales: Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015

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

La presente certificación no presta merito como prueba para establecer actos constitutivos de posesión material, siendo competencia exclusiva de la justicia ordinaria decidir en materia, y tiene una vigencia de un (01) año

La presente se expide, a solicitud del interesado, a los SEIS (06) días del mes de Octubre del año dos Mil Veintitrés (2023). Para los fines pertinentes.

ING. JAVIER ALIRIO CUECA CLAVIJO
Secretario de Infraestructura y Planeación

Elaboró: Dayann Lopez-Aux. Administrativo

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



15.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ														
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU														
6-743														
ANEXO	ITEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Valor adoptado	Unidad del ítem						
M1	M1: Muro contenedor de armarios eléctricos para controladores específicos de áreas de servicios (No de acromedia principal) en mampostería de ladrillo común, paletado por todas sus caras, de ancho 0,80m y altura aproximada de 2,10m incluye alfaja de protección en concreto, de altura 0,05m aproximadamente.	Replanteo	m2	\$ 2.943,00	0,16	\$ 470,88	\$ 766.073,63	m						
		Excavación manual general	m3	\$ 25.998,00	0,03	\$ 779,94								
		Relleno en rebase común compactado	m3	\$ 120.118,00	0,02	\$ 2.402,36								
		Muro fachada ladrillo prensado liviano	m2	\$ 102.592,00	1,68	\$ 172.354,56								
		Placa en concreto 3000 PSI 10 CM malla electrosoldada	m2	\$ 127.601,00	0,16	\$ 20.416,16								
		Pañete liso muros 1:4	m2	\$ 32.672,00	4,20	\$ 137.222,40								
		Vitrilo sobre pañete 2 manos	m2	\$ 8.528,00	4,20	\$ 35.817,60								
		Alfaja concreto 0,15 m	m	\$ 37.467,00	1,00	\$ 37.467,00								
		Mano de obra	Hc	\$ 25.741,00	8,00	\$ 205.928,00								
		Total costo directo									\$ 612.858,90			
Total Construcción		Metros			0,80	\$ 766.073,63								
M2	M2: Bordillo en concreto (para delimitar zona verde) de altura 0,15m y ancho 0,10m aproximadamente.	Replanteo	m2	\$ 2.943,00	0,73	\$ 2.148,39	\$ 63.352,43	m						
		Excavación manual general	m3	\$ 25.998,00	0,04	\$ 1.039,92								
		Bordillo 8cm x 15cm fundido en concreto	m	\$ 19.245,00	4,85	\$ 93.338,25								
		Relleno en rebase común compactado	m3	\$ 120.118,00	0,04	\$ 4.804,72								
		Mano de obra	Hc	\$ 25.741,00	8,00	\$ 205.928,00								
		Total costo directo									\$ 307.259,28			
		Total Construcción		Metros						4,85	\$ 63.352,43			
		M3	M3: Sumidero de aguas lluvias en concreto impermeabilizado de ancho total 0,50m y profundidad aproximada de 0,50m, incluye reja en carpintería metálica y acabado en concreto al perimetro.	Replanteo	m2	\$ 2.943,00				9,19	\$ 27.046,17	\$ 356.452,77	m2	
				Excavación manual general	m3	\$ 25.998,00				4,60	\$ 119.590,80			
				Sumidero fundido en sitio reforzado SL-100	un	\$ 1.471.102,00				1,00	\$ 1.471.102,00			
Pañete impermeabilizado muros 1:4	m2			\$ 44.547,00	19,17	\$ 853.965,99								
Mano de obra HF	Hc			\$ 49.030,00	8,00	\$ 392.240,00								
Mano de obra	Hc			\$ 25.741,00	16,00	\$ 411.856,00								
Total costo directo								\$ 3.275.800,96						
Total Construcción				Área			9,19	\$ 356.452,77						
M4	M4: Caja de Inspección de sumidero, en concreto impermeabilizado, incluye reja en carpintería metálica de ancho 0,82m x 0,82m y profundidad 0,60m aproximadamente.			Replanteo	m2	\$ 2.943,00	0,67	\$ 1.971,81	\$ 858.953,98	un				
				Excavación manual general	m3	\$ 25.998,00	0,47	\$ 12.219,06						
		Muro bloque concreto estructural 9CM	m2	\$ 134.189,00	1,97	\$ 264.352,33								
		Placa en concreto 3000 PSI 10 CM malla electrosoldada	m2	\$ 128.610,00	0,67	\$ 86.168,70								
		Pañete impermeabilizado muros 1:4	m2	\$ 44.547,00	2,64	\$ 117.604,08								
		Reja sumidero transversal RE017	un	\$ 170.710,00	1,00	\$ 170.710,00								
		Mano de obra	Hc	\$ 25.741,00	8,00	\$ 205.928,00								
		Total costo directo						\$ 858.953,98						
		Total Construcción		Unidad			1,00	\$ 858.953,98						
		M5	M5: Bordillo en concreto (para delimitar zona verde) de altura 0,15m y ancho 0,10m aproximadamente.	Replanteo	m2	\$ 2.943,00	3,39	\$ 9.976,77				\$ 62.858,37	m	
Excavación manual general	m3			\$ 25.998,00	0,17	\$ 4.419,66								
Bordillo 8cm x 15cm fundido en concreto	m			\$ 19.245,00	33,85	\$ 651.443,25								
Relleno en rebase común compactado	m3			\$ 120.118,00	0,17	\$ 20.420,06								
Mano de obra	Hc			\$ 25.741,00	56,00	\$ 1.441.496,00								
Total costo directo								\$ 2.127.755,74						
Total Construcción				Metros			33,85	\$ 62.858,37						
M6	M6: Caja de Inspección de instalaciones eléctricas, en concreto impermeabilizado, incluye tapa encorcado de ancho 0,87m y longitud de 1,40m aproximadamente.			Replanteo	m2	\$ 2.943,00	1,23	\$ 3.619,89	\$ 1.501.973,39	m2				
				Excavación manual general	m3	\$ 25.998,00	1,35	\$ 35.097,30						
				Relleno en rebase común compactado	m3	\$ 120.118,00	0,12	\$ 14.414,16						
		Muro bloque concreto estructural 9CM	m2	\$ 134.189,00	5,76	\$ 772.928,64								
		Pañete liso muros 1:4	m2	\$ 32.672,00	6,89	\$ 225.110,08								
		Placa en concreto 3000 PSI 10 CM malla electrosoldada	m2	\$ 128.610,00	1,22	\$ 156.904,20								
		Aro y tapa pozos de inspección en HF	un	\$ 433.425,00	1,00	\$ 433.425,00								
		Mano de obra	Hc	\$ 25.741,00	8,00	\$ 205.928,00								
		Total costo directo						\$ 1.847.427,27						
		Total Construcción		Área			1,23	\$ 1.501.973,39						
M7	M7: Caja de Inspección de instalaciones hidrosanitarias, en concreto impermeabilizado, incluye tapa en concreto, de ancho 0,82m y longitud de 0,82m aproximadamente.	Replanteo	m2	\$ 2.943,00	0,67	\$ 1.971,81	\$ 1.057.484,48	un						
		Excavación manual general	m3	\$ 25.998,00	0,74	\$ 19.238,52								
		Relleno en rebase común compactado	m3	\$ 120.118,00	0,07	\$ 8.408,26								
		Muro divisorio bloque estrado N°4	m2	\$ 38.329,00	3,95	\$ 151.396,55								
		Pañete liso muros 1:4	m2	\$ 32.672,00	4,62	\$ 150.944,64								
		Placa en concreto 3000 PSI 10 CM malla electrosoldada	m2	\$ 128.610,00	0,67	\$ 86.168,70								
		Aro y tapa pozos de inspección en HF	un	\$ 433.425,00	1,00	\$ 433.425,00								
		Mano de obra	Hc	\$ 25.741,00	8,00	\$ 205.928,00								
		Total costo directo									\$ 1.057.484,48			
		Total Construcción		Unidad						1,00	\$ 1.057.484,48			
M8	M8: Estructura portante en carpintería metálica. 1 columna metálica de 10x 10, anclada a dado en concreto de medidas (1,42m x 0,42m, por medio de platina metálica y pernos de 3/8" (total 4 pernos) incluye luminaria instalada a una altura aproximada de 6m.	Replanteo	m2	\$ 2.943,00	0,16	\$ 509,74	\$ 706.064,79	un						
		Excavación manual general	m3	\$ 25.998,00	0,02	\$ 519,96								
		Placa en concreto 3000 PSI 10 CM malla electrosoldada	m2	\$ 105.548,00	0,02	\$ 2.110,96								
		Concreto corriente grava común 1500 PSI	m3	\$ 482.703,00	0,04	\$ 19.308,12								
		Forma eta m2 con accesorios	ft	\$ 1.873,00	1,00	\$ 1.873,00								
		Placa de anclaje de acero, con pernos soldados	un	\$ 52.125,00	1,00	\$ 52.125,00								
		Acero en columnas (Metálicas)	kg	\$ 5.207,00	22,43	\$ 116.793,01								
		Luminaria Codena horizontal cerrada socio 400W	un	\$ 384.100,00	1,00	\$ 384.100,00								
		Mano de obra	Hc	\$ 25.741,00	5,00	\$ 128.705,00								
		Total costo directo									\$ 706.064,79			
Total Construcción		Unidad			1,00	\$ 706.064,79								
M9	M9: Sumidero de aguas lluvias en concreto impermeabilizado de ancho total 0,50m y profundidad aproximada de 0,50m, incluye reja en carpintería metálica y acabado en concreto al perimetro.	Replanteo	m2	\$ 2.943,00	10,33	\$ 30.401,19	\$ 373.253,87	m2						
		Excavación manual general	m3	\$ 25.998,00	5,17	\$ 134.409,66								
		Sumidero fundido en sitio reforzado SL-100	un	\$ 1.471.102,00	1,00	\$ 1.471.102,00								
		Pañete impermeabilizado muros 1:4	m2	\$ 44.547,00	31,78	\$ 1.415.703,66								
		Mano de obra HF	Hc	\$ 49.030,00	8,00	\$ 392.240,00								
		Mano de obra	Hc	\$ 25.741,00	16,00	\$ 411.856,00								
		Total costo directo									\$ 3.855.712,51			
		Total Construcción		Área						10,33	\$ 373.253,87			



15.5. PRESUPUESTO TRASLADO DE SERVICIOS PÚBLICOS

MEDIDOR ENERGÍA ELÉCTRICA				
Item	Cantidad	Unidad	Valor unitario	Subtotal
Cuadrilla Electrica especializada	10	hr	\$ 78.471	\$ 784.710
Caja modever trifasica	1	un	\$ 135.000	\$ 135.000
Breaker riel	1	un	\$ 40.000	\$ 40.000
Boquillas de 1"	2	un	\$ 3.500	\$ 7.000
Tensor antifraude	4	un	\$ 5.500	\$ 22.000
Cable antifraude	10	m	\$ 14.934	\$ 149.340
Retiro acometida y medidor	1	un	\$ 213.521	\$ 213.521
Instalacion Medidor	1	un	\$ 29.983	\$ 29.983
Retiro de sellos	1	un	\$ 58.048	\$ 58.048
Sello	1	un	\$ 1.157	\$ 1.157
Instalacion de medidor	1	un	\$ 45.049	\$ 45.049
Total				\$ 1.485.808

Fuente: Construdata 207

MEDIDOR ACUEDUCTO RURAL				
Ítem	Cantidad	Unidad	Valor unitario	Subtotal
Excavación Manual Zanja 0,60MX1,00M	1	m3	\$ 28.315	\$ 19.821
Mano de Obra BB	4	HC	\$ 30.348	\$ 121.392
Herramienta Menor	5	%		\$ 6.070
Codos	4	un	\$ 350	\$ 1.400
Tuberia pvc 1/2"	1	m	\$ 1.666	\$ 1.666
Pegante tuberias	3	ml	66,47	\$ 199
Caja Plástica Medidor Contado Homologada Acueducto De Bogota	1	un	\$ 150.000	\$ 150.000
Total				\$ 300.548

Fuente: Construdata 207

33

15.6. PRESUPUESTO TRASLADO

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA									
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU									
6-743									
ANEXO	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem
T1	10. Por fuera del área requerida del predio se encuentra instalada una valla publicitaria que incluye estructura portante en carpintería metálica; 1 columna metálica de 15x 15, anclada a dado en concreto de medidas 0,42m x C. 42m; es de aclarar que; se incluye dentro del inventario predial (M13); debido a que una vez adquirido el predio a favor de la Agencia Nacional de Infraestructura la proyección (Volado) de la valla quedará sobre área de uso público. (cuerpo reflectivo de valla - aplica traslado)	Mano de obra HH	hc	\$ 41.577,00	24,00	\$ 997.848,00	\$ 5.224.391,44	\$ 5.224.391,44	un
		Mano de obra FF	hc	\$ 101.703,00	16,00	\$ 1.627.248,00			
		Mano de obra AA	hc	\$ 22.028,00	16,00	\$ 352.448,00			
		Grúa manual para 1 Ton	d	\$ 40.412,00	3,00	\$ 121.236,00			
		Ducto electrico PVC 3"	m	\$ 191.889,00	8,00	\$ 1.535.112,00			
		Cable cobre THHN/THWN-2 90° 12 awg	m	\$ 2.567,00	8,00	\$ 20.536,00			
		Placa en concreto 3000 PSI 10 cm malla electrosoldada	m2	\$ 114.968,00	0,18	\$ 20.694,24			
		Concreto corriente grava comun 3000 PSI	m3	\$ 503.208,00	0,50	\$ 251.604,00			
		Herramienta menor	%		10,00	\$ 297.751,20			
		Total costo directo				\$ 5.224.391,44			
		Total Construcción m	un		1,00	\$ 5.224.391,44			

Fuente: Construdata 205

Nota: El Costo de la cotización de traslado se liquida con la vigencia de la Construdata 205 toda vez que el perito evaluador ratifica el valor cotizado previamente de \$5.224.391,44.



15.7. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.

I. CONSIDERACIONES

- Por solicitud del consorcio Ruta 40, el valor de Notariado y Registro, será reconocido 100% por el solicitante, por lo cual no se estima un valor para este concepto.
- No se hizo entrega de documentación para el cálculo de Lucro Cesante o Daño Emergente sobre el predio objeto de avalúo.

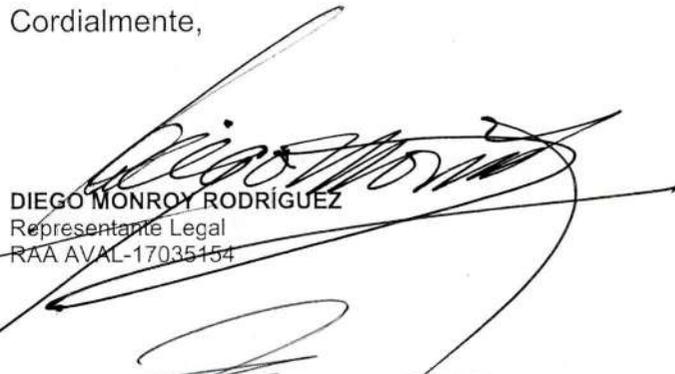
II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1.1 Notariado y Registro	\$ 0	
1.2 Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 5.224.391	
1.3 Desconexión de servicios públicos	\$ 1.786.356	Traslado de 1 medidor de energía eléctrica y 1 medidor de acueducto
1.4 Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
1.5 Impuesto Predial	\$ 0	
1.6 Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
1.7 Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
DAÑO EMERGENTE	\$ 7.010.747	
2. LUCRO CESANTE		
2.1 Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0,00	
2.2 Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	
LUCRO CESANTE	\$ 0	
3. INDEMNIZACIÓN		
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 7.010.747	
SIETE MILLONES DIEZ MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE		
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 27 de octubre de 2023, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante correo electrónico.		

34

Bogotá, D.C., 27 de octubre de 2023.

Cordialmente,


DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
 Representante Legal
 RAA AVAL-17035154


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
 Perito Avaluador
 RAA: AVAL- 1014242133


JOSÉ FELIX ZAMORA MORENO
 Director de comité
 RAA AVAL-80095537



ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° TCBG-6-743**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 27 de octubre de 2023, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato N° 68IF2C7748-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ.
WILLIAM ANDRÉS CASTAÑEDA PALACIOS.
JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO.
OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ.

Actuó como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	VALOR
1	TCBG-6-743	\$ 347.465.380

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

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

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



PREDIO TCBG-6-743

COMITÉ DE AVALÚOS



DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154



WILLIAM ANDRÉS CASTAÑEDA
Miembro Comité
RAA AVAL-1023963942



JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director del comité
RAA AVAL-80095537



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito evaluador
RAA AVAL-1014242133

36