



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20241610015081

Bogotá D.C., 10 ABR 2024

Señores:

LUIS ALBERTO GARZÓN RAMÍREZ (C.C.3.176.118)
JESÚS ALBERTO GARZÓN RAMÍREZ (C.C.2.842.089)
ROSAURA GARZÓN VDA DE RAMÍREZ (C.C.20.944.977)
GRACIELA GARZÓN RAMÍREZ (C.C.39.616.384)
MANUEL GARZÓN RAMÍREZ (C.C.3.176.542)
MATEO GARZÓN RAMÍREZ (C.C.393.265)
herederos determinados e indeterminados del señor JOSÉ ÁNGEL GARZÓN RAMÍREZ identificado en vida (C.C.3.175.514)

Predio denominado "LOTE No. OCHO 8"
Vereda Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)
Vereda San José Bajo (Según título)
Municipio de Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)
Municipio de Granada (Según título)
Departamento de Cundinamarca

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

ASUNTO: Notificación por AVISO de la **ACLARACIÓN A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA No.202250000078471 DEL 19 DE ENERO DE 2023**, con radicado **No.202450000007401**, Predio TCBG-7-071.

Respetados señores:

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

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20241610015081

En virtud de lo anterior, el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, el día 23 de febrero de 2024 expidió LA ACLARACIÓN A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA No.202250000078471 DEL 19 DE ENERO DE 2023, con radicado No.202450000007401, por medio de la cual se dispone la adquisición de una (1) franja de terreno sobre un predio denominado LOTE No OCHO 8, Vereda Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), VEREDA San José Bajo (según título), Municipio de Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de Granada (Según títulos), departamento de Cundinamarca, localizado en las siguientes abscisas: **abscisa inicial: K001+875,08 I, abscisa final: K001+923,97**, localizadas al margen Izquierdo del proyecto, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. **051-101624** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha y Cedula Catastral No. **25-312-00-00-00-0005-0093-0-00-00-0000**, cuyos titulares del derecho real de dominio son los señores el **LUIS ALBERTO GARZÓN RAMÍREZ (C.C.3.176.118), JESÚS ALBERTO GARZÓN RAMÍREZ (C.C.2.842.089), ROSAURA GARZÓN VDA DE RAMÍREZ (C.C.20.944.977), GRACIELA GARZÓN RAMÍREZ (C.C.39.616.384), MANUEL GARZÓN RAMÍREZ (C.C.3.176.542), MATEO GARZÓN RAMÍREZ (C.C.393.265) y JOSÉ ÁNGEL GARZÓN RAMÍREZ identificado en vida (C.C.3.175.514).**

Que con el fin de citar al propietario del predio objeto de adquisición predial, el día veintitrés (23) de febrero de 2024, se remitió al predio mediante servicios postales nacionales 4/72 con guías No.RA466161070CO, No.RA466161640CO, No.RA466161622CO, No.RA466161052CO, No.RA466161636CO, No.RA466161049CO, No.RA466161066CO, la citación mediante oficio No. 202450000010171 para la Notificación de LA ACLARACIÓN A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA No.202250000078471 DEL 19 DE ENERO DE 2023, con radicado No.202450000007401, de igual forma, el día seis (6) de marzo de 2024, se publicó en la página web de la ANI y en la página del Concesionario Vía 40 Express la citación arriba indicada, 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 a la publicación de dicha comunicación sin que a la fecha se haya podido realizar la notificación personal a los titulares inscritos de dicho inmueble, y de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 de la ley 1437 de 2011, se procede a notificar mediante aviso a través del envío integro de la misma, junto con el avalúo comercial correspondiente.

Así mismo, se emite el presente aviso ante la imposibilidad de notificar a los titulares inscritos en consecuencia, y en virtud a lo consignado en el artículo 69 ibidem, se procederá a remitir a la dirección del predio el presente aviso junto con la copia integra de la oferta formal de compra, en caso que el documento no sea recibido en su lugar de destino, se realizara la debida publicación en la cartelera y pagina Web del concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI.



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20241610015081

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

Atentamente.



DIEGO ARROYO BAPTISTE

Representante Legal Suplente

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20245000007401

Bogotá D.C., 23 FEB 2024

Señor(a)(es):

LUIS ALBERTO GARZÓN RAMÍREZ (C.C.3.176.118)
JESÚS ALBERTO GARZÓN RAMÍREZ (C.C.2.842.089)
ROSAURA GARZÓN VDA DE RAMÍREZ (C.C.20.944.977)
GRACIELA GARZÓN RAMÍREZ (C.C.39.616.384)
MANUEL GARZÓN RAMÍREZ (C.C.3.176.542)
MATEO GARZÓN RAMÍREZ (C.C.393.265)
herederos determinados e indeterminados del señor JOSÉ ÁNGEL GARZÓN RAMÍREZ identificado en vida (C.C.3.175.514)

Predio denominado "LOTE No. OCHO 8"

Vereda Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Vereda San José Bajo (Según título)

Municipio de Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Municipio de Granada (Según título)

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 dispone a realizar la ACLARACIÓN A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA No. 202250000078471 del 19 de enero de 2023 y se dispone la adquisición de una franja de terreno y sus mejoras ubicados en las siguientes abscisas: abscisa inicial: K001+875,08 I, abscisa final: K001+923,97, localizados en la margen izquierda del proyecto AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT, unidad Funcional 7, a segregarse del Predio denominado LOTE 8, Vereda Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Vereda San José Bajo (Según título), Municipio de Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de Granada (Según título), departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-312-00-00-00-0005-0093-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **051-101624** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha y Ficha Predial No. **TCBG-7-071**.



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20245000007401

Respetados señores:

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

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

De manera que, el día 10 de marzo de 2023 se culminó la notificación a los propietarios, la OFERTA FORMAL DE COMPRA No. 202250000078471, emitida por el concesionario, registrada en la anotación No.05 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **051-101624** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha; no obstante, el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Granada fue modificado mediante el acuerdo 009 del 09 de junio de 2023, así las cosas, el concesionario determinó la necesidad de emitir la presente aclaración a la Oferta Formal de Compra a los titulares del derecho real de dominio.

Así las cosas, mediante el presente, el concesionario se permite realizar la ACLARACIÓN A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA No. 202250000078471 del 19 de enero de 2023, en los siguientes términos:

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere por motivos de utilidad pública y de conformidad al artículo 58 de la ley 388 de 1997, un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. TCBG-7-071, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado LOTE 8, Vereda Soacha (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Vereda San José Bajo (Según título), Municipio de Soacha (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Municipio de Granada (Según título), departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-312-00-00-00-0005-0093-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **051-101624** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO COMA NUEVE METROS CUADRADOS (498.09 M²)**, junto con sus construcciones, mejoras, cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C**, el 27 de **OCTUBRE** de **2023**, por la suma de: **OCHENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO CUARENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA**



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20245000007401

Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$84.147.458,00), Correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones, mejoras, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB-TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,021752	\$ 2.027.000.000	\$ 44.091.304
TERRENO U.F.2	Ha	0,028057	\$ 200.092.000	\$ 5.613.981
TOTAL TERRENO				\$ 49.705.285
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m ²	5,59	\$ 55.900	\$ 312.481
M2	m ²	5,41	\$ 448.100	\$ 2.424.221
M3	m ²	8,12	\$ 39.100	\$ 317.492
M4	m ²	471,71	\$ 40.100	\$ 18.915.571
M5	m ²	11,18	\$ 1.115.600	\$ 12.472.408
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 34.442.173
TOTAL AVALUO				\$ 84.147.458

TOTAL AVALÚO: OCHENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO CUARENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$84.147.458,00)

Adicionalmente, se reconoce la suma de **NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$951.834,00)**, que corresponde al valor de daño emergente (1.2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles), 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:

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20245000007401

1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
L.1 Notariado y Registro	\$0	
L.2 Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 951.834	traslado furgon
L.3 Desconexión de servicios públicos		
L.4 Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$0	
L.5 Impuesto Predial	\$0	
L.6 Adecuación de áreas remanentes	\$0	
L.7 Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$0	
DAÑO EMERGENTE		\$ 951.834
2. LUCRO CESANTE		
2.1 Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$0	
2.2 Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$0,00	
LUCRO CESANTE		\$0
3. INDEMNIZACIÓN		
TOTAL INDEMNIZACIÓN		\$ 951.834
SON: NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE		
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 27 de octubre del año 2023, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante vía correo electrónico el día 08 de Agosto.		

Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998, los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 del 26 de diciembre de 2014. El mismo, tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación del mismo, según lo dispuesto en el parágrafo 2° del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018.

Que sobre el inmueble objeto de adquisición parcial existente las siguientes limitaciones, medidas cautelares y/o gravámenes, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 051-101624 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha:

- Medida Cautelar, consistente en Oferta de Compra en bien urbano contrato GG-040-2004 proyecto vial Bosa – Granada – Girardot, constituida mediante el oficio No. 046 del 13 de marzo de 2014 otorgada por la Agencia Nacional de Infraestructura, debidamente registrado en la anotación No. 03.
- Medida Cautelar, consistente en Demanda por expropiación Ref: Proceso expropiación rad:257543103002-202200034, constituida mediante el oficio No. 201 del 22 de abril de 2022 otorgada por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Soacha, debidamente registrado en la anotación No. 04.



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20245000007401

Cabe precisar que el predio de su propiedad previamente individualizado, objeto de la presente oferta formal de compra con codificación interna **TCBG-7-071**, y codificación **CABG-PSL-1-R-001**, del proyecto Concesión Autopista Bogotá – Girardot, identificado con la matrícula inmobiliaria No. **051-101624** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, corresponde parcialmente a un pasivo predial.

No obstante, lo anterior, de conformidad con la ficha predial **TCBG-7-071** de fecha 18 de AGOSTO de 2023, los insumos prediales objeto de gestión por parte del proyecto Ampliación a tercer carril Bogotá – Girardot se elaboran sobre el área requerida excluyendo el área determinada como pasivo predial.

Esta oferta formal de compra respecto al área contenida en la mencionada ficha predial **CABG-PSL-1-R-001**, del proyecto Concesión Autopista Bogotá – Girardot, cuyo saneamiento no se ha realizado por parte de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI, corresponde a un pasivo predial que es necesario para el acometimiento de las obras que tiene que adelantar VIA 40 EXPRESS S.A.S., en el marco del Contrato de Concesión APP No. 4 de 2016, ya que el área anteriormente ofertada, corresponde a un área previamente requerida de 201,34 M2 para la construcción de la Doble Calzada proyecto Concesión Autopista Bogotá – Girardot.

En el entendido de que la ANI "(...) adelantará la gestión para concluir los procesos pendientes de la ejecución del Contrato GG-040 de 2004 y asumirá los costos para la gestión predial y para concluir la adquisición de los predios" del pasivo predial¹, según lo advirtió en el proceso de selección VJ-VE-APP-IPVSA-004-2016, el Concesionario ha solicitado a la ANI, priorizar y culminar la negociación para la franja de terreno objeto de la precitada oferta formal de compra.

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 y csalamanca@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

¹ "(...) los pasivos prediales están referidos a aquellos procesos de adquisición de predios que fueron requeridos para la ejecución del contrato GG-040 de 2004 y que, al momento de la reversión, aún no han sido concluidos". Definición tomada textualmente de la observación realizada número 20 por la empresa Estructura Plural Vías a Girardot y respuesta dada por la ANI al pliego de condiciones de la selección abreviada menor cuantía con precalificación No. VJ-VE-APP-IPVSA-004-2016, así como a las observaciones realizadas durante la audiencia de aclaraciones al pliego de condiciones.



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20245000007401

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 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. 20245000007401

13 de la Ley 9 de 1989 y artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-7-071, 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 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**

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.

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GOSP-F-185
PROCESO	GESTIÓN 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

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

PREDIO No.: TCBG-7-071

ABSC. INICIAL: K001+875.08

ABSC. FINAL: K001+923.97

UNIDAD FUNCIONAL: GRANADA - EL MUÑA

SECTOR O TRAMO: MARGEN LONGITUD Efectiva 48.89

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: LUIS ALBERTO GARZON RAMIREZ Y OTROS

VEREDA/BARRIO: SAN JOSE BAJO GRANADA CUNDINAMARCA

MUNICIPIO: GRANADA

DPTO.: CUNDINAMARCA

Prelio requerido para: PUENTE PEATONAL TOPOGRAFIA

CLASIFICACION DEL SUELO: RURAL

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO: COMERCIAL

TOPOGRAFIA: 0-7 % Plana

CEDULA DIRECCION / EMAIL: 3.176.118

DIRECCION DEL PREDIO: LO 8

MATRICULA INMOBILIARIA: 051-101624

CEDEULA CATASTRAL: 253128000000005009300000000

COLINDANTES: LUIS ALBERTO GARZON RAMIREZ Y OTROS (M) 1-2 VIA BOGOTÁ - GIRARDOT (M) 3-4 LUIS ALBERTO GARZON RAMIREZ Y OTROS (M) 2-3 LUIS ALBERTO GARZON RAMIREZ Y OTROS - PASIVO PREDIAL (M) 4-1

ITEM	DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				
N/A				
DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES				
DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS				
1	M2: Enramada con parales en ángulo metálico, cubierta en teja de Zinc con estructura metálica y piso en tierra afirmada.	5.59		m ²
2	M2: Zona dura en concreto de aprox. 0.40 de esp. con un tanque en la parte superior de 1.35 m. x 0.70 m. (ancho x largo x alto) con paredes de aprox. 0.20 m. de ancho y enchapado en tabletas cerámicas en la parte interna	5.41		m ²
3	M3: Enramada con parales en madera, cubierta en teja de zinc con estructura en madera, rodeada con polsombra negra.	8.12		m ³
4	M4: Adecuación de terreno, afirmado para acceso de tráfico pesado.	474.71		m ²
5	M5: Caja de paso de aguas lluvias, con paredes en ladrillo y tapa en concreto, medidas de 4.00 m. x 2.80 m. por 3.00 m. de fondo aprox. La existencia es informada por los propietarios con evidencia de esquinas y tubo de desfogue en el lugar.	11.18		m ²
TOTAL AREA CONSTRUIDA: 0				

FECHA DE ELABORACIÓN: 18/08/2023

Elaboró: NATALIA RODRIGUEZ CASTIBLANCO

M.P. 091036-0338592 CND

Revisó y Aprobó:

AREA TOTAL TERRENO: 952.63 m²

AREA REQUERIDA: 491.09 m²

AREA REMANENTE: 0.31 m²

AREA SOBREPANTE: 902.54 m²

AREA TOTAL REQUERIDA: 498.09 m²

OBSERVACIONES:

- El área total del predio y la vereda se toma de la Escritura Pública No. 3014 del 08 de agosto de 2012 de la Notaría primera de Soacha.
- Dentro del área requerida se desarrolla la actividad comercial de un montañanas que funciona en un furgón el cual es objeto de traslado.
- De conformidad con el Acuerdo 009 del 9 de junio de 2023 "Por Medio del cual se adopta la revisión general del esquema de ordenamiento territorial para el municipio de Granada - Cundinamarca" y su cartografía adjunta, el área requerida del predio se encuentra en una clasificación del suelo rural, en la vereda San José Bajo.
- Del predio en estudio, existe un área de 201.34 m² que se encuentra en proceso de adquisición iniciado por el proyecto Concesión Autopista Bogotá Girardot CABG del trayecto 5 con el Identificador Interno CABG-PS-1-R-001; como se refleja en el FMI 157-101624 Anotación No. 003 Oferta de Compra en Bien Rural; para efectos del presente insumo, esta área será catalogada como PASIVO PREDIAL. Dicha área se excluye del área requerida en la presente ficha predial y se encuentra intervenida por la obra de la Doble Calzada Bogotá-Girardot como puente peatonal.
- El área denominada como PASIVO PREDIAL es determinada a partir de las coordenadas especificadas en el plano predial del expediente CABG-PS-1-R-001, donde se ubica actualmente el puente peatonal.
- El área requerida tiene una cobertura distribuida de la siguiente manera: 26.38 m² en construcciones anexas y 471.71 m² en terreno afirmado (M4).
- El folio de matrícula inmobiliaria consignado en la ficha predial corresponde al migrado desde el círculo registral de Bogotá zona sur (505-0459853) al círculo Registral de Soacha.
- Las construcciones anexas M2 y M3 se incluyen en su totalidad, ya que se vería afectada su funcionalidad.
- La determinación de los linderos del predio se realiza teniendo en cuenta longitudes relacionadas en la EP No. 3014 del 08 de agosto de 2012 de la Notaría primera de Soacha y considerando que por la topografía la cerca se encuentra materializada más retirada del borde de vía.
- Se conserva el registro fotográfico con fecha de 08 de julio del 2022, toda vez que a la fecha de la visita de campo no se evidencian cambios en el predio.
- En el predio objeto de estudio se evidencia un cuerpo de agua correspondiente a un drenaje, el cual de conformidad con el Capítulo V. ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL del Acuerdo 009 del 9 de junio de 2023 "Por Medio del cual se adopta la revisión general del esquema de ordenamiento territorial para el municipio de Granada - Cundinamarca" artículos 14 y mapa CRO-04 USOS DEL SUELO RURAL, se determina un área de 280.57 m² en Ríos e Hidrías.

Un 05/sep tiempo hazy

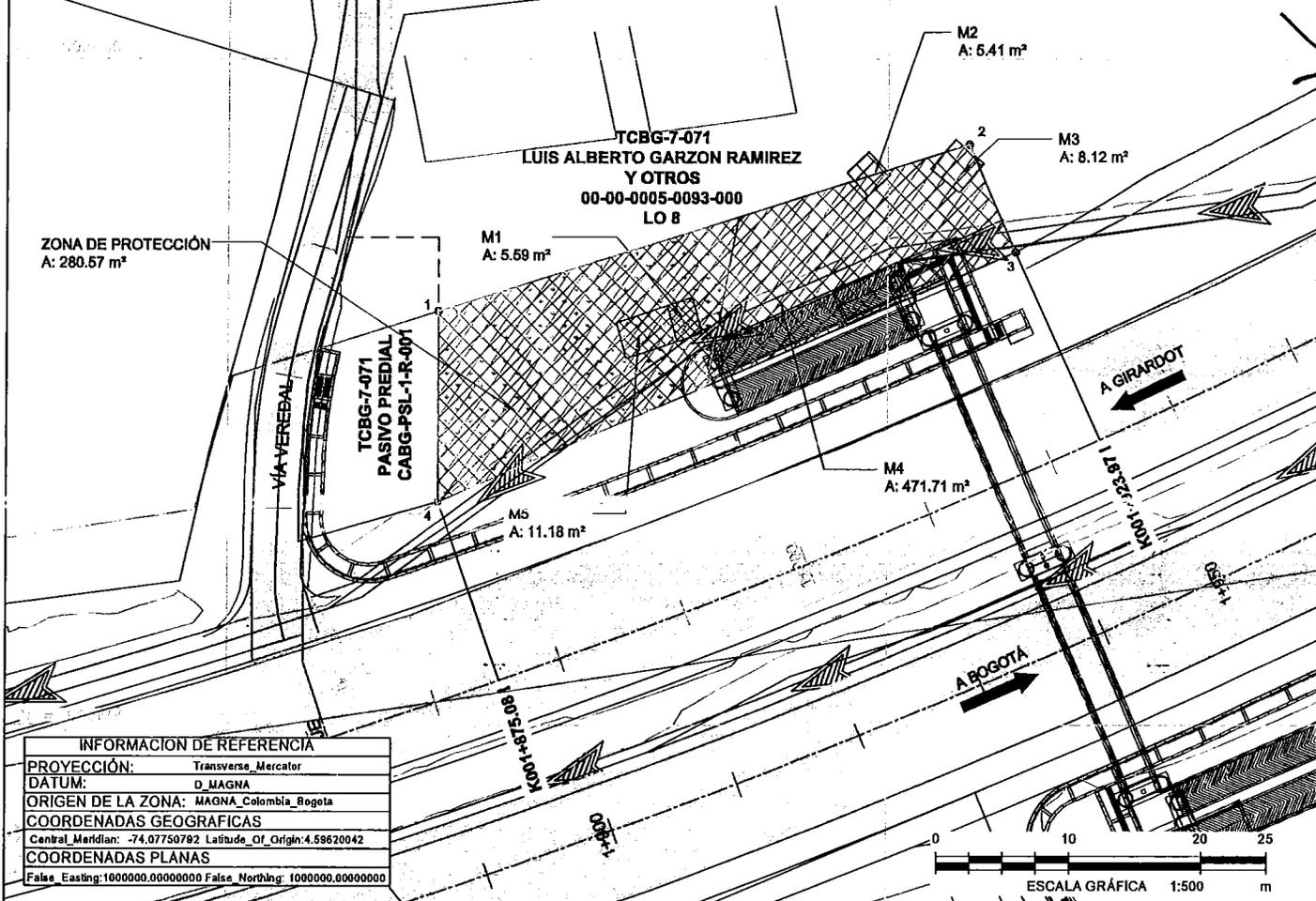


PASIVO PREDIAL CABG-PSL-1-R-001

El polígono corresponde al área de terreno en proceso de adquisición de la gestión adelantada por el proyecto Concesión Autopista Bogotá Girardot - CABG con N° de expediente CABG-PSL-1-R-001, como se refleja en el FMI 051-101624 Anotación No. 03 Oferta de Compra en Blen Rural, se verifica además que las áreas se encuentran actualmente ocupadas por UN PUENTE PEATONAL DE LA VIA BOGOTÁ - GIRARDOT.

COORDENADAS AREA REQUERIDA			
PTO	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	992631.11	970765.98	42.10
2	992643.64	970806.18	
3	992635.55	970809.71	8.83
4	992616.78	970765.98	47.58
1	992631.11	970765.98	14.33
AREA REQUERIDA (m2):			498.09

**TCBG-7-071
AREA SOBRANTE**



INFORMACION DE REFERENCIA	
PROYECCIÓN:	Transverse_Mercator
DATUM:	D_MAGNA
ORIGEN DE LA ZONA:	MAGNA_Colombia_Bogota
COORDENADAS GEOGRAFICAS	
Central_Meridian:	-74.07750792 Latitude_Of_Origin:4.58620042
COORDENADAS PLANAS	
False_Easting:	1000000.00000000 False_Northing: 1000000.00000000

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 APROBÓ: NELSON RICARDO CARVAJAL T.		CONVENCIONES BORDE VIA PROYECTADA: [Symbol] EJE VIA PROYECTADA: [Symbol] LINEA DE COMPRA: [Symbol] CHAFLAN DE LLENO: [Symbol] CHAFLAN DE CORTE: [Symbol] EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA: [Symbol] BORDE CICLO RUTA PROYECTADA: [Symbol] CAMINO O SENDERO: [Symbol] VIA EXISTENTE: [Symbol]	
SEC CONSORCIO SEC-BOSQUIM		VIA 400 EXPRESS		Ruta 40 CONSORCIO VIAL		AREA REQUERIDA: [Symbol] AREA CONSTRUIDA REQUERIDA: [Symbol] AREA CONSTRUCCIONES AXEAS: [Symbol] AREA REMANENTE: [Symbol] UMBREO: [Symbol] POSTE: [Symbol] CERCAS: [Symbol] FUENTES HIDRICAS: [Symbol] LINEA ALTA TENSION: [Symbol]	
ELABORÓ: NATALIA RODRIGUEZ CASTIBLANCO DISEÑO: NATALIA RODRIGUEZ CASTIBLANCO		PROPIETARIO: LUIS ALBERTO GARZON RAMIREZ Y OTROS					
CONVENCIONES ESPECIFICAS ZONA DE PROTECCIÓN: [Symbol] SERVIDUMBRE: [Symbol]					CUADRO DE AREAS (M2) AREA REQUERIDA: 498.09 m² AREA TOTAL: 9525.63 m² AREA CONST: 0.00 m² AREA SOBR: 8027.54 m² AREA REMAN: 0.00 m²		
FECHA ELAB.: 18/08/2023 ESCALA: 1:500		UNIDAD FUNCIONAL: 7 PLANO: 1 de 1		NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 253120000000000050093000000000 FICHA PREDIAL: TCBG-7-071			

Vn 05 / septiembre / 2023

Certificado Catastral

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

Fecha: viernes 18 agosto 2023

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

Información Física

Departamento: 25 - Cundinamarca
Municipio: 312 - Granada
Número predial: 253120000000000050093000000000
Número predial anterior: 25312000000050093000
Dirección: LO 8
Matrícula inmobiliaria: 50S - 40459853
Área terreno: 9526 M2
Área construida: 694.00 M2

Información Económica

Avalúo: \$ 155.248.992,00 M/cte

Información Jurídica

Nombre de los propietarios	Tipo de documento	Número de documento
JOSE ANGEL GARZON RAMIREZ	Cédula de ciudadanía	3175514
GRACIELA GARZON RAMIREZ	Cédula de ciudadanía	39616384
JESUS ALBERTO GARZON RAMIREZ	Cédula de ciudadanía	2842089
LUIS ALBERTO GARZON RAMIREZ	Cédula de ciudadanía	3176118
MANUEL GARZON RAMIREZ	Cédula de ciudadanía	3176542
MATEO GARZON RAMIREZ	Cédula de ciudadanía	393265
ROSAURA GARZON VDA DE RAMIREZ	Cédula de ciudadanía	20944977

El presente certificado se expide para el interesado



OSCAR ZARAMA
SUBGERENTE CONSERVACIÓN, ACTUALIZACIÓN Y FORMACIÓN.

Nota:

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión. De conformidad con el artículo 2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena. Parágrafo: La inscripción en el catastro no constituye el título de dominio, ni sanea los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio. La base de datos de la Agencia Catastral de Cundinamarca corresponde a los 71 municipios de su jurisdicción de acuerdo con la resolución 1000 expedida el 30 de noviembre de 2020 por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Elaboró: Laura Martínez

Autenticación:

Para verificar la autenticidad de este certificado puede revisar en la página web acc.gov.co/#/autenticidad e ingresar este serial: 47cc82c2-3534-4aa6-b5ca-e5bc5264f6d9

DOCUMENTO GRATUITO



DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE GRANADA
CERTIFICADO USO DE SUELO



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.

SUELO SUBURBANO
ÁREAS DE BOSQUE PROTECTOR
RONDA HÍDRICA

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:	LO 8
CEDULA CATASTRAL:	00-00-0005-0093-000
MATRICULA INMOBILIARIA:	
EOT VIGENTE:	Acuerdo 009 de 2023
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	RURAL: ●
SUELO RURAL:	CATEGORÍA DEL SUELO RURAL:
	CATEGORÍA DE PROTECCIÓN EN SUELO RURAL:
	CATEGORÍA DE DESARROLLO RESTRINGIDO: SUBURBANO

2. LOCALIZACIÓN DEL PREDIO

"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

Gobernando
CON LA GENTE

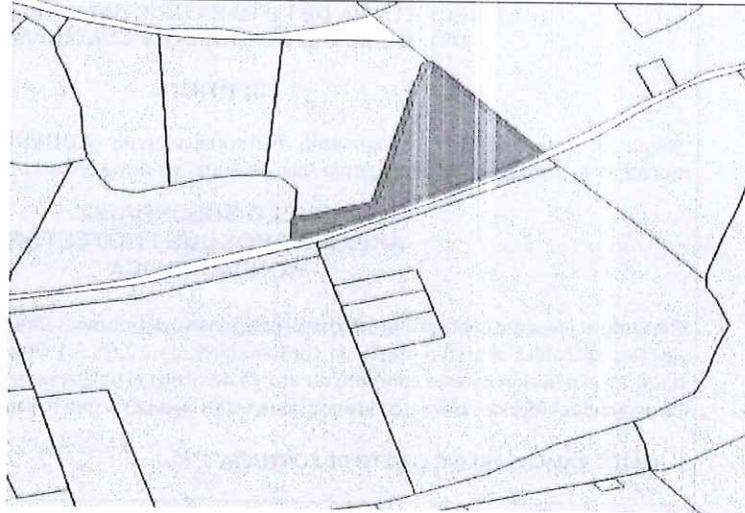
Jorge Alberto Sierra Padilla / 15 de Agosto 2021

VERSIÓN: 1.0

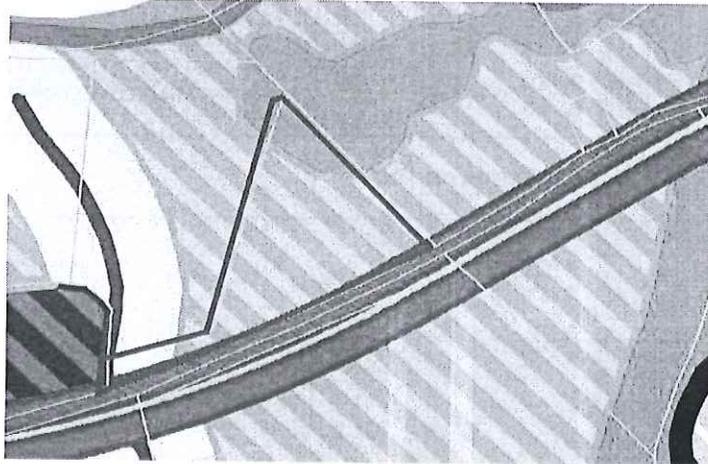
CÓDIGO: MIINF-CR-04

FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021

PAGINA 1 DE 1



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



 Quebrada Guacimal	 Corredor Suburbano
 Bosque Protector	 Industrial
 Forestal Protector	 Zona Suburbano

3.3 NOTAS

SE DEBERA TENER EN CUENTA COMO NORMA DE MAYOR JERARQUIA.

"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



Jorge Alberto Sierra Padilla / Alcalde 2020-2023

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".

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

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

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

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

"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 / 15 de Julio 2020 - 2023</small>
VERSIÓN: 1.0	CÓDIGO: MIINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021	PAGINA 1 DE 1

CATEGORÍA EN SUELO RURAL: CATEGORÍAS DE DESARROLLO RESTRINGIDO

SUBSECCIÓN I. SUELO SUBURBANO

Artículo 68. Umbral Máximo de Suburbanización – UMS

De conformidad con la definición establecida en el Decreto 3600 de 2007 compilado por el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Umbral Máximo de Suburbanización (UMS) es el porcentaje máximo de suelo que puede ser clasificado como rural suburbano, teniendo en cuenta el carácter de desarrollo de baja ocupación y baja densidad del suelo suburbano, las posibilidades de suministro de agua potable y saneamiento básico y las normas de conservación y protección del medio ambiente.

El Umbral Máximo de Suburbanización se calcula a partir de la siguiente fórmula:

$$UMS = \frac{\text{Área de suelo rural} - \text{Área de suelo de protección en suelo rural}}{\text{Área total del municipio}} \cdot 100$$

Para el municipio de Granada el Umbral Máximo de Suburbanización es:

$$UMS = \frac{6032,95 - 5500,17}{6070,46} \cdot 100 = 8,78\%$$

Parágrafo 1. El Umbral Máximo de Suburbanización constituye norma urbanística de carácter estructural y en ningún caso, salvo en el de la revisión de largo plazo del Esquema de Ordenamiento, será objeto de modificación.

Artículo 69. Unidad Mínima de Actuación - UMA

La unidad mínima de actuación se determina para la ejecución de obras de parcelación de predio o predios que la conforman, mediante la expedición de una única licencia de parcelación en la que se garantice la ejecución y dotación de las áreas de cesión y de las obras de infraestructura de servicios públicos.

1. En ningún caso, la extensión de la Unidad Mínima de Actuación (UMA) podrá ser inferior a dos (2) hectáreas, para todos los usos que se desarrollen en suelo rural suburbano.
2. Toda parcelación contará con accesibilidad vial de tal forma que quede directamente vinculada al sistema vial existente, tal y como se establece en el Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique adicione o sustituya, respetando los planes viales y contribuyendo a la construcción de la red vial rural. Cumpliendo con la debida dotación de servicios públicos básicos y con las exigencias señaladas en las normas de superior jerarquía, en cuanto a la preservación de la cobertura forestal, retiro a nacimientos y corrientes de agua y demás disposiciones relacionadas con la protección del medio ambiente.

Artículo 70. Usos y normas volumétricas para el suelo suburbano

El Decreto 3600 de 2007 compilado por el Decreto Nacional 1077 de 2015 "Por el cual se reglamentan las disposiciones de las Leyes 99 de 1993 y 388 de 1997 relativas a las determinantes de ordenamiento del suelo rural y al desarrollo de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en este tipo de suelo y se adoptan otras disposiciones", determina los lineamientos para el desarrollo del suelo rural suburbano como una categoría de desarrollo restringido en suelo rural.

El Acuerdo CAR 016 de 1998 define los suelos suburbanos como áreas donde se interrelacionan los usos del suelo urbano con el rural y que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y densidad de manera que se garantice el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios.

De acuerdo con lo establecido en el Decreto 3600 de 2007 compilado por el Decreto Nacional 1077 de

"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



Jorge Alberto Sierra Padilla / #111-2020-2023

VERSIÓN:1.0

CÓDIGO: MIINF-CR-04

FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021

PAGINA 1 DE 1

2015 y el Acuerdo CAR 016 de 1998, el régimen de usos y normas volumétricas para el suelo rural suburbano, son las siguientes:

PRINCIPAL	Agropecuario	Agropecuario.
	Forestal protector	Forestal protector.
COMPATIBLE	Infraestructura	Infraestructura vial y ciclovías. Infraestructura de apoyo para servicios públicos.
	Residencial	Construcción de vivienda de baja densidad.
CONDICIONADO	Comercio y servicios	Servicios de ruta: paradores, restaurantes, estacionamientos, servicios comunitarios de carácter rural, estaciones de servicio.
	Los demás usos diferentes a los enunciados como principales, compatibles o condicionados.	
PROHIBIDO		

NORMAS GENERALES PARA LOS USOS CONDICIONADOS

1. Normas volumétricas para construcción de vivienda de baja densidad en suelo suburbano - TIPOLOGÍA DISPERSA -

Intensidad de uso – Ocupación y edificabilidad

UNIDAD MÍNIMA DE ACTUACIÓN	2 hectáreas.
REFORESTACIÓN	85% - Área a reforestar con especies nativas.
ÍNDICE DE OCUPACIÓN (I.O.)	15% máximo (sobre el área neta del lote).
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN (I.C.)	0.15 máximo (sobre el área neta del lote).

ALTURA MÁX. Y ALTILLOS	Área de construcción máxima: rango de 200 a 500 m ² .	
	No. de pisos: 1 o 2 pisos. Altijos: permitido, 25% de ocupación sobre la primera planta.	
DENSIDAD MÁXIMA	3 viviendas/hectárea. Esta densidad podrá incrementarse hasta 5 viviendas/hectárea, a través del pago de la cesión adicional al Fondo Municipal de Espacio Público y Equipamientos.	
AISLAMIENTOS	ANTERIOR (VÍA)	Zona de control ambiental: 5 metros (deben ser posteriores a la franja de aislamiento vial)
	POSTERIOR	Zona de control ambiental: 5 metros.
ESTACIONAMIENTOS	PRIVADOS	2 por vivienda
	VISITANTES	1 por cada 2 viviendas

"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



Jorge Alberto Sierra Padilla / Alcalde 2020-2023

VERSIÓN: 1.0

CÓDIGO: MIINF-CR-04

FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021

PAGINA 1 DE 1

2. Normas volumétricas para construcción de vivienda de baja densidad en suelo suburbano - TIPOLOGÍA AGRUPADA -

Intensidad de uso – Ocupación y edificabilidad

UNIDAD MÍNIMA DE ACTUACIÓN	2 hectáreas.	
REFORESTACIÓN	80% - Área a reforestar con especies nativas.	
ÍNDICE DE OCUPACIÓN (I.O.)	20% máximo (sobre el área neta del lote).	
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN (I.C.)	0.15 máximo (sobre el área neta del lote).	
	Área de construcción máxima: rango de 100 a 250 m ² .	
ALTURA MÁXIMA Y ALTILLOS	No. de pisos: 1 o 2 pisos.	
	Altijos: permitido, 25% de ocupación sobre la primera planta.	
DENSIDAD MÁXIMA	6 viviendas/hectárea. Esta densidad podrá incrementarse hasta 10 viviendas/hectárea, a través del pago de la cesión adicional al Fondo Municipal de Espacio Público y Equipamientos.	
AISLAMIENTOS	ANTERIOR (vía)	Zona de control ambiental: 5 metros (deben ser posteriores a la franja de aislamiento vial).
	POSTERIOR	Zona de control ambiental: 5 metros.
ESTACIONAMIENTOS	PRIVADOS	2 por vivienda.
	VISITANTES	1 por cada 3 viviendas.

3. Normas volumétricas para la construcción de servicios de ruta: paradores, restaurantes, estacionamientos, servicios comunitarios de carácter rural, estaciones de servicio.

Intensidad de uso – ocupación y edificabilidad

UNIDAD MÍNIMA DE ACTUACIÓN	2 hectáreas.
REFORESTACIÓN	70% - Área a reforestar con especies nativas.
ÍNDICE DE OCUPACIÓN (I.O.)	30% máximo (sobre el área bruta del lote).
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN (I.C.)	0.20 máximo (sobre el área bruta del lote).
ALTURA MÁXIMA Y ALTILLOS	No. de pisos: 1 o 2 pisos.
FRENTE MÍNIMO	Igual o superior a 15 metros
AISLAMIENTO LATERAL MÍNIMO	10 metros
AISLAMIENTO POSTERIOR MÍNIMO	10 metros
ESTACIONAMIENTOS	1 x cada 30 metros de área construida.
CARGA Y DESCARGUE	1 x cada 180 metros de área construida.

CONDICIONES GENERALES PARA FRANJAS VIALES Y RETIROS OBLIGATORIOS

Fajas de retiro obligatorio o áreas de exclusión	En correspondencia, con el artículo 2 de la Ley 1228 de 2008 reglamentado parcialmente por el Decreto 4550 de 2009 y la Ley 1682 de 2013, se considera para carreteras de primer orden una faja de retiro obligatorio de sesenta (60.00) metros, de los cuales se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía, es decir treinta (30.00) metros y para carreteras de segundo orden una faja de retiro obligatorio de cuarenta y cinco (45.00) metros, de los cuales se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía, es decir veintidós metros con cincuenta y cinco centímetros (22.50).
--	---

“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 / Alcalde 2020-2023</small>	
VERSIÓN: 1.0	CÓDIGO: MIINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021	PAGINA 1 DE 1

Franja de aislamiento	Mínima de cinco (5) metros, contados a partir del borde exterior de la vía y ejes complementarios.	Deben construirse y dotarse bajo los parámetros señalados en el presente Acuerdo y deberán entregarse como áreas de cesión pública obligatoria. En ningún caso se permitirá el cerramiento de estas áreas y la franja de aislamiento deberá ser empradizada.
Calzada de desaceleración para permitir el acceso a los predios	Para permitir el acceso a los predios, se debe respetar como mínimo el ancho mínimo de ocho (8) metros contados a partir de la franja mínima de aislamiento	
Accesos y salidas de las calzadas de desaceleración	Ubicación mínima cada quinientos (500) metros	
Desarrollo por parcelación o construcción	Deberá quedar vinculado al sistema vial público, cumpliendo con la sección mínima estipulada en la jerarquía vial.	
Áreas de maniobra para vehículos de carga y cuotas de estacionamientos	Las áreas destinadas al correcto funcionamiento del uso en el corredor, las cuotas de estacionamientos, incluidas las normas de operación de cargue y descargue, deberán realizarse al interior de los predios que conformen la unidad mínima de actuación.	

3.3 NOTAS

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

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

Parágrafo 3. La Estructura Ecológica Principal y las Áreas de Protección se superponen a cualquier uso del suelo, estas áreas no podrán ser intervenidas con desarrollos urbanísticos, por lo tanto, el desarrollo se restringe dando prioridad a la protección del recurso ambiental municipal.

Parágrafo 4. En cualquier caso, no se podrá aprobar ningún proyecto definido al interior de la categoría de desarrollo restringido, que no cuente con la concesión de agua y/o la disponibilidad por parte del acueducto veredal aprobado previamente por la autoridad ambiental. Así mismo la viabilidad para la recolección y tratamiento de aguas residuales, y la recolección y disposición de residuos sólidos, otorgadas por parte de las autoridades administrativas competentes. Lo anterior con el fin de garantizar la autoprestación de los servicios públicos, en los términos establecidos por Ley 388 de 1997, el artículo 5º del Decreto Nacional 1469 de 2010, el Decreto 1077 de 2015, la Resolución MVCT 0330 de 2017 y la Resolución MVCT 0844 de 2018 o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

Parágrafo 5. Formulación de un proyecto urbanístico y arquitectónico. Deberán determinar acciones urbanísticas para el adecuado funcionamiento del uso y desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso, teniendo en cuenta lineamientos de urbanismo sostenible.

Parágrafo 6. En cumplimiento de lo establecido en el artículo 9 del Decreto 3600 de 2007 compilado en el Decreto 1077 de 2015, las normas a que se sujetará el desarrollo por parcelación de los predios que no puedan cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación, cuando se encuentren rodeados por otros desarrollos urbanísticos o predios que hayan concluido el proceso de parcelación o hayan obtenido licencias de construcción antes de la adopción del presente Plan, se sujetaran a los usos y normas establecidos en el presente artículo, dada su limitación en términos de extensión.

"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 / 2020 - 2023</small>
VERSIÓN: 1.0	CÓDIGO: MIINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021	PAGINA 1 DE 1

Parágrafo 7. El incremento en la densidad de viviendas contemplado a partir del pago de cesiones adicionales al Fondo Municipal de Espacio Público y Equipamientos, deberá dar cumplimiento a lo definido en el Artículo 124. Aplicación la cesión obligatoria derivada de licencias de parcelación para viviendas campestres en suelo suburbano y en suelo bajo uso de vivienda campestre, que hace parte integral del presente Acuerdo.

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

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

Calle 11 N° 14-28- Granada – C/marca
 Teléfonos 320841887
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

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.

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 DE BOSQUE PROTECTOR

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".

PRINCIPAL	Recuperación y conservación forestal y recursos conexos.
COMPATIBLE	Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación y establecimiento de plantaciones forestales protectoras, en áreas desprovistas de vegetación nativa.
CONDICIONADO	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.
PROHIBIDO	Agropecuarias, industriales, urbanas, 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".

PRINCIPAL	Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.
COMPATIBLE	Recreación pasiva y contemplativa.

"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 / 15-11-2020-2023</small>
	<small>VERSIÓN: 1.0</small>	<small>CÓDIGO: MIINF-CR-04</small>	

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, lala 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.

4. AMENAZAS Y RIESGOS

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

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

"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



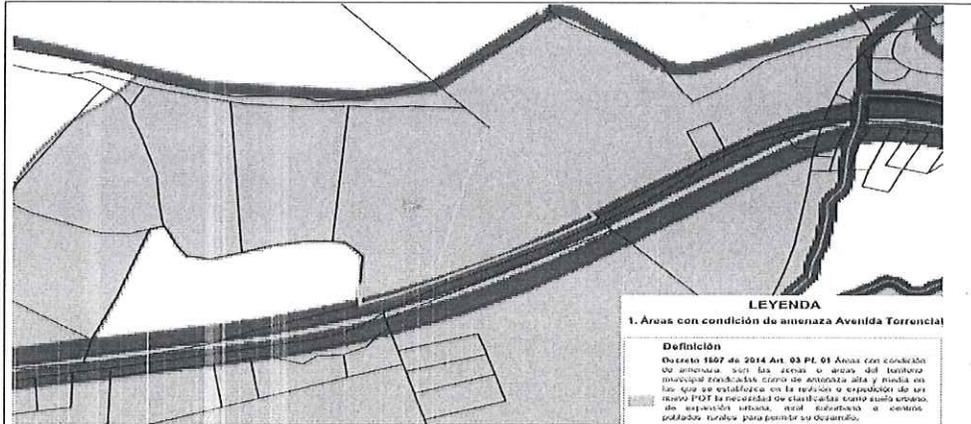
Jorge Alberto Sierra Padilla / # 311: 2020- 2023

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 **VEINTITRÉS (23) 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 López-Aux. Administrativo
Aprobó: Ing. Javier Alirio Cueca Clavijo-sec. Infraestructura y planeación

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-7-071

CLASE DE INMUEBLE:	RURAL- LOTE DE TERRENO
DIRECCIÓN:	LO 8
VEREDA/BARRIO:	SAN JOSÉ BAJO
MUNICIPIO:	GRANADA
DEPARTAMENTO:	CUNDINAMARCA
SOLICITANTE:	CONSORCIO RUTA 40
SOLICITANTE:	El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017. Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.

BOGOTÁ D.C., OCTUBRE 27 DE 2023



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
6.5.	SERVICIOS PÚBLICOS:.....	9
6.6.	UNIDADES FISIOGRAFICAS	9
6.7.	ÁREAS CONSTRUIDAS	9
6.8.	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	10
6.9.	ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES	10
6.9.	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	12
9.	INVESTIGACIÓN DIRECTA.....	12
9.1.	PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS	12
10.	CÁLCULOS VALOR TERRENO	12
10.1.	PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)	12
10.2.	ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE.....	13
10.3.	EJERCICIO RESIDUAL	14
10.4.	SERVIDUMBRES	14
10.5.	ZONAS DE PROTECCIÓN.....	14
11.	CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES.....	15
11.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN	15
12.	CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.....	15
12.1.	SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES.....	15
13.	CONSIDERACIONES GENERALES.....	16
14.	RESULTADO DE AVALÚO.....	17
15.	DOCUMENTOS ANEXOS	18



1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017 de prestación de servicios Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.5. **MUNICIPIO:** Granada.
- 1.6. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** San José Bajo.
- 1.7. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** LO 8.
- 1.8. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K001+875,08 l y abscisa final K001+923,97 l.
- 1.9. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene un uso de 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 uso por norma del predio es SUELO SUBURBANO, ÁREAS DE BOSQUE PROTECTOR Y RONDA HÍDRICA.
- 1.11. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

4

Cedula. Catastral actual	25-312-00-00-00-00-0005-0093-0-00-00-0000
Área de terreno	0 Ha 9.526,0 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	694,0 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2022	\$ 155.248.992

Fuente: Certificado Catastral.

- 1.12. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 18 de octubre de 2023.
- 1.13. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 27 de octubre de 2023.

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Ficha Predial del PREDIO TCBG-7-071.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-7-071 (29 de Julio de 2022).
- Certificado Agencia Catastral de Cundinamarca.
- Títulos de Adquisición.
- Folio de matrícula inmobiliaria 051-101624.



3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

Propietario	Documento	%
LUIS ALBERTO GARZON RAMIREZ	CC. 3.176.118	14.28
JESUS ALBERTO GARZON RAMIREZ	CC. 2.842.089	14.28
ROSAURA GARZON VDA DE RAMIREZ	CC. 20.944.977	14.28
GRACIELA GARZON RAMIREZ	CC. 39.616.384	14.28
MANUEL GARZON RAMIREZ	CC. 3.176.542	14.28
MATEO GARZON RAMIREZ	CC. 393.265	14.28
JOSE ANGEL GARZON RAMIREZ	CC. 3.175.514	14.28

Observación (1): Conforme al Registro Civil de Defunción con Indicativo Serial 08776592 de fecha 09 de diciembre de 2014, emitido por la Notaria 33 de Bogotá D.C., el señor **JOSE ANGEL GARZON RAMIREZ**, se encuentra fallecido, por consiguiente, su capacidad legal para contratar es Nula.

Observación (2): En el cuerpo de la Escritura Pública 3014 del 08 de agosto de 2012, otorgada en la Notaria Primera de Soacha, se advierte un error de digitación en cuanto a la cedula de ciudadanía del señor MANUEL GARZON RAMIREZ, teniendo en cuenta que se plasmó que la misma correspondía al número de cedula de ciudadanía No. 3.174.542, cuando en realidad corresponde al número de cedula 3.176.542, por lo que se recomienda adelantar las gestiones pertinentes con el fin de corregir dicho error.

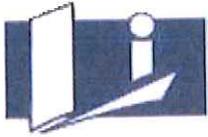
3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Escritura Pública No. 3014 del 08 de agosto 2012 otorgada en la Notaría 1 de Soacha.

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 051-101624.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 051-101624 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha que reposa en el expediente, y los títulos de adquisición analizados, se determinó que sobre el predio objeto de estudio recae:

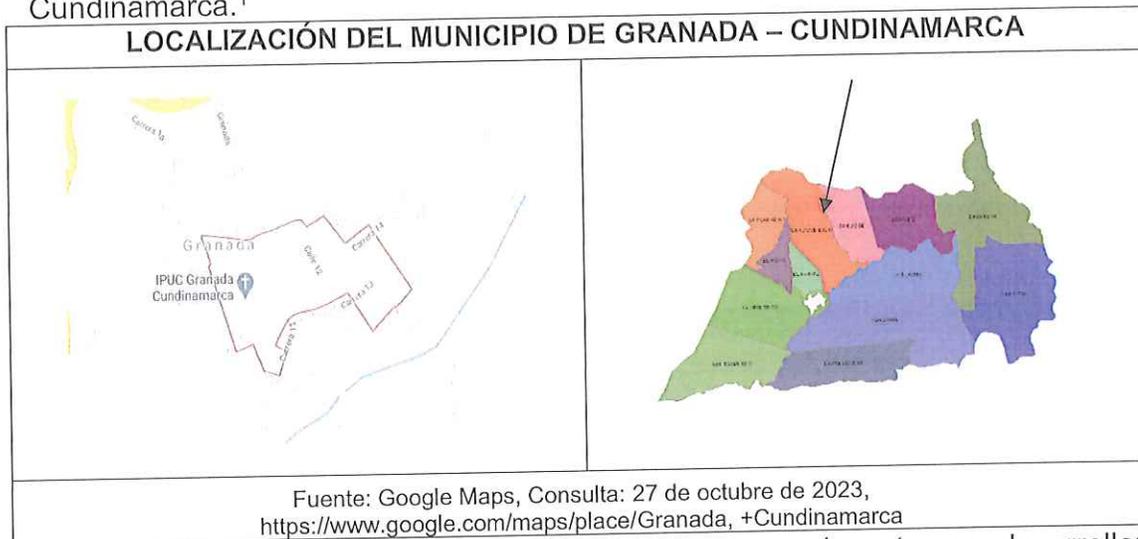
- **Anotación 003: Oferta de compra en bien urbano**, inscrita mediante Oficio No. 046 del 14 de marzo de 2014, proferido por la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI.
- **Anotación 004: Demanda por Expropiación**, inscrita mediante Oficio No. 201 del 22 de abril de 2022, proferido por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Soacha.
- **Anotación 005: Oferta de compra en bien urbano**, inscrita mediante Oficio No. 78501 del 22 de marzo de 2023, proferido por la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI.

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



4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

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



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 mixta plana (0-3%).

4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS: El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico frío húmedo. La altura promedio es de 2.450 msnm, y la temperatura media anual es de 11 °C.²

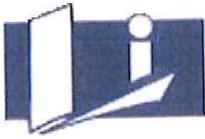
4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS: El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MLTd y las siguientes características³:

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

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.



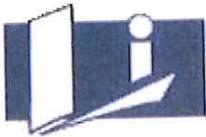
- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se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

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 secretaría de Infraestructura y Planeación del Municipio de Granada, el predio cuenta con el uso por norma de SUELO SUBURBANO, ÁREAS DE BOSQUE PROTECTOR Y RONDA HÍDRICA. (Ver anexo 15.2–Certificación uso del suelo). Adicionalmente, de acuerdo con la ficha predial, 280,57 m² del área requerida se encuentran en ZONA DE PROTECCIÓN.

7





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

Conservación y protección ambiental	
	DMI - Cuchilla de Penas Blancas y del Subía
	Reservas de la sociedad civil
	AIA - Conservación y/o Recuperación (CRE)
	AIA - Otras AIA-Bosque Denso
	AIA - Suelos clase agrologica VIII
	Quebrada Guacimal
	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 la vía 40, costado izquierdo en sentido Bogotá-Girardot a 1,56 Km aprox. de la cabecera municipal de Granada, Cundinamarca.



Fuente: Google Earth, Consulta: 27 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:	9.525,63 m ²
ÁREA REQUERIDA:	498,09 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	9.027,54 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	498,09 m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-7-071.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	42,10 m	LUIS ALBERTO GARZON RAMIREZ Y OTROS (Mj 1-2)
SUR	47,58 m	VÍA BOGOTÁ - GIRARDOT (Mj 3-4)
ORIENTE	8,83 m	LUIS ALBERTO GARZON RAMIREZ Y OTROS (Mj 2-3)
OCCIDENTE	14,33 m	LUIS ALBERTO GARZON RAMIREZ Y OTROS - PASIVO PREDIAL (Mj 4-1)

Fuente: Ficha predial TCBG-7-071.

6.4. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por una vía Nacional Granada-Soacha, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con dos calzadas en doble sentido.

9

6.5. **SERVICIOS PÚBLICOS:** De acuerdo con lo descrito en la Ficha Predial y con lo observado en campo, no se cuenta con acometidas de servicios públicos dentro del área requerida.

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

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 217,52 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Frio Húmedo, con pendiente plana, su uso actual es Comercial, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a SUBURBANO.

Unidad Fisiográfica 2 (U.F.2): Área: 280,57 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Frio Húmedo, con pendiente plana, su uso actual es Comercial, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a ZONA DE PROTECCIÓN.

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	UNIDAD	EDAD APROXIMADA EN AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Enramada con parales en ángulo metálico, cubierta en teja de Zinc con estructura metálica y piso en tierra afirmada.	5,59	m ²	16	Bueno a Regular	60
M2: Zona dura en concreto de aprox. 0,40 de alta, con un tanque en la parte superior de 1,35 m. x 1,30 m. x 0,70 m. (ancho x largo x alto) con paredes de aprox. 0,20 m. de ancho y enchapado en tableta cerámica en la parte interna.	5,41	m ²	21	Bueno	100
M3: Enramada con parales en madera, cubierta en teja de zinc con estructura en madera, rodeada con polisombra negra.	8,12	m ²	11	Bueno a Regular	30
M4: Adecuación de terreno, afirmado para acceso de tráfico pesado	471,71	m ²	N/A	N/A	N/A
M5: Caja de paso de aguas lluvias, con paredes en ladrillo y tapa en concreto, medidas de 4,00 m. x 2,80 m. por 3,00 m. de fondo aprox. La existencia es informada por los propietarios con evidencia de esquinas y tubo de desfogue en el lugar.	11,18	m ²	16	Bueno a regular	70

10

- 6.9. **CULTIVOS ESPECIES:** La franja objeto de adquisición predial, al momento de visita, no presenta cultivos y/o especies objeto de avalúo.

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 SUBURBANO, se encontraron las siguientes ofertas:

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

Unidad Fisiográfica 2

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	3002857695	Angel Salinas	Silvania	Santa Rita	Finca	\$ 250.000.000,00	1,000	00,00
2	3045325363	Grupo Inmobiliaria	Granada	Carrizal	Finca	\$ 1.700.000.000,00	8,000	80,00
3	3243521408	Inmobiliaria	Silvania	Subía	Finca	\$ 610.000.000,00	2,560	0,00



8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

Unidad Fisiográfica 1

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

ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	INMUEBLE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES			
								ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)	ÁREA (m ²)	VALOR/m ²	VALOR TOTAL	
1	3213570179	Carlos Sanchez	GRAJIVA	La Ventidos	Casa Lote	\$ 160.000.000	\$ 140.000.000	200,00	\$ 199.150	106,00	\$ 945.000	\$ 100.170.000	
2	3108875098 - 3152340611	Armenio	GRAJIVA	San Raimundo	Casa Lote	\$ 950.000.000	\$ 910.000.000	3237,00	\$ 216.111	305,00	\$ 690.000	\$ 210.450.000	
3	3118880833	Manuel Sanchez	GRAJIVA	La Ventidos	Casa Lote	\$ 140.000.000	\$ 120.000.000	200,00	\$ 229.500	78,00	\$ 950.000	\$ 74.100.000	
4	3105791403	Giovanni Bejarano	GRAJIVA	San Raimundo	Casa Lote	\$ 220.000.000	\$ 190.000.000	102,00	\$ 215.686	300,00	\$ 560.000	\$ 168.000.000	
						\$ 215.111,72							
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 12.424,80	LÍMITE SUPERIOR	\$ 227.536,32					
DESVIACION ESTÁNDAR						\$ 5,78%	LÍMITE INFERIOR	\$ 202.686,92					
COEFICIENTE DE VARIACION													

Unidad Fisiográfica 2

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

ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		CULTIVOS		
								ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	ÁREA (m ²)	VALOR/m ²	VALOR TOTAL	ÁREA (m ²)	VALOR/m ²
1	3002857695	Angel Salinas	Sivania	Santa Rita	Finca	\$ 260.000.000	\$ 239.200.000	1,000	\$ 194.200.000	60,00	\$ 750.000	\$ 45.000.000	\$ -	\$ -
2	3045325353	Grupo Inmobiliaria	Granada	Camal	Finca	\$ 1.700.000.000	\$ 1.530.000.000	8,000	\$ 183.250.000	60,00	\$ 800.000	\$ 64.000.000	\$ -	\$ -
3	3243521406	Inmobiliaria	Sivania	Subia	Finca	\$ 610.000.000	\$ 549.000.000	2,500	\$ 193.828.125	0,00	\$ -	\$ -	GLCRAI	\$ 40.000.000
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 192.092.708,33								
DESVIACION ESTÁNDAR						\$ 8.000.000,20	LÍMITE SUPERIOR	\$ 200.092.708,54						
COEFICIENTE DE VARIACION						4,16%	LÍMITE INFERIOR	\$ 184.092.708,13						

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



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

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
	U.F.1	Metro cuadrado	m ²
Hectárea		Ha	\$2.027.000.000

Unidad Fisiográfica 2

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

De acuerdo al estudio de mercado realizado, se adopta el límite superior encontrado en la zona teniendo en cuenta la accesibilidad al predio objeto de avalúo, ya que este tiene frente sobre vía panamericana. Por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

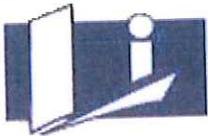
UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.2	Hectárea	Ha	\$200.092.000

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad Fisiográfica 1

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

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



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

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

Unidad Fisiográfica 2

Oferta 1: Finca ubicada en la vereda Santa Rita del municipio de Silvania, Cundinamarca, con una extensión de terreno de 10.000 metros cuadrados y cuenta con una construcción de 60 m2 que consta de 4 habitaciones, sala comedor, cocina y baño, disponibilidad de servicios públicos, área con vegetación nativa para conservación.

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 Subia del municipio de Silvania, Cundinamarca, con una extensión de 25.600 metros cuadrados, no cuenta con construcciones, nacimiento de agua propio y cultivo de aguacate en cosecha.

14

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 una zona de protección en el área de terreno requerida, con área: 280,57 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Frio Húmedo, con pendiente plana, su uso actual es Comercial, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a ZONA DE PROTECCIÓN.



11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES

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

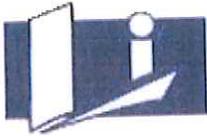
La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones anexas:

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	16	60	26,67%	2,5	23,59%	\$ 73.193,67	\$ 17.269,25	\$ 55.924,42	\$ 55.900
M2	21	100	21,00%	2	14,91%	\$ 526.603,87	\$ 78.515,06	\$ 448.088,82	\$ 448.100
M3	11	30	36,67%	2,5	31,09%	\$ 56.714,67	\$ 17.631,60	\$ 39.083,07	\$ 39.100
M4	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	\$ 40.147,44	N/A	\$ 40.147,44	\$ 40.100
M5	16	70	22,86%	2,5	20,98%	\$ 1.411.827,09	\$ 296.214,35	\$ 1.115.612,74	\$ 1.115.600

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

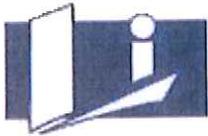
En el área a intervenir no se encuentran cultivos y/o especies objeto de avalúo.



13. CONSIDERACIONES GENERALES

- El área requerida presenta una ubicación con frente sobre una vía nacional Bogotá - Girardot, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El área requerida está ubicada en un sector donde hay presencia agrícola, ganadera y actividad comercial sobre el corredor vial, el sector cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos básicos.
- El 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 una zona de protección en el área de terreno requerida, con área: 280,57 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Frio Húmedo, con pendiente plana, su uso actual es Comercial, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a ZONA DE PROTECCIÓN.
- 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.

16



14. RESULTADO DE AVALÚO

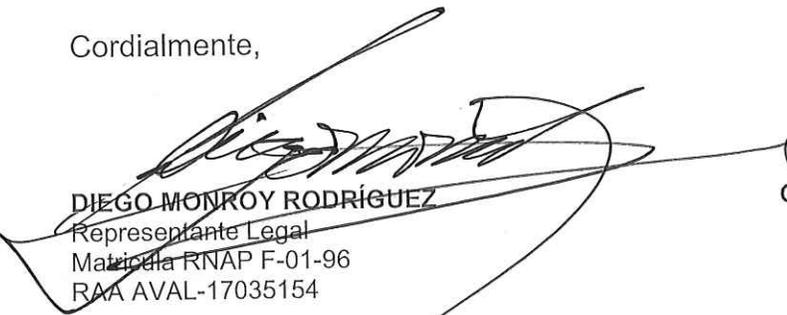
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,021752	\$ 2.027.000.000	\$ 44.091.304
TERRENO U.F.2	Ha	0,028057	\$ 200.092.000	\$ 5.613.981
TOTAL TERRENO				\$ 49.705.285
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m ²	5,59	\$ 55.900	\$ 312.481
M2	m ²	5,41	\$ 448.100	\$ 2.424.221
M3	m ²	8,12	\$ 39.100	\$ 317.492
M4	m ²	471,71	\$ 40.100	\$ 18.915.571
M5	m ²	11,18	\$ 1.115.600	\$ 12.472.408
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 34.442.173
TOTAL AVALUO				\$ 84.147.458

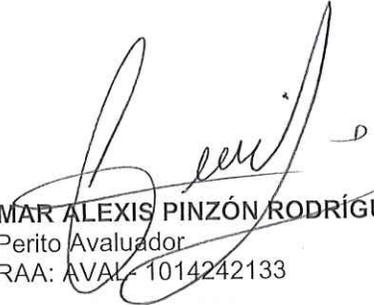
TOTAL AVALÚO: OCHENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO CUARENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$84.147.458,00)

Bogotá, D.C., 27 de octubre de 2023.

17

Cordialmente,


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


OMAR ALEXIS PINZÓN 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



CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1

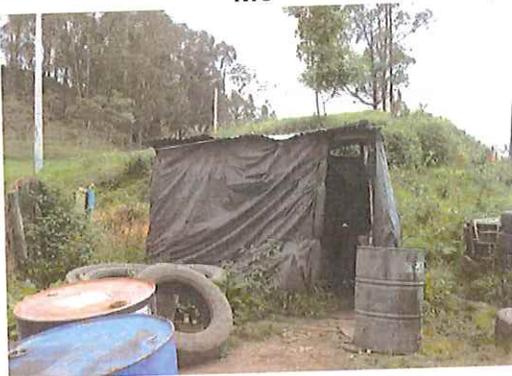


M2

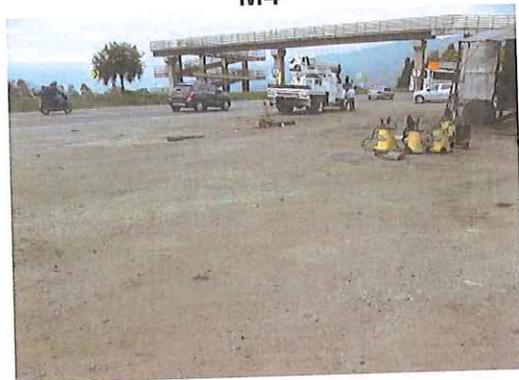


18

M3



M4





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



PREDIO TCBG-7-071

M5





15.2. CERTIFICADO USO DE SUELO

	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO		 Jorge Mario Sem Pedraza Acosta 2011-2015
VERSIÓN: 1.0	CÓDIGO: MIINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021	PÁGINA 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.

**SUELO SUBURBANO
ÁREAS DE BOSQUE PROTECTOR
RONDA HÍDRICA**

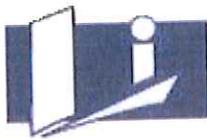
Mediante el presente concepto se informa al peticionario del mismo, sobre las normas urbanísticas y demás vigentes aplicables al predio objeto de consulta (artículo 2.2.6.1.3.1 Otras actuaciones Decreto 1197 de 2016). La expedición de este concepto no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario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

1. DATOS BÁSICOS PREDIO OBJETO DE CONSULTA

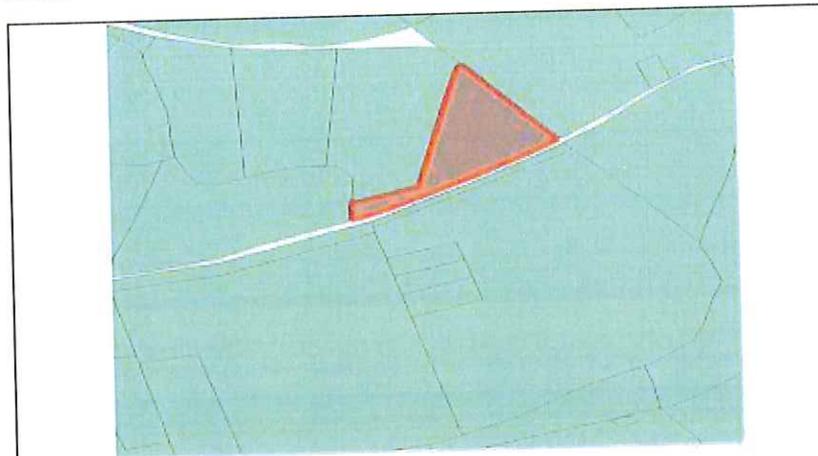
DIRECCIÓN ACTUAL:	LO 8
CEDELA CATASTRAL:	00-00-0005-0093-000
MATRICULA INMOBILIARIA:	
EOT VIGENTE:	Acuerdo 009 de 2023
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	RURAL: ●
SUELO RURAL:	CATEGORÍA DEL SUELO RURAL:
	CATEGORÍA DE PROTECCIÓN EN SUELO RURAL:
	CATEGORÍA DE DESARROLLO RESTRINGIDO:
	SUBURBANO

2. LOCALIZACIÓN DEL PREDIO

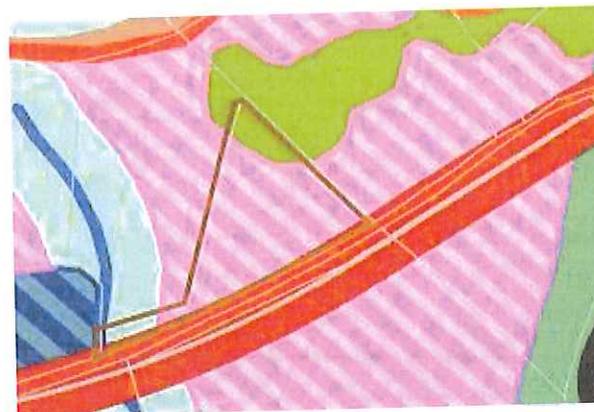
"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"
Calle 11 N° 14-28 • Granada - C/marca
Teléfonos 3268418887
www.granada-cundinamarca.gov.co



	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO		 Jorge Mario Sem Pedraza 19 de Abril 2011, 2011
VERSION: 1.0	CODIGO: MIINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACION: 13 agosto 2021	PAGINA 1 DE 1



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

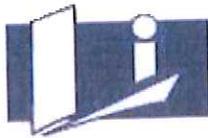


	Gestada Gescomal		Corredor Suburbano
	Bosque Protector		Industria
	Fonesta Protector		Zona Suburbano

3.3 NOTAS

SE DEBERA TENER EN CUENTA COMO NORMA DE MAYOR JERARQUIA.

"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		 Gobernando CON LA GENTE <small>Ing. Álvaro Soto Parilla / 11 de mayo 2021</small>
VERSION: 04	CODIGO: MINF-GR-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".

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, lotes y construcción de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, tala y taceña 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.

"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	 <i>www.Aborto.Sera.Pedida.Nunca.Solo.227</i>
VERSION: 1.0	CÓDIGO: MIIN-FGR-34	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021
		PAGINA 1 DE 1

CATEGORÍA EN SUELO RURAL: CATEGORÍAS DE DESARROLLO RESTRINGIDO

SUBSECCIÓN I. SUELO SUBURBANO

Artículo 68. Umbral Máximo de Suburbanización – UMS

De conformidad con la definición establecida en el Decreto 3600 de 2007 compilado por el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Umbral Máximo de Suburbanización (UMS) es el porcentaje máximo de suelo que puede ser clasificado como rural suburbano, teniendo en cuenta el carácter de desarrollo de baja ocupación y baja densidad del suelo suburbano, las posibilidades de suministro de agua potable y saneamiento básico y las normas de conservación y protección del medio ambiente.

El Umbral Máximo de Suburbanización se calcula a partir de la siguiente fórmula:

$$UMS = \frac{\text{Área de suelo rural} - \text{Área de suelo de protección en suelo rural}}{\text{Área total del municipio}} \cdot 100$$

Para el municipio de Granada el Umbral Máximo de Suburbanización es:

$$UMS = \frac{603295 - 550017}{607046} \cdot 100 = 8,70\%$$

Parágrafo 1. El Umbral Máximo de Suburbanización constituye norma urbanística de carácter estructural y en ningún caso, salvo en el de la revisión de largo plazo del Esquema de Ordenamiento, será objeto de modificación.

Artículo 69. Unidad Mínima de Actuación - UMA

La unidad mínima de actuación se determina para la ejecución de obras de parcelación de predio o predios que la conforman, mediante la expedición de una única licencia de parcelación en la que se garantice la ejecución y dotación de las áreas de cesión y de las obras de infraestructura de servicios públicos.

1. En ningún caso, la extensión de la Unidad Mínima de Actuación (UMA) podrá ser inferior a dos (2) hectáreas, para todos los usos que se desarrollen en suelo rural suburbano.
2. Toda parcelación contará con accesibilidad vial de tal forma que quede directamente vinculada al sistema vial existente, tal y como se establece en el Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique adicione o sustituya, respetando los planes viales y contribuyendo a la construcción de la red vial rural. Cumpliendo con la debida dotación de servicios públicos básicos y con las exigencias señaladas en las normas de superior jerarquía, en cuanto a la preservación de la cobertura forestal, retiro a nacimientos y corrientes de agua y demás disposiciones relacionadas con la protección del medio ambiente.

Artículo 70. Usos y normas volumétricas para el suelo suburbano

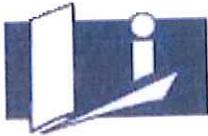
El Decreto 3600 de 2007 compilado por el Decreto Nacional 1077 de 2015 "Por el cual se reglamentan las disposiciones de las Leyes 99 de 1993 y 388 de 1997 relativas a las determinantes de ordenamiento del suelo rural y al desarrollo de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en este tipo de suelo y se adoptan otras disposiciones", determina los lineamientos para el desarrollo del suelo rural suburbano como una categoría de desarrollo restringido en suelo rural.

El Acuerdo CAR 016 de 1998 define los suelos suburbanos como áreas donde se interrelacionan los usos del suelo urbano con el rural y que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y densidad de manera que se garantice el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios.

De acuerdo con lo establecido en el Decreto 3600 de 2007 compilado por el Decreto Nacional 1077 de

"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		 Jorge Mario Soto Palillo 1 de Julio 2011-2015
VERSION: 1.0	CODIGO: MINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACION: 13 agosto 2021	PAGINA 1 DE 1

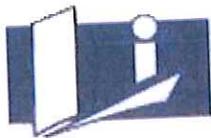
2015 y el Acuerdo CAR 016 de 1998, el régimen de usos y normas volumétricas para el suelo rural suburbano, son las siguientes:

PRINCIPAL	Agropecuaria	Agropecuaria.
	Forestal protector	Forestal protector.
COMPATIBLE	Infraestructura	Infraestructura vial y ciclovías
		Infraestructura de apoyo para servicios públicos
CONDICIONADO	Residencial	Construcción de vivienda de baja densidad.
	Comercio y servicios	Servicios de ruta: paraderos, restaurantes, estacionamientos, servicios comunitarios de carácter rural, estaciones de servicio.
PROHIBIDO	Los demás usos diferentes a los enunciados como principales, compatibles o condicionados.	

NORMAS GENERALES PARA LOS USOS CONDICIONADOS	
1. Normas volumétricas para construcción de vivienda de baja densidad en suelo suburbano - TIPOLOGÍA DISPERSA -	
Intensidad de uso – Ocupación y edificabilidad	
UNIDAD MÍNIMA DE ACTUACIÓN	2 hectáreas.
REFORESTACIÓN	85% - Área a reforestar con especies nativas.
INDICE DE OCUPACIÓN (I.O.)	15% máximo (sobre el área neta del lote)
INDICE DE CONSTRUCCIÓN (I.C.)	0.15 máximo (sobre el área neta del lote).
ALTURA MÁX. Y ALTILLOS	Área de construcción máxima: rango de 200 a 500 m ² .
	No. de pisos: 1 o 2 pisos. Anillos: permitido, 25% de ocupación sobre la primera planta.
DENSIDAD MÁXIMA	3 viviendas/hectárea. Esta densidad podrá incrementarse hasta 5 viviendas/hectárea, a través del pago de la cesión adicional al Fondo Municipal de Espacio Público y Equipamientos.
AISLAMIENTOS	ANTERIOR (VÍA) Zona de control ambiental: 5 metros (deben ser posteriores a la franja de aislamiento vial)
	POSTERIOR Zona de control ambiental: 5 metros.
ESTACIONAMIENTOS	PRIVADOS 2 por vivienda
	VISITANTES 1 por cada 2 viviendas

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO TCBG-7-071

	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO		 1000 Horas 1000 Horas 1000 Horas
VERSION: 1.0	CODIGO: MINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACION: 13 agosto 2021	PAGINA 1 DE 1

2. Normas volumétricas para construcción de vivienda de baja densidad en suelo suburbano - TIPOLOGÍA AGRUPADA -

Intensidad de uso - Ocupación y edificabilidad		
UNIDAD MÍNIMA DE ACTUACIÓN	2 hectáreas.	
REFORESTACIÓN	80% - Área a reforestar con especies nativas.	
INDICE DE OCUPACIÓN (I.O.)	20% máximo (sobre el área neta del lote).	
INDICE DE CONSTRUCCIÓN (I.C.)	0.15 máximo (sobre el área neta del lote).	
ALTURA MÁXIMA Y ALTILLOS	Área de construcción máxima: rango de 100 a 250 m ²	
	No. de pisos: 1 o 2 pisos.	
DENSIDAD MÁXIMA	Altillos permitido, 25% de ocupación sobre la primera planta.	
	6 viviendas/hectárea. Esta densidad podrá incrementarse hasta 10 viviendas/hectárea, a través del pago de la cesión adicional al Fondo Municipal de Espacio Público y Equipamientos.	
AISLAMIENTOS	ANTERIOR (VÍA)	Zona de control ambiental: 5 metros (deben ser posteriores a la franja de aislamiento vial).
	POSTERIOR	Zona de control ambiental: 5 metros.
ESTACIONAMIENTOS	PRIVADOS	2 por vivienda.
	VISITANTES	1 por cada 3 viviendas.

3. Normas volumétricas para la construcción de servicios de ruta: paradores, restaurantes, estacionamientos, servicios comunitarios de carácter rural, estaciones de servicio.

Intensidad de uso - ocupación y edificabilidad	
UNIDAD MÍNIMA DE ACTUACIÓN	2 hectáreas.
REFORESTACIÓN	70% - Área a reforestar con especies nativas.
INDICE DE OCUPACIÓN (I.O.)	30% máximo (sobre el área bruta del lote).
INDICE DE CONSTRUCCIÓN (I.C.)	0.20 máximo (sobre el área bruta del lote).
ALTURA MÁXIMA Y ALTILLOS	No. de pisos: 1 o 2 pisos.
FRENTE MÍNIMO	Igual o superior a 15 metros.
AISLAMIENTO LATERAL MÍNIMO	10 metros.
AISLAMIENTO POSTERIOR MÍNIMO	10 metros.
ESTACIONAMIENTOS	1 x cada 30 metros de área construida.
CARGA Y DESCARGUE	1 x cada 180 metros de área construida.

CONDICIONES GENERALES PARA FRANJAS VIALES Y RETIROS OBLIGATORIOS

Fajas de retiro obligatorio o áreas de exclusión

En correspondencia, con el artículo 2 de la Ley 1228 de 2008 reglamentado parcialmente por el Decreto 4550 de 2009 y la Ley 1682 de 2013, se considera para carreteras de primer orden una faja de retiro obligatorio de sesenta (60.00) metros, de los cuales se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía, es decir treinta (30.00) metros y para carreteras de segundo orden una faja de retiro obligatorio de cuarenta y cinco (45.00) metros, de los cuales se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía, es decir veintidós metros con cincuenta y cinco centímetros (22.50).

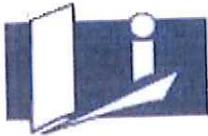
"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

Calle 11 N° 14-28 • Granada - C/marca
Teléfonos 3208415357
www.granada-cundinamarca.gov.co

25

MIEMBROS DE LA CORPORACION 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



	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO	
VERSIÓN: 1.0	CÓDIGO: MINF-CR-34	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021
		PÁGINA 1 DE 1

Franja de aislamiento	Mínima de cinco (5) metros, contados a partir del borde exterior de la vía y ejes complementarios.	Deben construirse y dotarse bajo los parámetros señalados en el presente Acuerdo y deberán entregarse como áreas de cesión pública obligatoria. En ningún caso se permitirá el cerramiento de estas áreas y la franja de aislamiento deberá ser empradizada.
Calzada de desaceleración para permitir el acceso a los predios	Para permitir el acceso a los predios, se debe respetar como mínimo el ancho mínimo de ocho (8) metros contados a partir de la franja mínima de aislamiento	
Accesos y salidas de las calzadas de desaceleración	Ubicación mínima cada quinientos (500) metros	
Desarrollo por parcelación o construcción	Deberá quedar vinculado al sistema vial público, cumpliendo con la sección mínima estipulada en la jerarquía vial	
Áreas de maniobra para vehículos de carga y cuotas de estacionamientos	Las áreas destinadas al correcto funcionamiento del uso en el corredor, las cuotas de estacionamientos, incluidas las normas de operación de cargue y descargue, deberán realizarse al interior de los predios que conformen la unidad mínima de actuación	

3.3 NOTAS

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

Parágrafo 2. En cumplimiento del Decreto 4056 de 2008 los propietarios quedan obligados a realizar la cesión obligatoria para espacio público y equipamientos comunales, establecido para el desarrollo del suelo suburbano, esta corresponderá a 10% del área neta urbanizable para la construcción de parques, plazas, plazoletas y alamedas y, el 5% del área neta urbanizable se destinará a la construcción de equipamiento comunal público.

Parágrafo 3. La Estructura Ecológica Principal y las Áreas de Protección se superponen a cualquier uso del suelo, estas áreas no podrán ser intervenidas con desarrollos urbanísticos, por lo tanto, el desarrollo se restringe dando prioridad a la protección del recurso ambiental municipal.

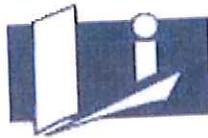
Parágrafo 4. En cualquier caso, no se podrá aprobar ningún proyecto definido al interior de la categoría de desarrollo restringido, que no cuente con la concesión de agua y/o la disponibilidad por parte del acueducto veredal aprobado previamente por la autoridad ambiental. Así mismo la viabilidad para la recolección y tratamiento de aguas residuales, y la recolección y disposición de residuos sólidos, otorgadas por parte de las autoridades administrativas competentes. Lo anterior con el fin de garantizar la autoprestación de los servicios públicos, en los términos establecidos por Ley 388 de 1997, el artículo 5º del Decreto Nacional 1459 de 2010, el Decreto 1077 de 2015, la Resolución MVCT 0330 de 2017 y la Resolución MVCT 0544 de 2018 o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

Parágrafo 5. Formulación de un proyecto urbanístico y arquitectónico. Deberán determinar acciones urbanísticas para el adecuado funcionamiento del uso y desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso, teniendo en cuenta lineamientos de urbanismo sostenible.

Parágrafo 6. En cumplimiento de lo establecido en el artículo 9 del Decreto 3600 de 2007 compilado en el Decreto 1077 de 2015, las normas a que se sujetará el desarrollo por parcelación de los predios que no puedan cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación, cuando se encuentren rodeados por otros desarrollos urbanísticos o predios que hayan concluido el proceso de parcelación o hayan obtenido licencias de construcción antes de la adopción del presente Plan, se sujetarán a los usos y normas establecidos en el presente artículo, dada su limitación en términos de extensión.

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

Calle 11 N° 14-28- Granada - C/marca
Teléfonos 320841887
www.granada-cundinamarca.gov.co



	DEPARTAMENTO GUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO	
VERSIÓN: 0	CÓDIGO: MINP-CR-34	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021
		PÁGINA 1 DE 1

Parágrafo 7. El incremento en la densidad de viviendas contemplado a partir del pago de cesiones adicionales al Fondo Municipal de Espacio Público y Equipamientos, deberá dar cumplimiento a lo definido en el Artículo 124. Aplicación la cesión obligatoria derivada de licencias de parcelación para viviendas campestres en suelo suburbano y en suelo bajo uso de vivienda campestre, que hace parte integral del presente Acuerdo.

SE DEBERA TENER EN CUENTA COMO NORMA DE MAYOR JERARQUÍA.

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 1995, "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, plantas y obras de asociación, desague de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arrastre.
PROHIBIDO	Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, lotes y construcción de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, tala y recolección de la vegetación.

27

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

Por su parte, El Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible mediante circular No. MIN – B000-2-01322 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

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"
 Calle 11 N° 14-28 • Granada - C/marca
 Teléfonos 3208418557



	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO		 <small>xxxi. Mario Soto Padilla / Agosto 2011 - 2011</small>
VERSION 1.0	CODIGO: MIINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021	PAGINA 1 DE 1

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.

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 DE BOSQUE PROTECTOR

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".

PRINCIPAL	Recuperación y conservación forestal y recursos conexos.
COMPATIBLE	Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación y establecimiento de plantaciones forestales protectoras, en áreas desprovistas de vegetación nativa.
CONDICIONADO	Construcción de vivienda del propietario, infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles, aprovechamiento persistente de especies forestales y productos forestales secundarios para cuya obtención no se requiera cortar los árboles, arboles o plantas en general.
PROHIBIDO	Agropecuarias, industriales, urbanas, institucionales, minería, isleño para fines de construcción de vivienda y otros que causan deterioro ambiental como la quema y tala de vegetación nativa y la caza.

3. NOTAS

SE DEBERA TENER EN CUENTA COMO NORMA DE MAYOR JERARQUÍA.

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.

"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	CODIGO: MINF-GR-34	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021	PÁGINA 1 DE 1

CONDICIONADO	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 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, lotes y construcción de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, tala y recolección 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.

4. AMENAZAS Y RIESGOS

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

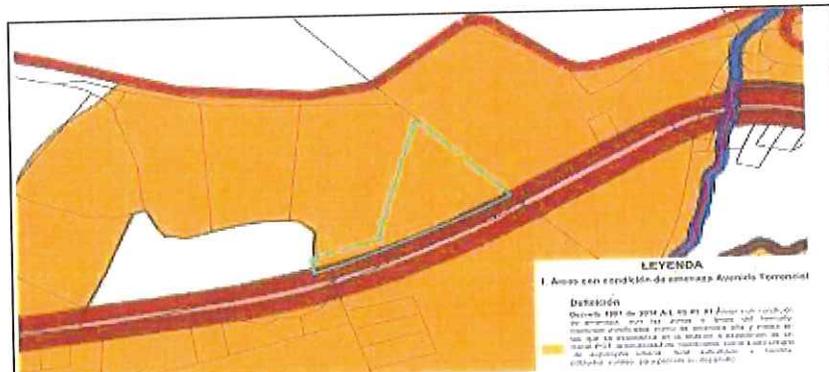
- Presenta Condición de Amenaza por avenidas torrenciales.
- No presenta Condición de Amenaza por inundación.
- No presenta Condición de Amenaza por movimientos en masa.
- No presenta Condición de Amenaza por incendios en suelo rural.

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

Calle 11 N° 14-28• Granada – C/marca
Teléfonos 3208415557
www.granada-cundinamarca.gov.co



	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO		 Jorge Mario Sierra Padilla Alcalde 2011-2015
VERSION: 1.0	CODIGO: MIINF-GR-04	FECHA ACTUALIZACION: 13 agosto 2021	PAGINA 1 DE 1



5. NORMAS GENERALES

- 5.1. Normas específicas: Acuerdo 009 de 2013
- 5.2. Normas generales: Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015

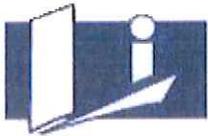
El presente concepto se expide de conformidad con el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011.

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 VEINTITRÉS (23) 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

Elabora: Dayann López-Aux. Administrativo
 Aprobó: Ing. Javier Alirio Cueca Clavijo - sec. Infraestructura y planeación



PREDIO TCBG-7-071

15.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA									
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU									
7-071									
ANEXO	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem
M1	M1: Enramada con parales en ángulo metálico, cubierta en teja de Zinc con estructura metálica y piso en tierra afirmada.	Replanteo	m2	\$ 2.943,00	5,59	\$ 16.451,37	\$ 409.152,62	\$ 73.193,67	m2
		Excavación manual general	m3	\$ 25.998,00	0,58	\$ 14.558,88			
		Paral 1-5/8" X 1-1/4" (2.44M) Cal. 20	m	\$ 4.919,00	8,00	\$ 39.352,00			
		Teja Zinc Ondulada 3.65x0.80mt Cal 34 0.20mm	m2	\$ 15.545,53	6,15	\$ 95.605,01			
		Relleno tierra negra	m3	\$ 66.531,00	0,56	\$ 37.257,36			
		Mano de obra	Hc	\$ 25.741,00	8,00	\$ 205.928,00			
		Total costo directo				\$ 409.152,62			
		Total Construcción	área		5,59	\$ 73.193,67			
https://www.homecenter.com.co/homecenter-ca/product/87185/teja-zinc-ondulada-3048x050mt-cal-34-020mm/87185/7kid-bnnext1031757&shop-googleShopping&gclid=EAlaQobChMIgarm_qzg-QIVVsmUCR1zcwOXEAQYASABEgKPCFD_BwE									
M2	M2: Zona dura en concreto de aprox. 0,40 de alta, con un tanque en la parte superior de 1,35 m. x 1,30 m. x 0,70 m. (ancho x largo x alto) con paredes de aprox. 0,20 m. de ancho y enchapado en tableta cerámica en la parte interna.	Replanteo	m2	\$ 2.943,00	5,41	\$ 15.921,63	\$ 2.848.926,96	\$ 526.603,87	m2
		Excavación manual general	m3	\$ 25.998,00	0,54	\$ 14.038,92			
		Relleno en rebase común compactado	m3	\$ 120.118,00	0,54	\$ 64.863,72			
		Placa de concreto 3000 psi 10 cm m. elec.	m2	\$ 127.601,00	5,41	\$ 690.321,41			
		Concreto corriente grava común 3000 psi	m3	\$ 585.250,00	2,72	\$ 1.591.880,00			
		Cerámica formato 25cm x 35cm	m2	\$ 48.624,00	5,47	\$ 265.973,28			
		Mano de obra	Hc	\$ 25.741,00	8,00	\$ 205.928,00			
		Total costo directo				\$ 2.848.926,96			
Total Construcción	área		5,41	\$ 526.603,87					
https://www.homecenter.com.co/homecenter-ca/product/87185/teja-zinc-ondulada-3048x050mt-cal-34-020mm/87185/7kid-bnnext1031757&shop-googleShopping&gclid=EAlaQobChMIgarm_qzg-QIVVsmUCR1zcwOXEAQYASABEgKPCFD_BwE									
M3	M3 Enramada con parales en madera, cubierta en teja de zinc con estructura en madera, rodeada con polsombra negra.	Replanteo	m2	\$ 2.943,00	8,12	\$ 23.897,16	\$ 460.523,12	\$ 56.714,67	m2
		Excavación manual general	m3	\$ 25.998,00	0,81	\$ 21.058,38			
		Limston 10-12 cm (3M) Eucalpto	un	\$ 17.185,00	3,00	\$ 51.495,00			
		Polsombra negra 1x4m (Rollo 1000 m2)	m	\$ 1.695,00	11,40	\$ 19.323,00			
		Teja Zinc Ondulada 3.65x0.80mt Cal 34 0.20mm	m2	\$ 15.545,53	8,93	\$ 138.821,58			
		Mano de obra	Hc	\$ 25.741,00	8,00	\$ 205.928,00			
		Total costo directo				\$ 460.523,12			
		Total Construcción	área		8,12	\$ 56.714,67			
https://www.homecenter.com.co/homecenter-ca/product/87185/teja-zinc-ondulada-3048x050mt-cal-34-020mm/87185/7kid-bnnext1031757&shop-googleShopping&gclid=EAlaQobChMIgarm_qzg-QIVVsmUCR1zcwOXEAQYASABEgKPCFD_BwE									
M4	M4: Adecuación de terreno, afirmado para acceso de tráfico pesado	Replanteo	m2	\$ 2.943,00	471,51	\$ 1.387.853,93	\$ 18.929.918,61	\$ 40.147,44	m2
		Excavación manual general	m3	\$ 25.998,00	70,73	\$ 1.838.838,54			
		Relleno en rebase común compactado	m3	\$ 120.118,00	70,73	\$ 8.495.946,14			
		Mano de obra	Hc	\$ 25.741,00	280,00	\$ 7.207.480,00			
		Total costo directo				\$ 18.929.918,61			
Total Construcción	área		471,51	\$ 40.147,44					
M5	M5: caja de paso de aguas lluvias, con paredes en ladrillo y tapa en concreto, medidas de 4,00 m. x 2,80 m. por 3,00 m de fondo aprox. La existencia es informada por los propietarios con evidencia de esquinas y tubo de desfogue en el lugar.	Replanteo	m2	\$ 2.943,00	11,18	\$ 32.902,74	\$ 15.784.226,86	\$ 1.411.827,09	m2
		Excavación manual general	m3	\$ 25.998,00	33,54	\$ 871.072,92			
		Muro División Bloque Estándar No. 4	m2	\$ 38.329,00	40,80	\$ 1.563.823,20			
		Concreto corriente grava común 3000 psi	m3	\$ 585.250,00	22,40	\$ 13.109.600,00			
		Mano de obra	Hc	\$ 25.741,00	8,00	\$ 205.928,00			
		Total costo directo				\$ 15.784.226,86			
Total Construcción	área		11,18	\$ 1.411.827,09					

Fuente: Construdata 207

15.4. PRESUPUESTO TRASLADOS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA									
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU									
7-071									
ANEXO	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem
T1	Dentro del área requerida se desarrolla la actividad comercial de un montal llantas que funciona en un furgón el cual es objeto de traslado.	Mano de obra HH	Hc	\$ 49.030,00	16,00	\$ 784.480,00	\$ 951.834,00	\$ 951.834,00	un
		Grúa manual para 1 Ton	d	\$ 40.412,00	2,00	\$ 80.824,00			
		Herramienta menor	%		10,00	\$ 86.530,40			
		Total costo directo				\$ 951.834,40			
		Total Construcción	un		1,00	\$ 951.834,00			

Fuente: Construdata 207

31



15.5. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

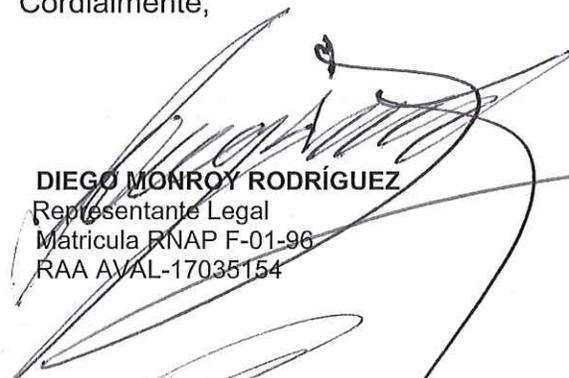
I. CONSIDERACIONES

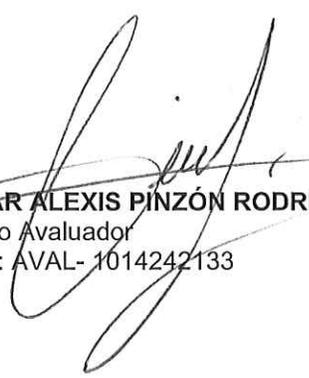
- De conformidad con el instructivo para avalúos ANI expedido en el año 2022, el valor de Notariado y Registro, será reconocido 100% por el solicitante, por lo cual no se estima un valor para este concepto.
- No se hizo entrega de documentación para el cálculo de Lucro Cesante o Daño Emergente sobre el predio objeto de avalúo.

II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

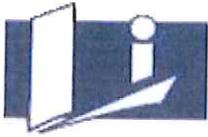
1, DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1.1 Notariado y Registro	\$ 0	
1.2 Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 951.834	traslado furgon
1.3 Desconexión de servicios públicos		
1.4 Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
1.5 Impuesto Predial	\$ 0	
1.6 Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
1.7 Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
DAÑO EMERGENTE	\$ 951.834	
2, LUCRO CESANTE		
2.1 Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2.2 Perdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	
LUCRO CESANTE	\$ 0	
3, INDEMNIZACIÓN		
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 951.834	
SON: NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE		
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 27 de octubre del año 2023, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante vía correo electrónico el día 08 de Agosto.		

Bogotá, D.C., 27 de octubre de 2023.
Cordialmente,


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


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
 Perito Avaluador
 RAA: AVAL- 1014242133


JOSÉ FÉLIX 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-7-071**

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° 681F2C7748-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS

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

Actuó como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	VALOR
1	TCBG-7-071	\$84.147.458

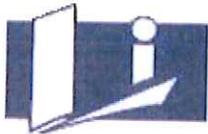
33

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

Se inició la sesión con la exposición del Comisionado, Sr. Diego Monroy Trujillo, sobre las características generales y particulares de los inmuebles objeto de estudio en el Municipio de Granada Sector rural, aportando la recopilación de toda la información relacionada con las especificaciones de los inmuebles, fundamentalmente ubicación en suelo rural o urbano, área de terreno y construcción, calidad de materiales utilizados en las construcciones, estado de conservación, normas e infraestructura urbanísticas, usos permitidos, alturas e índices de construcción permitidos, análisis económico para llegar al valor de avalúo asignado y demás factores propios aplicables a este tipo de 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: 00000815



MIEMBROS

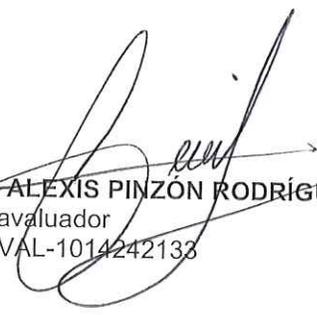
PREDIO TCBG-7-071

COMITÉ DE AVALÚOS


DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154


WILLIAM ANDRÉS CASTAÑEDA
Miembro Comité
RAA AVAL- 1023963942


JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director del comité
RAA AVAL-80095537


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRIGUEZ
Perito evaluador
RAA AVAL-1014242133

34