



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 202450000011961

Bogotá D.C., 13 MAR 2024

Señores

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR GUILLERMO  
RUEDA WILCHES**

Predio denominado GUARUMAL  
Vereda SAN RAIMUNDO  
Municipio de GRANADA  
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. 202450000003371 del 12 de febrero de 2024. Predio **TCBG-6-988**.

Respetados señores:

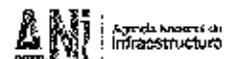
Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, identificada con NIT. 830.125.996.9, en coordinación con el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, identificado con NIT. 901.009.478-6, en virtud del Contrato de Concesión bajo el esquema APP No. 4 el 18 de octubre de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

En virtud de lo anterior, el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, el día 12 de febrero de 2024, expidió la Oferta Formal de Compra No. 202450000003371, por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un predio denominado Guarumal, Vereda San Raimundo, Municipio de Granada, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. 25-312-0-00-0000-0001-0277-0-00-00-0000, Matrícula Inmobiliaria No. 051-263583 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, cuyo titular del derecho real de dominio es el señor **GUILLERMO RUEDA WILCHES** identificado en vida con cédula de ciudadanía No. **118.261**.

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



VIA 40  
SuperTransporte



ANI  
Agencia Nacional de  
Infraestructura



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202450000011961**

Que el día 14 de 02 de 2024, se envió la citación con radicado No. 202450000003381, para la notificación personal de los herederos determinados e indeterminados de la Oferta arriba indicada, a través de la empresa de correo certificado ENVIOS 472 SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A, citación que fue recibida en la dirección del predio el día 21 de 02 de 2024, y donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal, así las cosas y transcurridos cinco (5) hábiles días siguientes al recibo de dicha comunicación sin que a la fecha se haya podido realizar la notificación personal al titular inscrito de dicho inmueble, y de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 de la ley 1437 de 2011, se procede a notificar mediante aviso a través del envío íntegro de la misma, junto con el avalúo comercial correspondiente.

Así mismo, la citación con radicado No. 202450000003381, fue publicada en la página WEB de la ANI - VIA 40 EXPRESS hoy VIA SUMAPAZ, y en un lugar de acceso al público en las oficinas del Consorcio Vial Ruta 40, ubicada en la carrera 27 N°21-36 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, la cual fue fijada el 23 de Feb del 2024 y desfijada el 03 de Marzo de 2024, de conformidad a lo establecido en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

Atentamente.



**DIÉGO ARROYO BAPTISTE**  
Representante legal Suplente  
**VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**

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

Proyecto: CR40.  
Revisó: EM  
[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20245000003371**

Bogotá D.C., 12 FEB 2024

Señores:

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR GUILLERMO RUEDA WILCHES (C.C. 118.261)**

Predio denominado GUARUMAL  
Vereda SAN RAIMUNDO  
Municipio de GRANADA  
Departamento de CUNDINAMARCA

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

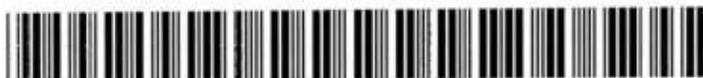
**ASUNTO:** Oficio por el cual se presenta la **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno y sus mejoras ubicados en las siguientes abscisas inicial: K016+586,52 - Abscisas Final: K016+591,16; localizado en el margen Derecha del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT**, unidad Funcional 6, a segregarse del Predio denominado GUARUMAL, Vereda SAN RAIMUNDO, Municipio de Granada, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-312-00-00-0000-0001-0277-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **051-263583** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha y Ficha Predial No. **TCBG-6-988**.

Respetados señores:

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

De acuerdo con el mencionado Contrato de Concesión y con fundamento en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-** ha delegado a

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20245000003371**

**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-6-988, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado GUARUMAL, Vereda SAN RAIMUNDO, Municipio de Granada, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. 25-312-00-00-0000-0001-0277-0-00-00-0000, Matrícula Inmobiliaria No. **051-263583** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **SETENTA Y DOS COMA OCHENTA METROS CUADRADOS (72,80 M<sup>2</sup>)**, junto con sus construcciones, mejoras, cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.**, el 20 de OCTUBRE de 2023, por la suma de: **UN MILLON SETECIENTOS SETENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATROS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.771.894,00)** 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
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	Ha	0.00728	\$ 192.092.000	\$ 1.398.430
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 1.398.430</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	m	21,06	\$ 16.800	\$ 353.808
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 353.808</b>
<b>CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				
Pastos naturales	m2	72.80	\$ 270	\$ 19.656
<b>TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				<b>\$ 19.656</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 1.771.894</b>

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



Al contestar por favor cite estos datos:

**Radicado No. 20245000003371**

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 al número telefónico 3133415685 o a los correos electrónicos [correspondencia@consorcioruta40.com](mailto:correspondencia@consorcioruta40.com) y [cvillate@consorcioruta40.com](mailto:cvillate@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 renuncian a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

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

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

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

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20245000003371**

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

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

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

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-6-988, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.**, el 20 de octubre de 2023, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,



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

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

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

	<b>DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO</b>	 <small>Jorge Alberto Sierra Padilla / Alcalde: 2020 - 2023</small>	
VERSIÓN: 1.0	CÓDIGO: MIINF-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.

**FORESTAL PROTECTOR  
ÁREAS DE BOSQUE PROTECTOR**

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

**1. DATOS BÁSICOS PREDIO OBJETO DE CONSULTA**

DIRECCIÓN ACTUAL:	PREDIO GUARUMAL
CEDULA CATASTRAL:	00-00-0001-0277-000
MATRICULA INMOBILIARIA:	
EOT VIGENTE:	Acuerdo 009 de 2023
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	RURAL: ●
SUELO RURAL:	CATEGORÍA DEL SUELO RURAL:
	CATEGORÍA DE PROTECCIÓN EN SUELO RURAL: <b>ÁREAS DE ESPECIAL IMPORTANCIA ECOSISTÉMICA</b>
	CATEGORÍA DE DESARROLLO RESTRINGIDO:

**2. LOCALIZACIÓN DEL PREDIO**



**VEREDA SAN RAIMUNDO**

**“GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO”**

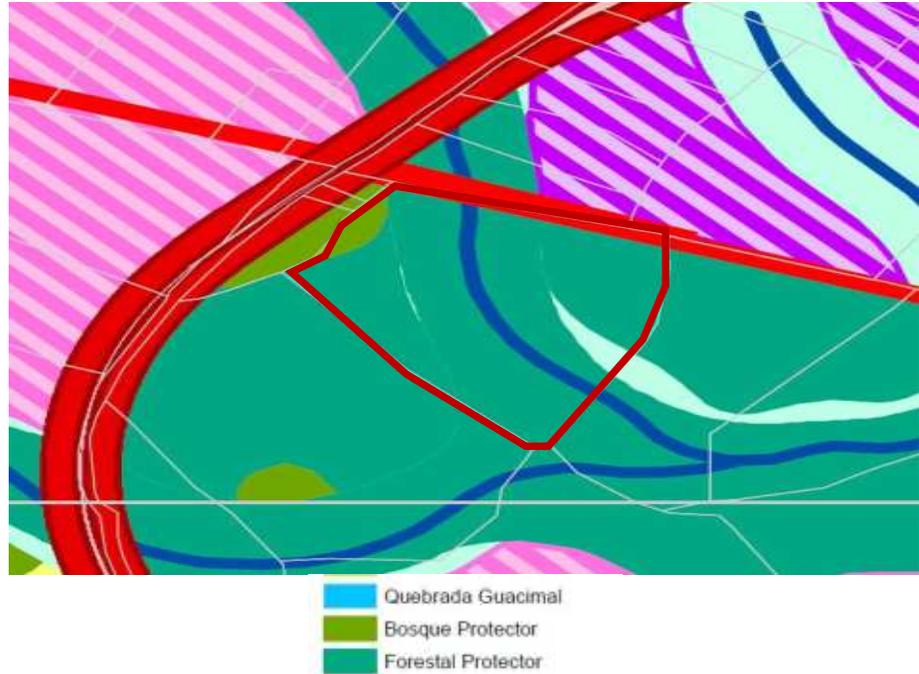
Calle 11 N° 14-28- Granada – C/marca

Teléfonos 3208418887

[www.granada-cundinamarca.gov.co](http://www.granada-cundinamarca.gov.co)

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

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



#### 3.1. CATEGORÍA EN SUELO RURAL: ÁREAS DE ESPECIAL IMPORTANCIA ECOSISTÉMICA

Artículo 56. **Usos para suelos de conservación y protección ambiental** El régimen de usos para las áreas de conservación y protección ambiental localizadas en el suelo rural del Municipio de Granada, son las siguientes:

#### 2. ÁREAS DE ESPECIAL IMPORTANCIA ECOSISTÉMICA

##### ÁREAS FORESTALES PROTECTORAS

Su finalidad exclusiva es la protección de suelos, aguas, flora, fauna, diversidad biológica, recursos genéticos u otros recursos naturales renovables. \*Se acogen los usos establecidos por el numeral 3.7.2. Áreas Forestales Protectoras correspondientes al Acuerdo 16 de 1998, “Por el cual se expiden determinantes ambientales para la elaboración de los planes de ordenamiento territorial municipal”.

<b>PRINCIPAL</b>	Conservación de flora y recursos conexos
<b>COMPATIBLE</b>	Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada
<b>CONDICIONADO</b>	infraestructura básica para el establecimiento de los usos compatibles, aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios.
<b>PROHIBIDO</b>	Agropecuarios, industriales, urbanísticos, minería, institucionales y actividades como talas, quemas, caza y pesca

#### 3. NOTAS

**SE DEBERA TENER EN CUENTA COMO NORMA DE MAYOR JERARQUÍA.**

#### “GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO”

Calle 11 N° 14-28- Granada – C/marca

Teléfonos 3208418887

[www.granada-cundinamarca.gov.co](http://www.granada-cundinamarca.gov.co)

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

**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".

<b>PRINCIPAL</b>	Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.
<b>COMPATIBLE</b>	Recreación pasiva y contemplativa.
<b>CONDICIONADO</b>	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.
<b>PROHIBIDO</b>	Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteo y construcción de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación.

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

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

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

**ÁREAS DE BOSQUE PROTECTOR**

**"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"**

Calle 11 N° 14-28- Granada – C/marca

Teléfonos 3208418887

[www.granada-cundinamarca.gov.co](http://www.granada-cundinamarca.gov.co)

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

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

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

### 3. NOTAS

**SE DEBERA TENER EN CUENTA COMO NORMA DE MAYOR JERARQUIA.**

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

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

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

<b>PRINCIPAL</b>	Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.
<b>COMPATIBLE</b>	Recreación pasiva y contemplativa.
<b>CONDICIONADO</b>	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.
<b>PROHIBIDO</b>	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

#### **"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"**

Calle 11 N° 14-28- Granada – C/marca

Teléfonos 3208418887

[www.granada-cundinamarca.gov.co](http://www.granada-cundinamarca.gov.co)

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

acotamiento de las rondas hídricas en el área de su jurisdicción. La ronda hídrica se constituye en una norma de superior jerarquía y determinante ambiental. Las autoridades ambientales competentes deberán definir el orden de prioridades para el inicio del acotamiento de las rondas hídricas en su jurisdicción.

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

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

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

#### **“GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO”**

Calle 11 N° 14-28- Granada – C/marca

Teléfonos 3208418887

[www.granada-cundinamarca.gov.co](http://www.granada-cundinamarca.gov.co)



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



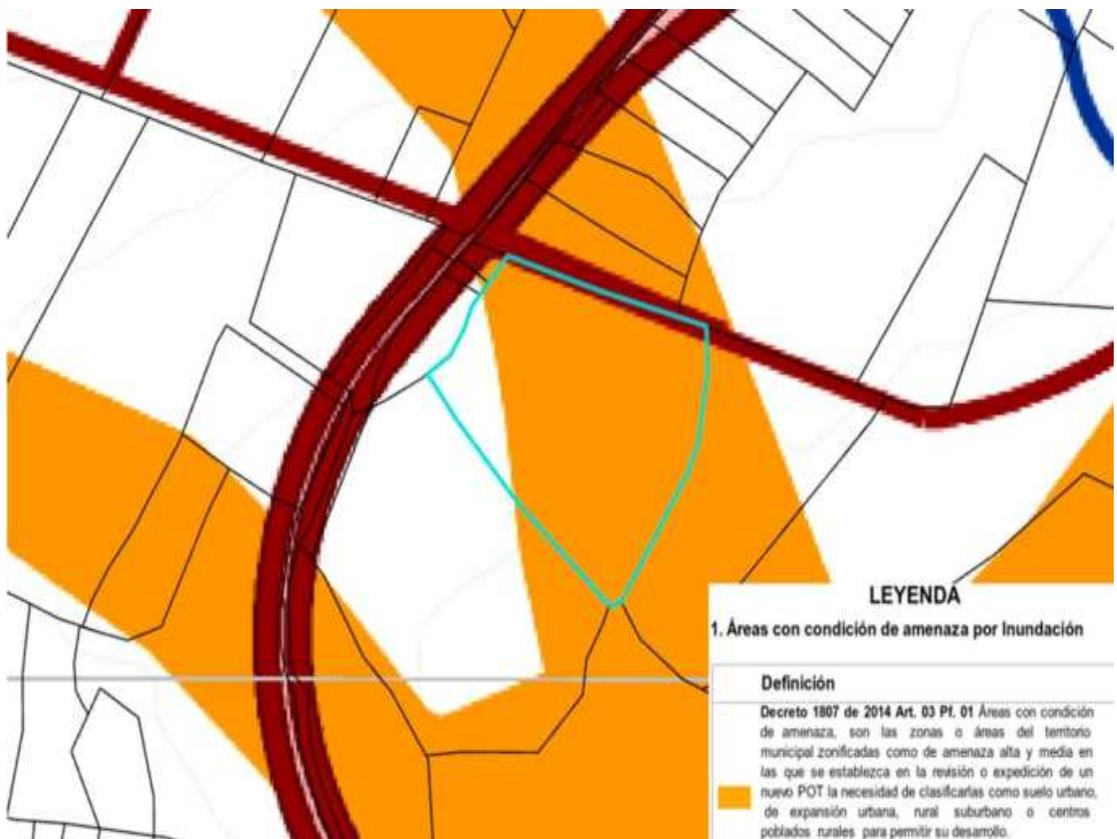
Jorge Alberto Sierra Padilla / Alcalde: 2020 - 2023

VERSIÓN:1.0

CÓDIGO: MIINF-CR-04

FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021

PAGINA 1 DE 1



**“GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO”**

Calle 11 N° 14-28- Granada – C/marca

Teléfonos 3208418887

[www.granada-cundinamarca.gov.co](http://www.granada-cundinamarca.gov.co)

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

## 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

Elaboro: 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](http://www.granada-cundinamarca.gov.co)



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



## AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-6-988

CLASE DE INMUEBLE: RURAL- LOTE DE TERRENO

DIRECCIÓN: GUARUMAL

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 20 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 .....	5
4.1.	DELIMITACIÓN DEL SECTOR .....	5
4.2.	ACTIVIDAD PREDOMINANTE .....	6
4.3.	TOPOGRAFÍA .....	6
4.4.	CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS .....	6
4.5.	CONDICIONES AGROLÓGICAS .....	6
4.6.	SERVICIOS PÚBLICOS .....	6
4.7.	SERVICIOS COMUNALES .....	6
4.8.	VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE .....	6
5.	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA .....	7
6.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE .....	8
6.1.	UBICACIÓN .....	8
6.2.	ÁREA DEL TERRENO .....	8
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 .....	9



# Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



## PREDIO TCBG-6-988

6.10. CULTIVOS ESPECIES .....	10
7. MÉTODO DE AVALÚO .....	10
8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA .....	11
8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS .....	11
8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO .....	11
9. INVESTIGACIÓN DIRECTA .....	11
9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS .....	11
10. CÁLCULOS VALOR TERRENO .....	12
10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN) .....	12
10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE .....	12
10.3. EJERCICIO RESIDUAL .....	13
10.4. SERVIDUMBRES .....	13
10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN .....	13
11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS COSNTRUCTIVOS .....	13
11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN .....	13
11.2. EPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI .....	13
12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES .....	13
12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES .....	13
13. CONSIDERACIONES GENERALES .....	14
14. RESULTADO DE AVALÚO .....	15
15. DOCUMENTOS ANEXOS .....	16
15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO .....	16
15.2. CERTIFICADO USO DE SUELO .....	17
15.3. PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES .....	24
15.4. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS .....	25

3



**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:** Guarumal. ✓
- 1.8. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K016+586,52 D y abscisa final K016+591,16 D.
- 1.9. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso lote.
- 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 su uso por norma es FORESTAL PROTECTOR – AREAS DE BOSQUE PROTECTOR
- 1.11. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

Cedula. Catastral actual	25-312-00-00-0000-0001-0277-0-00-00-0000
Área de terreno	1 Ha 8.200 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
Área de construcción	218,00 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2023	\$ 126.424.000,00

Fuente: Certificado Catastral.

- 1.12. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 28 de septiembre de 2023.
- 1.13. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 20 de octubre de 2023. ✓

**2. DOCUMENTOS CONSULTADOS**

- Ficha Predial del predio TCBG-6-988.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del predio TCBG-6-988.
- Certificado Agencia Catastral de Cundinamarca.
- Títulos de Adquisición.
- Folio de matrícula inmobiliaria 051-263583



**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

**3.1. PROPIETARIOS**

Propietarios	Identificación	%
GUILLERMO RUEDA WILCHES	C.C. No. 118.261	Sin determinar

Observación: Conforme a la consulta en la Administradora de los Recursos del Sistema General de Seguridad Social en Salud – ADRES de fecha 22 de agosto de 2023, el señor GUILLERMO RUEDA WILCHES identificado con cédula de ciudadanía No. 118.261, se encuentra el estado del afiliado como "fallecido"; sin embargo, al no contar con el documento idóneo que acredite su fallecimiento, esto es, el registro civil de defunción, se presume que su capacidad para contratar es plena.

No obstante, si durante el proceso de adquisición predial, se allegue el registro civil de defunción que acredite su fallecimiento determinará que su capacidad legal para contratar es Nula.

**3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Escritura Pública No. 5086 del 22 de septiembre de 1971, otorgada en la Notaria Tercera de Bogotá D.C.

**3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 051-263583.

**3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 051-263583 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio no recaen gravámenes, limitaciones al dominio y/o medidas cautelares que afecten su enajenación.

**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.<sup>1</sup>

LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE GRANADA – CUNDINAMARCA	
Fuente: Google Maps, Consulta: 20 de octubre de 2023, <a href="https://www.google.com/maps/place/Granada,+Cundinamarca">https://www.google.com/maps/place/Granada,+Cundinamarca</a>	

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



- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente en el sector se desarrollan actividades de comercio localizado sobre la vía y agricultura con vivienda campestre.
- 4.3. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía Ondulada (8-25%).
- 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.<sup>2</sup>
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica y MKCd cuentan con las siguientes características<sup>3</sup>:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLÓGIA	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

6

- 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 sur-occidente 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.

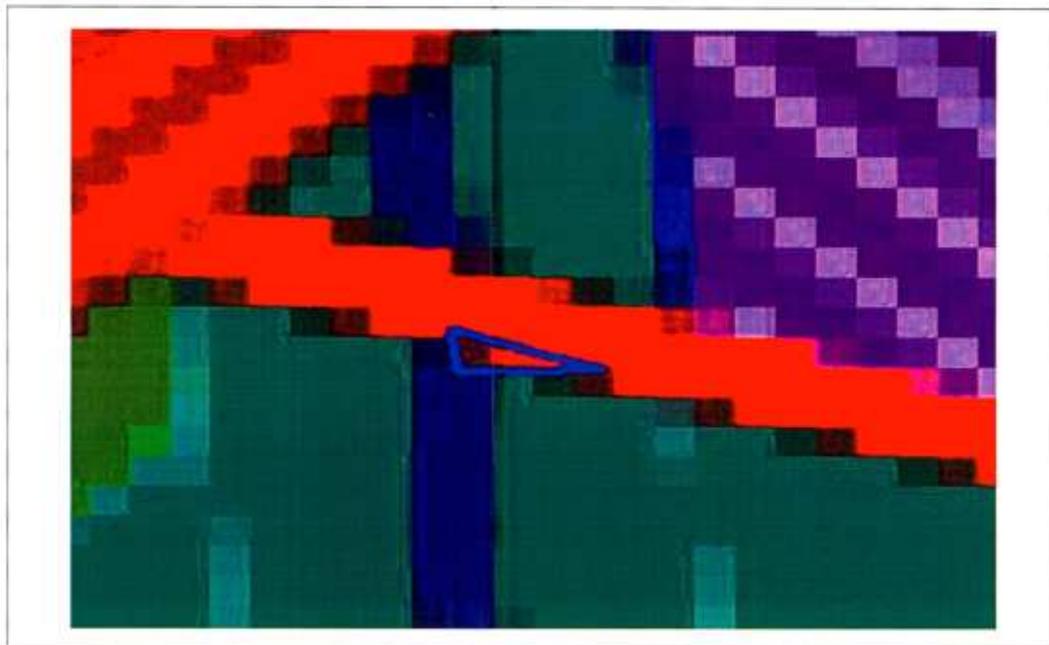
<sup>2</sup> Alcaldía del municipio.

<sup>3</sup> 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.

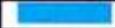


5. **REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

**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, FORESTAL PROTECTOR- AREAS DE BOSQUE PROTECTOR (Ver anexo 15.2–Certificación uso del suelo), Al verificar el cruce cartográfico del EOT vigente del municipio de granada, se evidencia que la franja requerida se encuentra en el uso normativo siendo FORESTAL PROTECTOR. No obstante, lo anterior, de acuerdo a la ficha predial suministrada (FP-TCBG-6-988) el área total requerida se encuentra en ZONA DE PROTECCION.





Conservación y protección ambiental	
	Bosque Protector
	Forestal Protector
	Ronda Humedales
	Ronda Hídrica
	Reservas Municipales
	Área de amortiguación de áreas protegidas

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 derecho en sentido Silvana-Granada a 3,01 kilómetros aproximadamente de la cabecera municipal de Granada, Cundinamarca.

**UBICACIÓN DEL PREDIO**



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

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	11.000,32 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA:	72,80 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE:	0,00 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE:	10.927,52 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	72,80 m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial TCBG-6-988.



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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	21,06 m	CAMINO VEREDAL (Mj 2-4)
SUR	19,18 m	GUILLERMO RUEDA WILCHES (Mj 4-1)
ORIENTE	0,00 m	GUILLERMO RUEDA WILCHES - LINDERO PUNTUAL (Mj 4)
OCCIDENTE	7,42 m	GUILLERMO RUEDA WILCHES (Mj 1-2)

Fuente: Ficha predial TCBG-6-988.

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

6.5. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio objeto de avalúo no cuenta con acometidas de servicio público básico. (Ver ficha predial FP-TCBG 6-988).

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

**Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1):** Área requerida: 72,80 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Frio Húmedo, con topografía plana, su uso actual es lote, la norma de uso del suelo corresponde a ZONA DE PROTECCION.

9

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 la siguiente construcción tipificada como anexo:

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Cerca lateral de 5 hilos de alambre de púas soportada en postes de madera cada 2,20 metros aproximadamente.	21,06	m	9	Bueno	30



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

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD
Pastos naturales	72,80	m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial TCBG-6-988.

## 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.

10

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

Para determinar el valor por hectárea de terreno bajo el régimen normativo ZONA DE PROTECCIÓN se encontraron las siguientes ofertas:

ESTUDIO DE MERCADO PROTECCIÓN								
ITEM	Tel. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (Ha)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)
1	3002857655	Angel Salinas	Silvania	Santa Rita	Finca	\$ 260.000.000,00	1,000	60,00
2	3045325363	Grupo inmobiliaria	Granada	Carrizal	Finca	\$ 1.700.000.000,00	8,000	80,00
3	3243521406	Inmobiliaria	Silvania	Suba	Finca	\$ 610.000.000,00	2,560	0,00

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

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

11

ESTUDIO DE MERCADO PROTECCIÓN																
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES			CULTIVOS			
								AREA (Ha)	VALOR (Ha)	AREA (m2)	VALOR (m2)	VALOR TOTAL	AREA (m2)	VALOR (m2)	VALOR TOTAL	
1	3002857655	Angel Salinas	Silvania	Santa Rita	Finca	\$ 260.000.000	\$ 239.200.000	1,000	\$ 194.200.000	60,00	\$ 790.000	\$ 45.000.000	\$ -	\$ -	\$ -	
2	3045325363	Grupo inmobiliaria	Granada	Carrizal	Finca	\$ 1.700.000.000	\$ 1.530.000.000	8,000	\$ 193.250.000	80,00	\$ 800.000	\$ 84.000.000	\$ -	\$ -	\$ -	
3	3243521406	Inmobiliaria	Silvania	Suba	Finca	\$ 610.000.000	\$ 549.000.000	2,560	\$ 198.828.123	0,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 40.000.000	
<b>MEDIA ARITMETICA</b>						<b>\$ 192.892.708,33</b>										
<b>DEVIACION ESTANDAR</b>						<b>8.000.000,20</b>	<b>LIMITE SUPERIOR</b>	<b>\$ 200.892.708,54</b>								
<b>COEFICIENTE DE VARIACION</b>						<b>4,19%</b>	<b>LIMITE INFERIOR</b>	<b>\$ 184.892.708,13</b>								

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

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



10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Unidad Fisiográfica 1

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

De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el valor promedio encontrado en la zona teniendo en cuenta el área del predio objeto de avalúo, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Hectárea	Ha	\$ 192.092.000 ✓

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad Fisiográfica 1

**Oferta 1.** Finca ubicada en la vereda Santa Rita del municipio de Silvania, Cundinamarca, con una extensión de terreno de 10.000 metros cuadrados y cuenta con una construcción de 60 m<sup>2</sup> que consta de 4 habitaciones, sala comedor, cocina y baño, disponibilidad de servicios públicos, área con vegetación nativa para conservación.

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

**Oferta 3.** Finca ubicada en la vereda Subía del municipio de Silvania, Cundinamarca, con una extensión de 25.600 metros cuadrados, no cuenta con construcciones, nacimiento de agua propio y cultivo de aguacate en cosecha.



**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 presenta el total del Área requerida, 72,80 m<sup>2</sup>, correspondiente a ZONA DE PROTECCION, suelos con unidad climática Frio Húmedo, con topografía plana, su uso actual es lote.

**11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS**

**11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN**

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales y/o anexos constructivos.

**11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI**

La franja objeto de adquisición predial presenta la siguiente construcción tipificada como anexo:

13

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	9	30	30,00%	2	21,5337%	\$ 21.458,16	\$ 4.620,74	\$ 16.837,42	\$ 16.800

**12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES**

**12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES**

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

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Pastos naturales	72,80	m <sup>2</sup>	\$ 270

Fuente: Estudio realizado por la Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá.



**13. CONSIDERACIONES GENERALES.**

- El área requerida presenta una ubicación cercana sobre una vía nacional Girardot - Bogotá, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El área requerida esta ubicado en un sector donde hay presencia agrícola, ganadera y actividad comercial sobre el corredor vial.
- El área requerida presenta una topografía definida como plana (0-7%).
- El predio objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área requerida.
- El predio objeto de avalúo presenta el total del Área requerida, 72,80 m<sup>2</sup>, correspondiente a ZONA DE PROTECCION, suelos con unidad climática Frio Húmedo, con topografía plana, su uso actual es lote.
- 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.
- Aclaramos 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



14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	Ha	0,00728	\$ 192.092.000	\$ 1.398.430
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 1.398.430</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	m	21,06	\$ 16.800	\$ 353.808
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 353.808</b>
<b>CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				
Pastos naturales	m2	72.80	\$ 270	\$ 19.656
<b>TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				<b>\$ 19.656</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 1.771.894</b>

**TOTAL AVALÚO: UN MILLÓN SETECIENTOS SETENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.771.894,00)**

Bogotá, D.C., 20 de octubre de 2023. ✓

Cordialmente,

  
**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**  
 Representante Legal  
 RAA AVAL-17036154

  
**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**  
 Perito Avaluador  
 RAA: AVAL-1014242133

15

  
**JOSÉ FELIX ZAMORA MORENO**  
 Director de comité  
 RAA AVAL-80095537





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-988

15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO

CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1



PASTOS NATURALES



16

**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**



15.2. CERTIFICADO USO DE SUELO

	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO	
VERSION: 2	CODIGO MUNICIPIO: 34	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021
		PÁGINA 1 DE 1

**LA SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y PLANEACION  
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:

**FORESTAL PROTECTOR  
ÁREAS DE BOSQUE PROTECTOR**

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

**1. DATOS BÁSICOS PREDIO OBJETO DE CONSULTA**

DIRECCIÓN ACTUAL:	PREDIO GUARUMAL
CEDLA CATASTRAL:	00-00-0001-0277-000
MATRICULA INMOBILIARIA:	
EDT VIGENTE:	Acuerdo 009 de 2023
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	RURAL: ●
SUELO RURAL:	CATEGORIA DEL SUELO RURAL:
	CATEGORIA DE PROTECCIÓN EN SUELO RURAL:
	ÁREAS DE ESPECIAL IMPORTANCIA ECOSISTÉMICA
	CATEGORIA DE DESARROLLO RESTRINGIDO:

**2. LOCALIZACIÓN DEL PREDIO**

VEREDA SAN RAIMUNDO

17

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"  
Calle 13 N° 14-26 - Granada - C/merc  
Teléfono: 53041887  
www.granada-cundinamarca.gov.co



	<b>DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO</b>	
VERSIÓN: 0	CÓDIGO: MIPF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021
		PÁGINA 7 DE 7

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



- Cuadrado Guardián
- Bosque Protector
- Finca Protector

**3.1. CATEGORÍA EN SUELO RURAL: ÁREAS DE ESPECIAL IMPORTANCIA ECOSISTÉMICA**

Artículo 56. Usos para suelos de conservación y protección ambiental El régimen de usos para las áreas de conservación y protección ambiental localizadas en el suelo rural del Municipio de Granada, son las siguientes:

**2. ÁREAS DE ESPECIAL IMPORTANCIA ECOSISTÉMICA**

**ÁREAS FORESTALES PROTECTORAS**

Su finalidad exclusiva es la protección de suelos, aguas, flora, fauna, diversidad biológica, recursos genéticos u otros recursos naturales renovables. "Se acogen los usos establecidos por el numeral 3.7.2. Áreas Forestales Protectoras correspondientes al Acuerdo 16 de 1998, "Por el cual se expiden determinantes ambientales para la elaboración de los planes de ordenamiento territorial municipal".

<b>PRINCIPAL</b>	Conservación de flora y recursos conexos
<b>COMPATIBLE</b>	Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación científica
<b>CONDICIONADO</b>	Infraestructura básica para el establecimiento de los usos compatibles, aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios.
<b>PROHIBIDO</b>	Agropéculas, industriales, urbanas, mineras, recreativas y actividades como tallas, quemas, caza y pesca

**3. NOTAS**

SE DEBERA TENER EN CUENTA COMO NORMA DE MAYOR JERARQUÍA.

**"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"**

Calle 13 N° 14-26- Granada - C/maraca  
Teléfono: 520841887  
www.granada-cundinamarca.gov.co



	<b>DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO</b>	
VERSIÓN: 01	CODIGO MINFOR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021
		Página 1 de 1

**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".

<b>PRINCIPAL</b>	Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los ríos.
<b>COMPATIBLE</b>	Recreación pasiva y contemplativa.
<b>CONDICIONADO</b>	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, embalses, puentes y obras de adecuación, casaca de instalaciones de acuicultura y extracción de materia de pesca.
<b>PROHIBIDO</b>	Ledo agropecuario, industriales, urbanos y suburbanos, lotes y construcción de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, sal y roca de la vegetación.

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

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

**Parágrafo 3.** Los cuerpos de agua cuya ronda hídrica sea acotada y adoptada mediante acto administrativo por la Autoridad Ambiental, debe acoger la reglamentación de usos definida en el correspondiente acto administrativo, de acuerdo al Decreto 2245 de 2017 parte integral del Decreto Nacional 1076 de 2016.

**ÁREAS DE BOSQUE PROTECTOR**

**"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"**

Calle 11 N° 14-26 - Granada - C/maza  
Teléfono 520611867  
www.granada-cundinamarca.gov.co



	<b>DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO</b>		
VERSIÓN: 02	CÓDIGO MUNICI-034	FECHA ACTUALIZACIÓN: 12 agosto 2021	PRENAT DE 1

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

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

**3. NOTAS**

SE DEBERA TENER EN CUENTA COMO NORMA DE MAYOR JERARQUIA.

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

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

\*Se escogen 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".

<b>PRINCIPAL</b>	Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.
<b>COMPATIBLE</b>	Recreación pasiva y contemplativa.
<b>CONDICIONADO</b>	Captación de aguas o incorporación de vertimientos, siempre y cuando no afecten al cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos. Construcción de infraestructura de abasto para actividades de recreación, embarcaderos, puertes y obras de adecuación, casque de instalaciones de acuicultura y extracción de materia de abastecimiento.
<b>PROHIBIDO</b>	Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, ocio y construcción de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rotura 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

**\*GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO\***

Calle 13 N° 14-26- Granada - C/merca  
Teléfono: 5206418887  
www.granada-cundinamarca.gov.co







**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO TCBG-6-988

	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO	
VERSION: 1.0	CODIGO MUNICIPO: 04	FECHA ACTUALIZACION: 13 agosto 2021
		PAGINA: 1 DE 1

**5. NORMAS GENERALES**

- § 1. Normas específicas: Acuerdo 009 de 2023
- § 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-Ace, Administrativo  
 Aprobó: Ing. Javier Alirio Cueca Clavijo-sec. Infraestructura y planeación

23

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

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

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

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



**15.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS**

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ													
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU													
6-988													
ANEXO	ÍTEM	Detalle del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem				
M1	M1: Cera lateral de 3 filas de alambre de púas soportada en postes de madera cada 2.20 metros aproximadamente.	Recargas	m <sup>2</sup>	\$ 2,943.00	4.73	\$ 13,999.59	\$ 21,436.18	\$ 21,436.18	m				
		Excavación manual general	m <sup>3</sup>	\$ 27,543.00	0.84	\$ 23,136.12							
		Lanzado 10-12CM/M Escalado	un	\$ 23,575.00	10.00	\$ 235,750.00							
		Alambre de púas 40cm x col 15.5 m	m	\$ 302.00	132.30	\$ 41,277.60							
		Cercha 11/2" x 8 mm Cerca Galvalume	un	\$ 6,900.00	1.00	\$ 6,900.00							
		Mazo de obra	pc	\$ 25,714.00	5.00	\$ 128,570.00							
		<b>Total ítem grupo</b>				<b>1</b>				<b>481,808.78</b>			
		<b>Total Construcción</b>			<b>Neto</b>					<b>21,247.7</b>			

Fuente: Construdata 207

**15.4. PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES**

ESPECIE	M2
PASTOS NATURALES	\$ 270

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



**15.5. 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	\$ 0	
1.3 Desconexión de servicios públicos	\$ 0	
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	
<b>DAÑO EMERGENTE</b>	<b>\$ 0</b>	
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	
<b>LUCRO CESANTE</b>	<b>\$ 0</b>	
3. INDEMNIZACIÓN		
<b>TOTAL INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$ 0</b>	
<b>TOTAL CERO PESOS MONEDA CORRIENTE</b>		
OBSERVACIONES: El presente informe consta en el Avalúo Comarcal elaborado el día 20 de octubre de 2023, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante correo electrónico.		

25

Bogotá, D.C., 20 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





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-988

## ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

### LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C. COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS ACTA N° TCBG-6-988

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 20 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-6-988	\$ 1.771.894 ✓

26

#### 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.

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

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



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-988

COMITÉ DE AVALÚOS



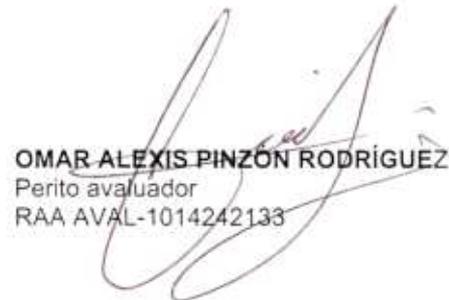
**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**  
Representante Legal  
RAA AVAL-17035154



**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

27

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

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

PREDIO No.: TCBG-6-988

ABSC. INICIAL: K016+586,52

ABSC. FINAL: K016+591,16

UNIDAD FUNCIONAL: 6

SECTOR O TRAMO: PUENTE RIO BLANCO - GRANADA

MARGEN LONGITUD EFECTIVA: Derecha 4,64

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: GUILLERMO RUEDA WILCHES

VEREDA/BARRIO: SAN RAIMUNDO

MUNICIPIO: GRANADA

DPTO: CUNDINAMARCA

Predio requerido para: CONSTRUCCION TOPOGRAFIA

CLASIFICACION DEL SUELO: RURAL

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO: LOTE

TOPOGRAFIA: 0 - 7 % Plana

CEDULA: 118.261

DIRECCION / EMAIL: 3203969202

DIRECCION DEL PREDIO: GUARUMAL

LINDEROS: NORTE 21,06; SUR 19,18; ORIENTE 0,00; OCCIDENTE 7,42

LONGITUD: CAMINO VEREDAL (M) 2-4

COLINDANTES: GUILLERMO RUEDA WILCHES (M) 4-2; GUILLERMO RUEDA WILCHES - UADERO PUNTUAL (M) 4; GUILLERMO RUEDA WILCHES (M) 1-2

MATRICULA INMOBILIARIA: 051-263583

CEDULA CATASTRAL: 253120000000000010277000000000

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES		CANT	DENS	UN
Pastos naturales		72,80		m <sup>2</sup>
TOTAL AREA CONSTRUIDA		0		
DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		21,06 m		
M1: Cerca lateral de 5 hilos de alambre de púas soportada en postes de madera cada 2,20 metros aproximadamente.		21,06 m		
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 parcelal 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?		No		
DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES		CANTIDAD	UNID	

FECHA DE ELABORACIÓN: 25/08/2023

Elaboró: RAFAEL ANDRÉS PÉREZ VEGA  
M.P. 091036-0548956 CND

Revisó y Aprobó: *[Firma]*

ING. NELSON RICARDO CARVAJAL TORRES  
M.P. 2522-327763 CND

ÁREA TOTAL TERRENO: 11000,32 m<sup>2</sup>

ÁREA REQUERIDA: 72,80 m<sup>2</sup>

ÁREA REMANENTE: 0,00 m<sup>2</sup>

ÁREA SOBROANTE: 10927,52 m<sup>2</sup>

ÁREA TOTAL REQUERIDA: 72,80 m<sup>2</sup>

Observaciones:  
1. El área del predio se obtiene del certificado de tradición y libertad del libro de matrícula inmobiliaria 051-263583, en donde se especifica una extensión de una fanega y 7.186 m<sup>2</sup>. Por lo tanto, el realizar la respectiva conversión a metros cuadrados de acuerdo con el Artículo 2° de la Ley 33 de 1905 (Sobre Pesos y Medidas), resulta en un área total de 11.000,32 m<sup>2</sup>.  
2. El polígono que representa el predio en estudio se generó a partir de los linderos físicos identificados en la visita a terreno.  
3. La dirección es tomada del certificado catastral expedido por la Agencia Catastral de Cundinamarca.  
4. De conformidad con el Acuerdo No. 009 del 9 de Junio del 2023 "Por medio del cual se adopta la revisión general del Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de Granada-Cundinamarca", se determina que el predio se encuentra en una clasificación del suelo rural y en la vereda San Raimundo.  
5. En el certificado catastral se le asoció al predio objeto de esta Ficha predial un folio de matrícula inmobiliaria que no le corresponde, por lo tanto, se recomienda a los propietarios solicitar la respectiva rectificación ante la Agencia Catastral de Cundinamarca.

PROYECTO DE CONCESIÓN AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

UNIDAD FUNCIONAL

6

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

PREDIO No. TCBG-6-988

SECTOR O FRAMO PUENTE RIO BLANCO - GRANADA

ABSC. INICIAL K016+586,52

ABSC. FINAL K016+591,16

MARGEN LONGITUD EFECTIVA

Derecha 4,64

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

GUILLERMO RUEDA WILCHES

CEDULA

118.261

MATRICULA INMOBILIARIA

051-263583

DIRECCION / EMAIL

3203969292

DIRECCION DEL PREDIO

GUARUMAL

CEDULA CATASTRAL

2531200000000000010277000000000

VEREDA/BARRIO:

SAN RAIMUNDO

CLASIFICACION DEL SUELO

RURAL

LINDEROS

LONGITUD

COLINDANTES

MUNICIPIO:

GRANADA

CLASIFICACION DEL SUELO

RURAL

LINDEROS

LONGITUD

COLINDANTES

DPTO:

CUNDINAMARCA

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

LOTE

LINDEROS

LONGITUD

COLINDANTES

Predio requerido para:

CONSTRUCCION

TOPOGRAFIA

0 - 7 % Plana

LINDEROS

LONGITUD

COLINDANTES

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION CANT DENS UN

ITEM

N/A

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

CANTIDAD

UNID

ITEM

N/A

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

CANTIDAD

UNID

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público?  
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?  
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?  
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?  
De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?

SI/NO

No

No

No

No

N/A

FECHA DE ELABORACION:

25/08/2023

Elaboró: RAFAEL ANDRÉS PÉREZ VEGA  
M.P. 091036-0548956 CND



Revisó y Aprobó:

ING. NELSON RICARDO CARVAJAL TORRES.  
M.P. 25222-327763 CND

19/09/2023



OBSERVACIONES:

6. El área requerida presenta cobertura de 72,80 m<sup>2</sup> de pastos naturales.
7. De conformidad con el parágrafo 2 del artículo 56 del Acuerdo No. 9 del 9 de junio del 2023 por medio del cual se adopta la revisión general del Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de Granada-Cundinamarca, "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 (...)", Dado lo anterior, el área requerida del predio objeto de estudio presenta un cuerpo hídrico, por tal motivo, cuenta con una zona de protección de 72,80 m<sup>2</sup>.
8. Dentro del área requerida no se evidencia acometidas de servicios públicos.
9. El señor Guillermo Rueda Wilches falleció el día 13 de noviembre del 2020, de acuerdo al certificado de defunción.
10. El número de contacto pertenece a Guillermo Rueda Vásquez, hijo del propietario del predio.

AREA TOTAL TERRENO 11000,32 m<sup>2</sup>

AREA REQUERIDA 72,80 m<sup>2</sup>

AREA REMANENTE 0,00 m<sup>2</sup>

AREA SOBRANTE 10927,52 m<sup>2</sup>

AREA TOTAL REQUERIDA 72,80 m<sup>2</sup>

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
18.200,00 m <sup>2</sup>	11000,32 m <sup>2</sup>	<p>Al consultar la tradición del predio, de acuerdo con la escritura pública No. 5086 del 22 de septiembre de 1971 de la notaría tercera del círculo de Bogotá, se efectuó una compraventa de un predio con un área de una fanegada siete mil ciento ochenta y ocho varas cuadradas (7188 v<sup>2</sup>). Al realizar la respectiva conversión a metros cuadrados de acuerdo con el Artículo 2° de la Ley 33 de 1905 (Sobre Pesos y Medidas), resulta en un área total de 11.000,32 m<sup>2</sup>.</p> <p>El área registrada en folio de matrícula inmobiliaria 051-263583 es de 1 fanegada y 7188 v<sup>2</sup>, área que coincide con lo mencionado en los títulos traslaticios de dominio.</p> <p>De acuerdo con el certificado catastral el área del inmueble es 18.200 m<sup>2</sup>.</p> <p>La diferencia de área entre el certificado catastral y la escritura pública mencionada es de 7199,68 m<sup>2</sup>.</p> <p>De igual manera, la diferencia de áreas entre el certificado catastral y el folio de matrícula inmobiliaria es de 7199,68 m<sup>2</sup>.</p> <p>Teniendo en cuenta la diferencia existente entre las áreas señaladas en el título traslativo del predio, el certificado catastral y el folio de matrícula inmobiliaria; se recomienda al propietario, de ser necesario, solicitar ante la Agencia Catastral de Cundinamarca la respectiva actualización de cabida y linderos.</p>
ELABORÓ		
 RAFAEL ANDRES PÉREZ VEGA MP: 091036-0548956 CND		
FECHA DE ELABORACIÓN:		25/08/2023